

"Allegato B" N. Repertorio

CONVENZIONE, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31 COMMI 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE 23

DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN

PIENA PROPRIETA' E CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DERIVANTI

DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DELL'ART. 35 L. 22 OTTOBRE

1971, N. 865.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila.....

Il giorno

del mese di

In Chivasso, in Piazza/Via....., innanzi a me Dottoressa /Notaio.....,

SONO PRESENTI I SIGNORI

-, nato a il, domiciliato per la carica presso il Comune di

Chivasso, Piazza Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 8, il quale inter-

viene al presente atto non in proprio, ma ai sensi dell'art. 107 del d. lgs.

18 agosto 2000, n. 267, quale Dirigente Area ed in rappresentanza

del medesimo Comune, codice fiscale 82500150014, a quanto infra autorizzato

con

- Sig....., nato a il, codice fiscale

- Sig....., nato a il, codice fiscale

entrambi residenti in (.....), Via.....,

nella qualità di assegnatari - già titolari nei limiti del diritto di pro-

prietà superficiaria - delle unità immobiliari facenti parte del complesso

edilizio denominato ".....", sito in Comune di Chivasso (TO),

Via/Corso..... numero, infra meglio descritte.

Detti componenti, delle cui identità personali io Segretario Generale/Notaio

sono certo, premettono quanto segue:

1) con atto ricevuto dal Notaio..... in data, rep. n., regi-

strato a Torino il al n., trascritto presso la Conserva-

toria dei Registri Immobiliari di Torino II in data ai numeri

....., veniva stipulata convenzione edilizia ai sensi e per gli effetti

dell'art. 35 L. 22 ottobre 1971, n. 865, tra il Comune di Chivasso e il

..... per la cessione e la regolamentazione del diritto di su-

perficie su aree destinate ad edilizia economica e popolare -

.....;

6) in esecuzione della delibera della Giunta Municipale del Comune di Chi-

vasso in dataN....., ratificata dal Consiglio Comunale con deli-

berazione in data, divenuta esecutiva ai sensi di legge, è stata

localizzata, per la, in virtù di Piano di zona adottato dal

Consiglio Comunale del Comune di Chivasso, con delibera n.in data

....., un'area ubicata nel Comune di Chivasso, contraddistinta con

.....del citato piano di zona, della superficie di complessivi me-

tri quadrati(.....), confinante con, mappali numeri

....., per la costruzione di alloggi sociali;

9) in seguito il Consiglio Comunale ha adottato la delibera in data

n., di concessione del diritto di superficie sull'area;

10) mediante convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 L. 22 ottobre 1971, n. 865, per atto ricevuto dal Notaio.....in data, rep. n., registrato a Torino il al n., debitamente trascritto, è stato costituito il diritto di superficie della suddetta area in favore della "....." per la durata di anni novantanove, rinnovabili;

11) la convenzione tra la "....." ed il Comune di Chivasso, prevedeva, in particolare, specifici vincoli e modalità di determinazione del prezzo di cessione e di determinazione del canone di locazione, nonché il diritto di prelazione in favore del Comune di Chivasso, in conformità a quanto previsto dagli dalla delibera del Consiglio Comunale di Chivasso in data n., che trovasi allegata alla citata convenzione edilizia per atto ricevuto dal Notaio in data, rep. n., per la cessione successiva degli alloggi e delle autorimesse e la locazione dei medesimi, nonché all'art., le relative sanzioni;

12) la "....." ha edificato, sulla suddetta area, un fabbricato in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Chivasso in datan., seguita da abitabilità in data, precisando che successivamente all'edificazione non sono intervenute modifiche soggette a titoli abilitativi edilizi od oggetto di provvedimenti sanzionatori;

13) con atto ricevuto dal Notaio di Torino in data, rep. n., registrato a Torino il al n. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II in dataai numeri, la "....." assegnava ai signori

..... il diritto proprietà superficiaria sugli immobili at-

tualmente censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come Foglio

..... (.....) particella (.....) subalterno (.....)

e Foglio (.....) particella (.....) subalterno

(.....), infra descritti;

14) ai sensi dell'art. 31, comma 47, L. 448/98, così come modificato

dall'art. 10-quinquies della L. 51 del 20 maggio 2022, "la trasformazione

del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire

a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte

dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota mil-

lesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegna-

zione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione

della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di

propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in

diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione

dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per

le quali in Consiglio Comunale ha deliberato la trasformazione del diritto

di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le

proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di

trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di

proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi

del comma 48";

15) ai sensi dell'art. 31, comma 48, L. 448/98, così come modificato dall'art. 10-quinquies della L. 51 del 20 maggio 2022, "il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37 comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di concessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari";

16) la L. 106/2011 ha inserito nell'art. 31 della L. 448/98 il comma 49-bis, così come modificato dall'art. 10-quinquies della L. 51 del 20 maggio 2022, il quale stabilisce che "i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché

del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. [...]”;

17) con deliberazione della Giunta Comunale n.in data è stato approvato lo schema di convenzione relativo alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o eliminazione vincoli convenzionali;

19) sono trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, così come richiesto dal comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 s.m.i.;

20) i signori hanno presentato al Comune di Chivasso richiesta di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali contenuti nella citata convenzione, e riportati nell'atto di assegnazione in diritto di superficie.

CIO' PREMESSO

come parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1. - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA' AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 45 E SS., L. 448/98 E S.M.I.

Il Comune di Chivasso, come rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss. L. 448/98 s.m.i., con ogni garanzia di legge e senza riserva alcuna, cede e trasferisce, con trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà, ai signori, che accettano ed acquistano, l'area interessata dalla realizzazione di complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica da parte della ".....", e precisamente: suolo in Comune di Chivasso, confinante come in premessa, censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune come Foglio (.....), Mappale (.....).

La presente trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è limitata a (.....) millesimi di proprietà dei signori, relativi alle seguenti unità immobiliari:
porzione del complesso edilizio denominato ".....", sito in Comune di Chivasso (TO), Corso/Via numero, e precisamente:
con accesso dal civico numero, scala ".....":
- al piano (..... fuori terra): alloggio distinto con il numero (.....) nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con verbale per Notaio in data, regi-

strato a Torino in data al n., composto di

alle coerenze:

- al piano: locale ad uso, distinto con il numero

..... (.....) nella suddetta planimetria, alle coerenze:

.....;

nel cortile: un locale ad uso autorimessa, distinto con il numero

(.....) nella suddetta planimetria, alle coerenze:

Dette unità immobiliari risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune

di Chivasso come segue:

- quanto all'alloggio e alla cantina:

F., p.lla, sub., Corso/Vian., p.

scala, cat., classe, vani, superficie catastale

mq., rendita catastale euro

- quanto all'autorimessa:

F., p.lla, sub., Corso/Via n., p.

cat., classe, mq., superficie catastale mq., rendita

catastale euro

In conseguenza del presente atto, i signoridivengono pieni pro-

prietari dei suddetti immobili.

ART. 2 - RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA

CONVENZIONE

Il Comune di Chivasso, come sopra rappresentato, e i signori

convengono di sostituire con la presente convenzione, ai sensi del comma 49-

bis dell'art. 31 della L. 448/98 s.m.i., la convenzione edilizia stipulata

con atto ricevuto dal Notaio in data, rep. n.,

meglio indicata in premessa, rimuovendo così, a far data da oggi, i vincoli

convenzionali relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di pro-

prietà dei signori, meglio sopra descritte, a fronte del pagamento

del corrispettivo di cui al successivo art. 3. Di conseguenza decadono auto-

maticamente le sanzioni relative agli atti compiuti in violazione dei pre-

detti vincoli.

In conseguenza di quanto sopra l'alloggio le relative pertinenze di proprie-

tà dei signori potranno essere alienati a qualsiasi titolo e

concessi in locazione a chiunque, in regime di libero mercato, non ricorren-

do l'esigenza dell'applicazione di alcun prezzo massimo di cessione e/o ca-

none di locazione. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima

o dopo la vendita o la locazione in quanto, a seguito della presente conven-

zione non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune.

ART. 3 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN BASE AI MILLESIMI DI PROPRIETÀ

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena

proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali risulta determinato

in complessivi euro (.....).

Il Comune, come sopra rappresentato, con riguardo al prezzo come sopra paga-

to, rilascia ampia e liberatoria quietanza di pagamento.

ART. 4 - DICHIARAZIONE BERSANI

Le parti, consapevoli e rese edotte delle responsabilità cui vanno incontro

in caso di dichiarazioni false, reticenti o fuorvianti, in particolare ai

sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - Testo Unico in mate-

ria di documentazione amministrativa, e dei poteri di accertamento

dell'Amministrazione Finanziaria, in relazione all'art. 35, comma 22, del

D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (C.d. Legge

Bersani), dichiarano:

1) che il corrispettivo dovuto al Comune, pari a complessivi euro

(.....), è stato corrisposto mediante bonifico bancario in data

....., CRI

2) di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore.

ART. 5. - PROVENIENZA

Il diritto di proprietà superficiaria dell'immobile è pervenuto ai signori

..... in forza del citato atto di compravendita per Notaio in

data, rep. n.

L'area interessata veniva acquistata dal Comune di Chivasso in forza dei ti-

toli citati in premessa.

ART. 6. - PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fat-

to e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con ogni

accessorio, accessione, pertinenza, ragione e diritto inerente, servitù at-

tiva e passiva.

ART. 7. - GARANZIA PER L'EVIZIONE

La parte alienante garantisce la parte acquirente in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che quanto in oggetto spetta ad essa in piena titolarità, libero da pesi, vincoli, privilegi, diritti di terzi in genere, trascrizioni o altri vincoli pregiudizievoli; presta, inoltre, le garanzie di legge.

ART. 8. - POSSESSO GIURIDICO E MATERIALE DETENZIONE

Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto in oggetto la parte acquirente, ad immagine del diritto di piena proprietà, è immessa, a partire dalla data odierna, per ogni effetto utile e oneroso.

ART. 9. - REGOLARITÀ URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico Edilizio, la parte alienante, come sopra rappresentata, mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica relativamente al suolo oggetto del presente atto rilasciato dal Comune di Chivasso, in data, n., prot. n., che si allega in originale al presente atto sotto la lettera "C", e mi dichiara che successivamente al rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 10. - IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale derivante dal presente atto, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino 2 da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 11. - REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi della L. 19 maggio 1975, n. 151 (Riforma del diritto di famiglia) e per le finalità di cui all'art. 2659 c.c. i signori dichiarano di essere coniugati in regime patrimoniale di

ART. 12. - DICHIARAZIONI AI FINI FISCALI

Ai fini fiscali le parti, come sopra presenti e rappresentate, precisato che trattasi di trasferimento della proprietà di aree destinate a edilizia economica e popolare, di cui al titolo III della L. 22 ottobre 1971 n. 865, prendono atto che il medesimo trasferimento, ai sensi dell'art. 32 d.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, è soggetto ad imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecaria e catastale.

Inoltre, ai sensi del comma 81 dell'art. 3 della L. 549/95 e s.m.i., la convenzione stipulata ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98 è soggetta ad imposta di registro in misura fissa e non si considera, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

ART. 13 - TRASCRIZIONE

Si autorizza la trascrizione del presente atto presso il Registro Immobiliare competente, con esonero per il signor Conservatore da ogni responsabilità in merito.

ART. 14. - SPESE ED IMPOSTE

Spese ed imposte del presente atto, accessorie e conseguenti, sono a carico dei signori

Richiesto io Segretario Generale/Notaio ho ricevuto il presente atto scritto
in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su
fogli per
pagine.

Di esso, unitamente a quanto allegato, ho dato lettura ai comparenti, i qua-
li, a mia domanda, dichiarano di approvarlo riconoscendolo conforme
all'espressami loro volontà, e, pertanto, lo sottoscrivono, in fine e margi-
ne, come per legge, con me Segretario Generale/Notaio, alle ore