

Repertorio n. Raccolta n.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA SOSTITUZIONE DI CONVENZIONE PEEP GIÀ STIPULATE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il mese di, il giorno, presso, avanti a me notaio, ufficiale rogante,

SI SONO COSTITUITI

1., nato a, il, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nella sua qualità di Responsabile del Settore in rappresentanza del **COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO**, con sede in MOSCIANO SANT'ANGELO (TE), in Piazza IV Novembre, codice fiscale n., tale nominato con Decreto del Sindaco n. in data che si allega al presente atto sotto la lettera "....", e a quanto infra autorizzato dal vigente statuto comunale nonché in forza ed in esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n. del con la quale è stata approvata la convenzione-tipo per la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 46 e seguenti, della legge 448/1998 e ss.mm.; delibera che si allega al presente atto sotto la lettera "....";
2. il/i sig./sig.ri:, nato/a a il giorno residente a codice fiscale, nato/a a il giorno residente a codice fiscale

Io Notaio sono certo della identità personale dei comparenti. Indi, i costituiti

PREMESSO CHE:

- I) con atto di convenzione rep. n. del, a rogito del Notaio, registrata a in data al n. e trascritta a in data ai nn. il Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO ha concesso, in diritto di superficie, alla Cooperativa, i seguenti immobili siti in MOSCIANO SANT'ANGELO (TE), alla località:
 - a) appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati, riportato in Catasto Terreni al Foglio, Particella/e
 - b) appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati, riportato in Catasto Terreni al Foglio, Particella/e
- II) con atto a rogito del Notaio in data, la Cooperativa ha assegnato, in proprietà superficaria, al/i sig./sig.ri , la seguente unità immobiliare, edificata sull'area sopra descritta:

- appartamento ad uso abitazione, distinto con il n.ro interno (.....), composto di Confinante.....; salvo altri;
riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO, con i seguenti dati:
foglio....., p.lla..... sub.....;

III) come risulta dal Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali allegato, sono attribuiti all'unità immobiliare urbana sopra descritta/1.000 di comproprietà;

IV) con atto a rogito del Notaio in data rep. n., registrato a e trascritto a si è proceduto alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'area, su cui è stato costruito il predetto fabbricato, limitatamente alla quota spettante ai sig.ri....., mediante cessione ai medesimi, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii., di quota della suddetta area per millesimi ;

V) conseguentemente il sig./i sig.ri è/sono ora pieno/i proprietario/i dell'appartamento sopra descritto;

VI) il Sig./La Sig.ra /i Sigg.ri ha/hanno chiesto di rimuovere i vincoli derivanti dalla sottoscrizione della convenzione sopra citata e di procedere alla stipula della convenzione sostitutiva previa corresponsione della somma dovuta ai sensi delle disposizioni di legge sopra richiamate, determinata dai competenti servizi e uffici comunali relativamente all'unità immobiliare in oggetto sulla base dei criteri approvati dal Consiglio Comunale.

TANTO PREMESSO

da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i costituiti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Modifica della precedente convenzione

Premesso che la succitata convenzione ex art. 35 legge 865/1971, di cui all'atto a rogito del Notaio, in data, con la quale veniva concesso il diritto di superficie sull'area in oggetto, è vincolante anche nei confronti dei successivi subacquirenti di unità immobiliari condominiali, il **COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO** - come in atto rappresentato - ed i signori convengono di modificare, nei loro rapporti, la convenzione succitata, come consentito dall'art. 31, comma 46, della legge n. 448/1998, come segue:

- l'art. della citata convenzione, nella parte in cui disciplina la cessione a terzi degli edifici (per i quali è stato concesso il diritto di superficie) e delle singole porzioni immobiliari, nonché la loro locazione - il tutto mediante richiamo all'esatta osservanza di quanto previsto nello "*Schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree destinata a edilizia residenziale*" inserito nella delibera del Consiglio Comunale del n. - è soppresso, ed è sostituito, in conformità a quanto disposto dall'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come segue:

1.1. In ipotesi di vendita, il prezzo massimo di cessione dell'alloggio sarà determinato dalle seguenti voci: a) costo dell'area in misura non superiore al% del costo di costruzione; b) costo di costruzione, nella misura fissata dal Comune con atto consiliare n.; c) oneri di urbanizzazione, nella misura fissata dal Comune con atto consiliare n.; d) corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 e ss.mm.ii.

1.2. Il prezzo di cessione dell'alloggio potrà essere rivalutato alla scadenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione intervenute dalla data di stipula della presente convenzione

1.3. L'atto di trasferimento dovrà contenere apposite clausole nelle quali l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e di impegnarsi a non disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni stabilite dalle parti.

1.4. In ipotesi di locazione, il canone annuo sarà determinato nella misura massima del % del prezzo di cessione, come stabilito dai precedenti punti 1.1. e 1.2..

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto saranno determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo, facendo comunque divieto di utilizzo dell'alloggio per finalità diverse da quella abitativa.

1.5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione è nulla per la parte eccedente.

Articolo 2 - Pagamento del corrispettivo

Il corrispettivo per la modifica della convenzione - di cui al precedente Articolo 1 - calcolato del vigente Regolamento Comunale e ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministero dell'Economia e Finanza n. 151 del 28/09/2020, è stabilito in Euro

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 - e successive modificazioni -, e degli artt. 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti contraenti, da me Notaio ammonite in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano:

1) che il corrispettivo, come sopra convenuto, è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

2) che per la stipulazione del presente atto essi dichiaranti non si sono avvalsi di mediatore immobiliare.

Essendo stato così regolato il pagamento del corrispettivo il COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO - come in atto rappresentato - rilascia ampia e definitiva quietanza, con rinuncia espressa, ove occorrer possa, all'ipoteca legale.

Articolo 3 - Durata della convenzione sostitutiva

Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che, ai sensi dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge 448/1998: *"Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 29 gennaio 1977 n. 10 (oggi art. 18 del D.P.R. n. 380/2001) per una durata di 20 (venti) anni, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione"*.

A seguito di quest'ultima disposizione legislativa, il **COMUNE di MOSCIANO SANT'ANGELO** - come in atto rappresentato - ed i signori riconoscono e si danno reciprocamente atto pertanto che:

- l'originaria convenzione in diritto di superficie, di cui all'atto a rogito del Notaio già di....., in data....., si intende sostituita, nei termini sopra convenuti, limitatamente ed esclusivamente all'unità immobiliare urbana in oggetto e quale sopra descritta, dalla presente nuova convenzione;

- i signori, e/o loro aventi causa, non saranno tenuti ad osservare gli obblighi discendenti dalla presente nuova convenzione, in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria, stipulata in data (con il citato atto a rogito del Notaio), ad oggi è superiore a 20 (venti) anni.

In definitiva, le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che, per effetto del presente atto, l'unità abitativa in oggetto e quale sopra descritta (con tutti i dati che qui abbiansi per riportati e trascritti), in proprietà signor potrà essere alienata a qualsiasi titolo e concessa in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Inoltre, a seguito della stipula del presente atto, nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione dell'unità abitativa in oggetto e quale sopra descritta, in quanto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

Articolo 4 - Dichiarazioni varie

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, per quanto occorrer possa, rispetto all'unità immobiliare urbana in oggetto (distinta catastalmente al foglio....., p.lla sub.....):

- i sig.ri dichiarano che i dati di identificazione catastale (sopra riportati) riguardano l'unità immobiliare urbana raffigurata nella planimetria depositata in Catasto che, in copia non autentica, previa visione ed approvazione delle parti medesime, si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

- i signori, quali titolari del diritto di piena proprietà e, quindi, intestatari della predetta unità immobiliare urbana, dichiarano che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali (sopra riportati) e la planimetria depositata in Catasto (sopra indicata ed allegata) sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

2. Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, i signori, per quanto occorrer possa, quali titolari del diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare urbana in oggetto e quale sopra descritta (foglio, p.lla sub.), dichiarano:

- che il predetto fabbricato è stato realizzato in forza ed in conformità della Concessione edilizia n. rilasciata dal Sindaco del Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO in data

- che, successivamente, relativamente alla predetta unità immobiliare urbana, non sono stati posti in essere interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti amministrativi, né sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere;

- che il predetto fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile dal Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO in data con atto n.

Articolo 5 - Liti e controversie

Ogni controversia inerente e conseguente al presente atto viene devoluta al Foro di Teramo.

Articolo 6 - Spese

Il presente atto dovrà essere registrato e trascritto a cura dei signori Gli oneri notarili, nonché le spese di registrazione, trascrizione e voltura sia del presente contratto, sia di eventuali atti integrativi dello stesso, sono a carico dei signori, che invocano i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi a favore dell'Edilizia Economica e Popolare, ed in particolare quelle previste dalla Legge di Stabilità 2016 n. 208/2015 in modifica dell'art. 32 del D.P.R. 601 del 1973, e quelle previste dall'art. 20 della legge n. 10/1977.

DISPENSA DALLA LETTURA DEGLI ALLEGATI

Le parti dispensano espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta e piena conoscenza.