

ALLEGATO "A"

REP.N. _____

RACC.N. _____

SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 8 COMMI 1 - 4 - 5 DELLA LEGGE N. 10/77 COME RECEPITA DALLA L.R. N. 42/1999, PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREA PEEP, O DI QUOTA MILLESIMALE DI AREA PEEP, GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE, IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 31 COMMI 45 E SEGUENTI DELLA LEGGE 448/1998 e s.m.i.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di, in, innanzi a me dott., Notaio in con studio in, sono comparsi i signori:

-, domiciliato presso il Comune di Volpago del Montello, Piazza Ercole Bottani n. 4, nella sua qualità di, il quale dichiara di agire nel presente atto per conto e nell'interesse del Comune di Volpago del Montello con sede in Piazza Ercole Bottani n. 4, C.F. 00529220261, che rappresenta ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. del, che in copia autentica si allega sub "A" e giusto decreto di nomina del Sindaco n. del
-, nato a il, residente, C.F.

I comparenti, della cui personale identità io Notaio sono certo, di comune accordo e con il mio consenso, espressamente rinunciano all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO che:

- il signor, in forza della convenzione stipulata tra il Comune di Volpago del Montello e, debitamente registrata e trascritta, e dell'atto di assegnazione/compravendita, è proprietario superficiale dell'alloggio sito nell'area PEEP e censito al catasto terreni al foglio mappale e al catasto fabbricati al foglio mappale sub
- in data prot. il signor ha inoltrato al Comune richiesta diretta ad ottenere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà relativamente all'area, o quota millesimale dell'area, sopra descritta;
- con delibera di C.C. n. del, esecutiva, è stato stabilito di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie di cui alla legge n. 167/1962 e legge n. 865/1971, definendo le modalità di calcolo del corrispettivo da determinarsi, su parere dell'ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e del DM 28 settembre 2020, n. 151;
- con delibera di C.C. n. del, esecutiva, è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, stabilendo altresì una nuova disciplina delle dette aree come recepita dalla L.R. n. 42/1999;

tutto ciò premesso

fra il Comune di Volpago del Montello, come sopra rappresentato, e il signor

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) CESSIONE DI PROPRIETA'

Il Comune di Volpago del Montello cede e vende al signor che accetta ed acquista l'area così descritta: Comune di Volpago del Montello via censita al catasto terreni al foglio.....mappale/i della superficie di mq confinante

Con il presente atto pertanto viene ceduto ogni e qualsiasi diritto ad esso Comune spettante sull'area già oggetto di diritto di superficie.

Per effetto della cessione di cui sopra e della conseguente riunione del diritto di superficie alla proprietà del terreno il signor..... è riconosciuto pieno ed esclusivo proprietario dell'alloggio sopra eretto, con relative pertinenze ed accessori. Sempre per effetto di quanto sopra ed in particolare della nuova convenzione di cui infra, l'alloggio medesimo con le relative pertinenze ed accessori è soggetto alla nuova disciplina recata dalla convenzione medesima essendo ogni altra convenzione con il Comune sostituita dalla presente convenzione.

Art. 2) CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE IN PROPRIETA'

Il corrispettivo della cessione è convenuto in €

Tale corrispettivo è stato determinato secondo i criteri stabiliti dall'art. 31 comma 48 della legge n. 448/1998 su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il pagamento di detto corrispettivo è stato effettuato per intero mediante versamento presso la tesoreria comunale con per cui il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia quietanza liberatoria con rinuncia all'ipoteca legale ////////// Il pagamento di detto corrispettivo è stato dilazionato, la prima rata è stata versata presso la tesoreria comunale con e il pagamento delle restanti rate è garantito con polizza

Art. 3) DISCIPLINA DELLE AREE

In caso di vendita o di locazione degli alloggi costruiti sull'area ora ceduta in proprietà verrà applicata la disciplina prevista dalla legge n. 10/1977 come recepita dalla L.R. n. 42/1999.

1) Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Il signor si impegna a mantenere la destinazione ad abitazione, non di lusso, dell'alloggio costruito sull'area ora ceduta in proprietà in conformità al progetto approvato;

2) Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione

Il signor si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.

3) Prezzo di prima cessione

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi riferito al..... non potrà, per metro quadrato di

superficie complessiva superare €.....

Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla legge regionale n. 42/1999, ai fini del convenzionamento (art. 7 della Legge 28/01/1977 n. 10).

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. n. 42/1999, concernente la determinazione del costo di costruzione di

nuovi edifici.

4) Variazione dei prezzi

È consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile.

5) Aggiornamento dei prezzi

In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

da 0 a 5 anni	0%
oltre 5 e fino a 10 anni	0,2% all'anno
oltre 10 e fino a 20 anni	0,3% all'anno
oltre 20 e fino a 30 anni	0,5% all'anno

6) Canone di locazione

Il canone di locazione non può essere superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione e sarà rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'articolo 5 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

Le spese condominiali sono liquidate a parte.

7) Destinatari degli impegni

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre il signor anche i successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e degli alloggi e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

8) Sanzioni a carico della parte inadempiente

Nel caso in cui il Comune accerti violazioni delle norme relative al prezzo di cessione o al canone di locazione, il signor è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n.10, nonché dell'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'art. 84 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 concernente nuove norme per l'assetto e l'uso del territorio, della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, più gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità.

Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e dalla L. 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

9) Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del signor

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia convenzionata ed economica e popolare previste dalla normativa vigente.

10) Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata pari a 20 (venti) anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della presente convenzione.

Art. 4) STATO DI FATTO E GARANZIE

La cessione è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ceduto si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dal Comune cedente che garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto ceduto e la sua libertà da trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche salvo il succitato diritto di superficie, oggetto di convenzione e salvo quanto convenuto con la nuova convenzione sopra descritta.

Art. 5) POSSESSO

Il possesso di quanto ceduto con i relativi vantaggi ed oneri spetta al signor..... da oggi.

Art. 6) SPESE

Qualsiasi spesa per oneri fiscali, onorari ed altro, derivanti dalla stipula del presente atto, è integralmente a carico del signor

Il presente atto è soggetto ad imposta fissa di registro, ai sensi dell'art. 3 comma 81 della L. n. 549/1995 come modificata dall'art. 3 della L. n. 662/1996 comma 60, esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601.

Art. 7) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate, rilasciato dal Comune di Volpago del Montello in data prot. a tutt'oggi valido ed efficace agli effetti del presente atto.

In relazione a detto certificato la parte alienante dichiara che dalla data di rilascio dello stesso non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 8) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale nascente dal presente atto ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.