

ANNO 202

REPERTORIO

COMUNE DI MANTOVA

Provincia di Mantova

Convenzione-tipo per il trasferimento in proprietà di aree comprese nel
Piano di zona _____ in territorio del Comune di Mantova, già concesse
in diritto di superficie e per la contestuale rimozione dei vincoli relativi
alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di
locazione delle unità immobiliari, in attuazione dei dispositivi di cui ai
commi 45 e successivi dell'art. 31 della L. 23.12.1998 n. 448.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 202 (duemila _____) addì (_____) del mese di in, avanti a me

Dott. _____ notaio in _____, previa rinuncia ai testi fatta

concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

- Il COMUNE DI MANTOVA, in persona del Dirigente del Settore Servizi Finan-

ziari, Tributi e Demanio, nat a _____ il _____ [Codice fi-

scale _____], tale nominato con Decreto Sindacale n. _____

del _____ che, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale,

interviene quale rappresentante del Comune di Mantova con sede in Mantova

- Via Roma n. 39, codice fiscale 00189800204, nel cui interesse agisce e

stipula in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____

del _____ e della propria determinazione n. _____ del

_____, depositati agli atti del Comune.

- QUALE PARTE ACQUIRENTE/CONTRAENTE: il/i Sig./Sigg.: _____, nat

a _____ il _____ [Codice fiscale

_____] ,residente in _____, via _____ n. _____ e

_____, nat _____ a _____ il _____ [Codice fiscale

_____] , residente in _____, via _____ n. _____

comparenti della identità personale, qualifica e capacità di agire dei quali sono certo.

PREMESSO CHE:

- la legge 23 dicembre 1998 n. 448, ha legittimato la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971, oltre alla soppressione dei vincoli, degli obblighi e dei limiti di godimento già previsti dall'art. 35, ex commi dal quindicesimo al diciannovesimo della legge 22.10.1971 n. 865, contenuti nelle relative convenzioni;

- il lotto edificatorio, su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui la parte acquirente risulta detenere la proprietà superficiaria, è identificato al Catasto Terreni del Comune di Mantova al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____, in un solo corpo posto tra le coerenze: _____ ;

- detto lotto è compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare del comparto _____, e fu ceduto in diritto di superficie a _____ [di seguito per brevità semplicemente "operatore"], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., con convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente "convenzione originaria"] a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____,

registrata a _____ il _____ e ivi trascritta il

_____, ai numeri _____;

- su detta area l'operatore sopra citato ha realizzato un fabbricato di

civile abitazione non di lusso cui si accede da Via _____, giusta

concessione edilizia n. _____ del _____, dichiarato abita-

bile con certificato di abitabilità n. _____ del _____;

- con atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____,

registrato a _____ il _____ e ivi trascritto _____

il _____ ai numeri _____, la parte acquirente ha ottenuto in di-

ritto di superficie le seguenti unità immobiliari:

- alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano

_____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di

_____ al mappale n. _____, subalterno _____;

- pertinenze _____, censite al Foglio _____ del N.C.E.U.

di _____ al mappale n. _____, subalterno _____;

il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a

/1000 millesimi; *(solo per unità in edificio condominiale)*

- la citata cessione del diritto di superficie è stata disciplinata, in

conformità all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, dalla relativa

convenzione originaria, costituente parte integrante e sostanziale

dell'atto medesimo, con tutti i conseguenti obblighi, limiti, termini,

divieti e condizioni ivi previste;

- l'articolo 31, comma 46 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448

s.m.i., consente la sostituzione della convenzione stipulata ai sensi

dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., con altra

convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della Legge

n. 10 del 28/01/1977 s.m.i. (ora art. 18 del D.P.R. N. 380/2001), per una

durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione

della convenzione che ha accompagnato la cessione in diritto di superficie

delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione, previo paga-

mento di un corrispettivo determinato dal Comune, ai sensi dei commi 48 e

49-bis;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva

ai sensi di legge, il Comune di Mantova ha approvato il Regolamento per la

trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e

per la gestione ed eliminazione vincoli derivanti dalla originaria conven-

zione p.e.e.p., ai sensi della legge 23/12/1998 n° 448, art. 31, commi 45

e seguenti;

- con deliberazione della Giunta Municipale n. _____ del _____, esecutiva

ai sensi di legge, il Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 31 - commi 48

e 49-bis della legge n. 448/1998 e del D.M. n. 151 del 28.09.2020, ha

approvato i valori e le agevolazioni per alienare il diritto di superficie

concesso e consentire la sostituzione delle clausole convenzionali di cui

sopra, oltre alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del

prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità

abitative e loro pertinenze, così come previsto dai commi 46, 49-bis e 49-

ter all'articolo 31 sopra citato;

- il signor _____, in data _____ ha richiesto la trasforma-

zione del diritto di superfice e l'eliminazione dei vincoli di godimento

gravanti sulle unità immobiliari assegnate, ubicate in _____ Via

_____ , Foglio _____ , mappale n. _____ , subalterno

_____ ;

- con Determinazione del Dirigente/Responsabile _____

n. _____ del _____ è stato determinato nella misura di €

_____ (Euro _____ /) , ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della

Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per la trasformazione del

diritto di superficie in proprietà dell'immobile oggetto del presente atto;

- con medesima Determinazione è stato determinato nella misura di €

_____ (Euro _____ /) , ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31

della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per l'eliminazione

del vincolo di godimento dell'immobile oggetto del presente atto;

- la parte acquirente con nota prot. _____ n. _____ del _____ ha comunicato

l'accettazione della proposta del Comune di Mantova relativamente alla/e

quota/e sopra indicate do complessivi € _____ , netti di eventuali

agevolazioni previste;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono

personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e

sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Mantova, come sopra rappresentato, ai sensi del comma 46 dell'art.

31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, cede e trasferisce ai Signori:

_____ , che accetta ed acquista per la quota di _____ millesimi;

_____, che accetta ed acquista per la quota di _____ millesimi;

per complessivi _____/1000;

la proprietà dell'area di terreno già concessa in diritto di superficie,

relativa al proprio alloggio con eventuali pertinenze e proporzionali diritti

sulle parti condominiali, distinta nel N.C.T. al foglio _____ con i mappali

_____ di area _____, confinante con _____.

... **oppure**

_____, che accetta ed acquista per la quota del _____ di proprietà;

_____, che accetta ed acquista per la quota del _____ di proprietà;

dell'area di terreno già concessa in diritto di superficie, relativa al proprio

alloggio con eventuali pertinenze, distinta nel N.C.T. al foglio _____ con i

mappali _____ di area _____, confinante con _____.

In conseguenza della presente cessione i suindicati acquirenti, già titolari

della proprietà superficiaria della durata di _____ anni dei rispettivi

alloggi ed accessori, come sopra indicato, ne divengono pieni ed esclusivi

proprietari unitamente alla relativa quota di area.

La compravendita di tale area determina in capo agli acquirenti, già titolari

del diritto di superficie sull'area indicata, l'estinzione per confusione del

diritto reale parziale ad essi spettante e la contestuale espansione nella

sua pienezza, del diritto di proprietà sull'area/fabbricato medesima.

La presente convenzione, ai sensi dell'art.31 comma 46 della legge 448/98, ha

durata di validità di anni 20 dalla data di stipulazione della convenzione

sostituita e vincola i signori _____ ed i loro aventi causa al rispetto

degli obblighi indicati nella presente per l'intero periodo di durata.

Pertanto, a fronte dell'avvenuta scadenza dei termini di validità della presente convenzione, non sussiste più alcun vincolo convenzionale.

La cessione è fatta ed accettata, pro quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

In conseguenza della presente cessione non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso, dovendosi intendere la presente convenzione come sostitutiva di quella originaria

ARTICOLO 2

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il Comune di Mantova ed il/i Sig./ri _____ dichiarano estinte le obbligazioni relative ai vincoli di inalienabilità e/o di limitazione di godimento ex articolo 35 legge n. 865/71 s.m.i di cui agli articoli della convenzione originaria, trasferite al/ai contraente/i in forza dell'atto di compravendita citato in premessa, limitatamente alle unità immobiliari di proprietà dello/degli stesso/i contraente/i e così individuate al Catasto dei Fabbricati di _____ al Foglio _____ mappale

n. _____ :

a. _____ subalterno _____, (alloggio);

b. _____ subalterno _____, (pertinenza).

Pertanto, in applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 46 e 49-bis, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i., considerato che sono trascorsi _____ anni dalla data della stipulazione della convenzione originaria e cinque anni dalla data del primo trasferimento, con la presente convenzione

si intendono rimossi definitivamente i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente, come disciplinati dagli specifici articoli della convenzione originaria che, pertanto, con la presente si intendono soppressi. In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse "e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali" (**per le sole unità poste in condominio**), di proprietà della parte acquirente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

Decadono dunque tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio _____ in data _____, Rep. _____.

ARTICOLO 3

PREZZO DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà è determinato in euro _____, che il Comune di Mantova dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente (bolletta di incasso n. _____ in data _____), rilasciandone, con il presente atto, finale quietanza, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Resta, peraltro inteso che nulla è più dovuto al Comune a titolo di conguaglio del prezzo in applicazione delle disposizioni di legge in materia di esproprio dell'area in oggetto previsto nella citata convenzione. (**Nel caso di pagamento avvenuto per intero o rateizzato senza fideiussione**).

... **oppure**

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà è determinato in euro _____, che per il 20% è stato corrisposto dalla parte acquirente all'accettazione della proposta Comunale, che il Comune dichiara di aver già ricevuto e di cui rilascia quietanza, intendendo la parte restante versata in forma rateale, come disposto dal piano rate approvato dal Comune, unitamente alla quota di rimozione dei vincoli, nel modo più avanti indicato. **(Nel caso di pagamento rateizzato con fideiussione).**

Il corrispettivo di rimozione dei vincoli da versare al Comune di Mantova per l'estinzione di cui al precedente articolo 2, determinato dal Comune di Mantova secondo quanto previsto dall'articolo 31 - comma 48 - della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____ / _____).

Corrispettivo che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo. **(Nel caso di pagamento avvenuto per intero senza fideiussione).**

... oppure

Corrispettivo che per il 20% è stato corrisposto dalla parte acquirente all'accettazione della proposta Comunale, che il Comune dichiara di aver già ricevuto e di cui rilascia quietanza, intendendo la parte restante versata in forma rateale.

Le residue quote relative alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali, ammontanti a complessivi € _____, sono versate come disposto dal piano rate approvato dal comune, nel modo di seguito indicato:

- _____ alla data _____ ;

• _____ alla data _____ quale saldo dell'importo dovuto.

A garanzia della rateizzazione, la parte acquirente rilascia apposita polizza fideiussoria bancaria/assicurativa n. _____ della Banca/Agenzia assicuratrice _____ dell'importo rateizzato pari ad € _____ comprensivo di interessi legali.

Le parti stabiliscono che in caso di mancato pagamento anche di una sola rata il cedente è autorizzato ad escutere integralmente la polizza fideiussoria.

(Nel caso di pagamento rateizzato con fideiussione)

ARTICOLO 4

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese della parte acquirente o suoi aventi causa.

ARTICOLO 5

CONTROVERSIE

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di _____.

ARTICOLO 6

DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova al Foglio _____, Mappale n. _____ subalterni _____, la convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio

Rep. n. _____ del _____, in premessa citata si intende decaduta a tutti gli effetti.

ARTICOLO 7

SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 - comma 2 - del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

Atto pubblico amministrativo, contenuto in _____ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive _____ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me dott.

_____.