

Repertorio n° _____

Raccolta n. _____

COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

Schema di contratto integrativo ex art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865 per la trasformazione in diritto di proprietà del regime giuridico dei lotti residenziali compresi nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare già concessi in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 35 della L. 865/71 e all'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e loro ss.mm.ii., ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 23/12/1998, n. 448 e ss.mm.ii. (per singoli privati autocostruttori).

Importo contrattuale € 00.000,00 (_____)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, addì _____ del mese di _____, in Sinnai, nella casa comunale, sita nella Parco delle Rimembranze, s.n. - 09048 Sinnai (CA),

___ mese 2015

Innanzi a me dott. _____, Segretario e Ufficiale Rogante del Comune di Sinnai, espressamente autorizzata dalla legge, ex art. 97 del D. Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii., [Notaio in _____, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____], senza l'assistenza di testimoni, ai quali i comparenti, d'accordo tra loro e con il mio assenso, hanno dichiarato di rinunciare, si sono costituiti personalmente:

✓ per la parte pubblica: il/la dott. ing. _____

_____ nato/a a _____ il __/__/____, Respon-

sabile del Settore "Pianificazione Territoriale, Urbanistica e

Ambientale - Edilizia Pubblica" del Comune di Sinnai, il/la

quale mi dichiara di intervenire nel presente atto in nome e

per conto dell'Amministrazione che rappresenta, codice fisca-

le 80014650925, partita I.V.A. 01331610921, in forza dei po-

tereri a lui/lei conferiti con il Decreto Sindacale protocollo

n° _____ del __/__/20__, adottato ai sensi degli articoli

50, 107 e 109 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento

degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. n° 267/2000 e

ss.mm.ii., che è da intendersi parte integrante del presente

atto pur non essendo materialmente allegato;

✓ per la parte privata:

• il Sig./la Sig.ra _____, nato/a a _____

_____ () il _____, codice fiscale _____

_____, residente in _____ () nella via _____

_____, n° _____;

• il Sig./la Sig.ra _____, nato/a a _____

_____ () il _____, codice fiscale _____

_____, residente in _____ () nella via _____

_____, n° _____;

in qualità di attuali proprietari;

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e

poteri io Ufficiale Rogante sono certo,

Premesso che:

✓ con atto a rogito del _____, Notaio in _____
_____ [Segretario Comunale], data __/__/__, reperto-
rio n° _____ raccolta n° _____, registrato a _____
_____ in data __/__/__ al n° _____, serie _____, ed ivi
trascritto in data __/__/__, casella _____ articolo _____
_____, veniva trasferito in capo ai Sigg. _____
_____, il diritto di
superficie per novantanove anni ai sensi della Legge
22/10/1971, n. 865, dell'area costituente il lotto n° ___ cen-
sito nel NCT al Foglio __, mappali _____, compreso nel
P.E.E.P. denominato _____;
✓ su tale lotto è stato realizzato un fabbricato ad uso di
civile abitazione, in virtù della Concessione Edilizia n. ___
del __/__/__ rilasciata ai Sigg. _____ e
_____, costituita da piani _____, ca-
tegoria _____, classe __, cons. _____, rendita _____,
censito in catasto, sezione fabbricati al Foglio __, mappali
_____;
✓ "[se ceduto a terzi]" con atto a rogito Notaio
_____ in data
_____, rep. n. __, racc. __, registrato in
_____ il __.__.__. al n. _____ e trascritto presso
la Conservatoria dei RR.II. di _____ il __.__.__, casel-
la n. _____ articolo _____, i Sigg. (assegnatari dal Comu-

ne) _____ cedevano la proprietà superficiaria

dell'unità abitativa insistente sul lotto n. _____ al Sig.

_____ nato/a a _____

il __.__.____, residente in _____ via _____, co-

dice fiscale _____, in virtù dell'autorizzazione rila-

sciata dall'Amministrazione Comunale prot. n. ____ del

__.__.____ e in conformità alle norme contrattuali e regola-

mentari di concessione del diritto di superficie;

✓ i Sigg. _____ in qualità di attuali

proprietari superficiari dell'unità immobiliare sopra meglio

descritta intervengono al presente atto avendo espressamente

richiesto di "trasformare" il diritto di superficie in drit-

to di proprietà accettando, in data __/__/____ di acquistare

la proprietà dell'area di mq ____ del lotto __ meglio identi-

ficato sopra;

✓ il Comune di Sinnai è divenuto proprietario delle aree

oggetto della presente cessione in virtù di atto stipulato a

rogito _____ in da-

ta _____, rep. _____, racc. _____, registrato in

_____ il _____ al n. _____ e trascritto pres-

so la Conservatoria dei RR.II. di _____ il _____, ca-

sella n. _____ articolo _____;

✓ ai sensi del comma 45 dell'art. 31 della L. 23.12.1998

n. 448, e del comma 50 dello stesso art. 31, che abroga

l'art. 45, commi 75÷79, della L. 549/95 e l'art 3, commi 61 e

62 della L. 662/96, il Comune di Sinnai può ora cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della L. 167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 L. 448/98;

✓ ai sensi del comma 46, lettera a), dell'art. 31 della L. 448/98, lettera così come modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo devono essere disciplinate dalla convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, commi 1, 4 e 5 (ex. art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77) per una durata pari a vent'anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà e quella di stipulazione della presente convenzione, durante i quali l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune;

✓ il termine di durata ventennale dei vincoli di cui alla presente assegnazione, sulla base del nuovo regime vincolistico, per quanto indicato al precedente punto, decorrerebbe dal ____;

✓ sulla base delle suddette modifiche legislative il Comu-

ne di Sinnai, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 49

del 28 novembre 2012, ha espresso la volontà di modificare il

regime di assegnazione delle aree già concesse nei Piani di

Zona;

✓ il comma 3 bis dell'art. 5 della L. 106/2011 (conversione

in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) ha mo-

dificato l'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23/12/1998

n. 448 introducendo i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della

L. 448/1998, di seguito riportati:

- *"49-bis. 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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo,";

• 49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.";

✓ sulla base delle suddette modifiche legislative l'Amministrazione Comunale, con deliberazioni Consiglieri n. 49 del 28 novembre 2012 e n. 5 del 18 marzo 2014, che si richiamano integralmente pur non essendo materialmente allegatte, ha approvato i nuovi criteri per l'attuazione nei P.E.E.P. delle disposizioni di cui ai commi 45÷50 dell'art. 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 e ss.mm.ii.;

✓ con determinazione del Responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Ambientale - Edilizia Pubblica" n. _____ del ____ marzo 2015 è stato approvato il tabulato generale con l'indicazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie in proprietà e contestuale cancellazione del regime vincolistico nei P.E.E.P., ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 L. 448/98 e ss.mm.ii. e in conformità ai criteri di cui alla suddetta deliberazione consiliare; i corrispettivi di cui al tabulato citato sono valutati alla data di adozione del relativo atto di approvazione; nello stesso atto si precisa che per ogni singola adesione si sarebbe dovuto procede-

re con la rideterminazione dei corrispettivi in funzione sia dell'aggiornamento ISTAT che delle tabelle millesimali ed eventuali altri parametri specifici che avrebbero dovuto fornire gli assegnatari dei lotti. Per il lotto in oggetto corrispettivo è stato determinato in € __.____,____ (_____);

✓ con la stessa determinazione del Responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Ambientale - Edilizia Pubblica" n. ____ del __ marzo 2015 è stato approvato lo schema del presente atto;

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate e costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante del presente atto.

ARTICOLO 2

A rettifica della precedente convenzione rep. n. _____ del __/__/____ registrata a _____ in data // al n° _____, serie _____, ed ivi trascritto in data // , R.G. n. R.P. n. _____, limitatamente all'unità immobiliare distinta nel Catasto dei fabbricati del Comune di Sinnai come segue:

✓ foglio __, mappale _____, Subalterno _____, via _____ n. __, piano __/__, interno __, zona censuaria __, classe _____, consistenza catastale vani __,__, rendita catastale euro _____,____ (abitazione);

foglio __, mappale _____, Subalterno ____, via _____ n.

__, piano _/_/, interno __, zona censuaria __, classe _____,

consistenza catastale vani __'__, rendita catastale euro

____, __ (_____);

facenti parte del Comparto ____, lotto n. __, il diritto di

superficie è trasformato in diritto di proprietà e i limiti

di disposizione alla proprietà in essa contenuti inerenti le

modalità di alienazione e locazione, relativamente alle unità

immobiliari e loro pertinenze in premessa individuate, ai

sensi del vigente art. 35 della L. 865/71, come modificato ai

sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98, e

dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, perdono efficacia a partire

dalla data di stipulazione del presente atto.

Si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C"

le relative planimetrie catastali, previa visione e

sottoscrizione ai sensi di legge.

Ai sensi della Legge 4 agosto 2006, numero 248, le parti

contraenti, previa ammonizione da me Segretario Generale

[Notaio] rivolta loro sulle sanzioni previste dalla legge per

le dichiarazioni false, reticenti e non rispondenti al vero,

a norma del D.P.R. 445/2000, dichiarano:

✓ che gli immobili in oggetto sono conformi, in base alla

vigente normativa in materia di catasto, nel loro stato di

fatto, ai dati catastali sopra indicati ed alle planimetrie

catastali come sopra allegate, debitamente depositate in ca-

tasto in data _____, prot. _____, in data _____, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Si precisa inoltre, in base alle verifiche effettuate dal sottoscritto Segretario Generale [Notaio], che gli immobili in oggetto sono esattamente intestati alla ditta catastale della parte concessionaria e della parte concedente, , in ragione dei diritti e delle quote di rispettiva spettanza e che sussiste piena conformità tra le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari.

Le parti contraenti, ad integrazione di quanto sopra, dichiarano, inoltre, che:

✓ il corrispettivo per la rettifica della convenzione citata, relativo all'unità immobiliare come descritta in premessa è di € _____ (_____ virgola _____).

Si dà atto che il concessionario ha già versato nella Tesoreria del Comune, mediante bollettino n. _____ in data _____. sul conto corrente postale di Tesoreria n. _____ [oppure mediante altra forma di versamento: con bonifico bancario sul c/c n. _____], intestato al Comune di Sinnai, la somma di (_____ euro) [a saldo]

[pari al ___% dell'intero corrispettivo].

La somma residua, maggiorata degli interessi al tasso del __, ___% annuo, pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione accertata dalla Banca d'Italia (RENDISTATO) per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della presente convenzione, dovrà essere versata come segue:

€ - oltre interessi al tasso su indicato entro 31/05/20__;

€ - oltre interessi al tasso su indicato entro 31/05/20__;

€ - oltre interessi al tasso su indicato entro 31/05/20__;

€ - oltre interessi al tasso su indicato entro 31/05/20__.

Il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla presente convenzione comporta l'applicazione degli interessi in conformità ai criteri approvati con deliberazioni di Consiglio Comunale 49 del 28 novembre 2012 e n. 5 del 18 marzo 2014.

Il Comune di Sinnai, come sopra rappresentato, rilascia quietanza delle somme ricevute e dichiara di rinunciare all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

ARTICOLO 3

Per la somma residua i concessionari hanno costituito con la società _____ (polizza n° _____) in data __.__.2015 regolare polizza fidejussoria dell'importo di € _____, __ (_____ euro) *(somma delle quattro rate compresa quota interessi).*

ARTICOLO 4

Il presente atto viene registrato e trascritto a spese dei Concessionari, i quali per quanto possa occorrere e per quanto possano essere applicabili invocano i benefici previsti dal comma 60 dell'articolo 3 della Legge n° 662/96 e dall'art. 32, comma 2 del DPR 601/73 e cioè la registrazione in misura fissa nonché l'esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale in virtù del comma 4-ter dell'art. 20 della L. 11/11/2014, n. 164. =====

ARTICOLO 5

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'articolo 46 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380, i concessionari sotto la propria personale responsabilità dichiarano:

✓ che l'immobile edificato nel lotto assegnato è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. __/___ del __/__/___ e successiva Concessione edilizia per variante n. ___ del __/__/___ rilasciate dal Comune di Sinnai;

✓ che l'immobile è stato realizzato in conformità alle citate concessioni edilizie e provvedimenti autorizzativi ed alle vigenti norme urbanistiche;

✓ che dopo l'ultimazione dei lavori l'immobile non è stato interessato da condoni edilizi e per lo stesso non è stato adottato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui al d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

✓ che i lavori di realizzazione dell'immobile di cui sopra

sono stati ultimati in data __.__.____ ed è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. _/__, prot. n. ____ del __.__.____.

Ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06/06/ 2001, n° 380 si allega al presente atto, sotto la lettera "__" il certificato di destinazione urbanistica delle aree, rilasciato in data __.__.2015 dal Comune di Sinnai, previa dichiarazione fattami dai componenti che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19/05/1975 n° 151, i Signori _____ e _____ dichiarano di essere coniugati in regime di comunione/separazione.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato. Le parti prestano il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali e/o sensibili in relazione al presente atto, nonché alla comunicazione dei dati medesimi che il sottoscritto ufficiale rogante effettuerà nei casi previsti dalla legge a soggetti pubblici.

Del presente atto ho dato lettura alle parti, che trovandolo conforme alla loro volontà lo approvano. Scritto con strumento informatico a norma di legge da persona di mia fiducia su _____ pagine, pari a n. _ fogli di carta resa legale ed è sottoscritto come per legge.

I CONCESSIONARI

IL RESPONSABILE SETTORE "PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
URBANISTICA E AMBIENTALE - EDILIZIA PUBBLICA"

IL SEGRETARIO COMUNALE

BOZZA N. 3