

Schema aggiornato al 30 Maggio 2022

COMUNE DI TRATALIAS

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

Schema di convenzione integrativa (o **scrittura privata**) per la trasformazione in piena proprietà, ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 23/12/1998 n. 448 e ss.mm.ii., delle aree residenziali nel Piano di Edilizia Economica e Popolare in località " _____ " già concesse in diritto di superficie novantanovenale ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

Importo contrattuale € .___,___ (_____)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ (_____), addì _____

(_____) del mese di _____, in Tratalias, nella casa comunale, sita nella Via G. Matteotti, n. 15, Prov. SU, CAP 09010

20

Innanzi a me dott. _____, Notaio in _____, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili

Riuniti di _____ [Segretario comunale], senza l'assistenza di testimoni, ai quali i comparenti,

d'accordo tra loro e con il mio assenso, hanno dichiarato di

rinunziare, si sono costituiti personalmente (**in alternativa all'atto in forma pubblica può essere stipulata scrittura privata autenticata**):

• per la parte pubblica: il/la dott./dott.ssa _____

_____ nato/a a _____ il ___/___/___,

Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Tratalias, il quale mi dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto dell'Amministrazione che rappresenta, Codice fiscale e Partita IVA 81001590926, in forza dei poteri a lui 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 superficiali;

Premesso che:

• con atto a rogito del dott. _____, Notaio
in _____, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di _____, [Segretario comunale]
in data __/__/____, rep. n. _____, racc. n. _____,

Schema aggiornato al 30 Maggio 2022

registrato in _____ il __/__/____ al n. ____ e trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il __/__/____,

R.G. n. _____, R.P. n. _____ e atto integrativo a rogito

_____, in data __/__/____, Rep. n. _____ e racc.

n. _____, registrato in _____ in data __/__/____ al n.

_____, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari

il __/__/____, R.G. n. _____, R.P. n. _____, veniva assegnato

a " _____" [ex I.A.C.P. della Provincia

di Cagliari, ora A.R.E.A.; singolo cittadino autocostruttore]

il diritto di superficie per 99 anni ai sensi e per gli effetti

dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. per la realizzazione

di alloggi di tipo economico popolare, sull'area edificabile

in Tratalias costituita dal Comparto " _____" del Piano

di Edilizia Economica e Popolare (Piano di Zona) in località

" _____" (opp. genericamente: intervento di

Edilizia Sovvenzionata o Agevolata-convenzionata), approvato

ai sensi delle Leggi 18/04/1962, n. 167 e 22/10/1971, n. 865 e

ss.mm.ii., distinta nel N.C.T. al F. _____ mapp. n. _____ di

are __,__, mapp. n. _____ di are __,__, mapp. n. _____ di are

__,__ e mapp. n. _____ di are __,__ per una superficie compless-

siva di metri quadrati __.____ e metri cubi _____ residen-

ziali;

• su dette aree la ditta _____ in at-

tuazione degli scopi sociali e in esecuzione delle vigenti

disposizioni di legge in forza della Concessione Edilizia

Schema aggiornato al 30 Maggio 2022

(Titolo abilitativo) n. __/__/___ del __/__/___, rilasciata dal

Comune di Tratalias e successive varianti n. ___ del

__/__/___ e variante in corso d'opera n. ___ del __/__/___,

ha realizzato n. ___ unità abitative distribuite come segue:

___ unità nel comparto "___"; ___ unità nel comparto

"___";

• con atto a rogito del Notaio Dott. _____,

Notaio in _____, in data __/__/___, Rep. n. _____,

Racc. n. _____, registrato in _____ il __/__/___ al

n. _____, e trascritto in Cagliari il __/__/___, R.G. n.

_____, R.P. n. _____, veniva ceduta dalla Ditta concessionaria

(ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari o singolo cittadino

autocostruttore) "_____" in capo ai Sigg.

_____ e _____

_____ su meglio descritti la proprietà

dell'unità immobiliare censita nel NCEU al F. _____ mapp. _____

Sub. __ Cat. __ Cl. __ vani __, sup. catastale mq _____,

costituita da piani __ (_____, Terra e Primo) e pertinenza

cortilizia, confinante a nord con proprietà _____ a

est e a sud con proprietà _____, a ovest con altra

proprietà _____, appartenente al Comparto "___"

compreso nell'intervento in località "_____",

e contestualmente trasferito il diritto di superficie dell'area

relativamente alla suddetta unità immobiliare ceduta;

• "[se ulteriormente ceduto]" 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 __.__.____, R.G. n. _____, R.P. n. _____, i Sigg.

_____ (acquirenti dalla ditta

_____) cedevano la proprietà superfi-

ciaria dell'unità abitativa insistente sul Comparto "____" ai

Sigg. _____ nato/a a _____ il

__.__.____, residente in _____ via _____

_____, codice fiscale _____ e _____

nato/a a _____ il __.__.____, residente in _____

via _____, codice fiscale _____;

• i Sigg. _____ e

_____, in qualità di at-

tuali proprietari superficiari dell'unità immobiliare sopra

meglio descritta, intervengono al presente atto avendo espres-

samente richiesto di modificare il regime vincolistico da di-

ritto di superficie in proprietà con nota in data __.__.____

prot. n. _____, in conformità al disciplinare approvato con

deliberazione di C.C. n. 10 del 29/01/2021 e aggiornato con

deliberazione del C.C. n. 8 del 06/04/2022 e alle disposizioni

di legge richiamate, così come novate, in ultimo, con l'art.

10-quinquies del D.L. 21/03/2022, n. 21, come convertito con

modificazioni con la Legge L. 20/05/2022, n. 51;

• il Comune di Tratalias era divenuto proprietario delle

aree oggetto della presente cessione a seguito di acquisizione

bonaria con atto a rogito del Notaio [Segretario Comunale]

_____ (oppure: a seguito di Decreto di

esproprio _____), Rep. n. _____, in data

__._.____, registrato a _____ il __._.____ al n.

_____, trascritto a Cagliari in data __._.____, R.G. n.

_____, R.P. n. _____; le stesse facevano parte delle aree

assegnate alla ditta [ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari

o singolo cittadino autocostruttore] "_____"

e formanti il Comparto "_____", individuate nella esatta con-

sistenza a seguito dei frazionamenti al NCT al F. __ mapp. n.

___ di are __,__, n. ___ di are __,__, n. ___ di are __,__,

n. ___ di are __,__, n. ___ di are __,__, n. ___ di are

__,__, n. ___ di are __,__ in virtù del tipo di frazionamento

approvato dal competente U.T.E. in data __/__/____ prot. n.

___ che trovasi allegato all'atto del Notaio [Segretario co-

munale], Rep. n. _____, in data __._.____; la consistenza

complessiva delle aree concesse in via definitiva in diritto

di superficie e oggetto di trasformazione in piena proprietà

con il presente atto, risultante a seguito di frazionamenti e

acquisizioni al patrimonio comunale, è pari a mq _____;

• la volumetria sulla base della quale sono stati calcolati

i corrispettivi di trasformazione in piena proprietà oggetto

del presente atto è pari a mc _____;

• il corrispettivo determinato per l'assegnazione in piena

proprietà, approvato con determinazione del Responsabile del

Servizio Tecnico, assorbe il corrispettivo di conguaglio dei

maggiori costi (eventualmente dovuti) di attuazione del Piano

di Zona senza ulteriori oneri da versare e a liberatoria di

qualsiasi pendenza finanziaria con il Comune di Tratalias;

- 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 Tratalias può ora cedere in proprietà

le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della L.

167/62 e ad essi equiparati, già concesse in diritto di super-

ficie 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 e ss.mm.ii. e in conformità al disciplinare ap-

provato con le deliberazioni di C.C. n. 10/2021 e n. 8/2022 in

adeguamento alle disposizioni di legge richiamate, così come

novate, in ultimo, con l'art. 10-quinquies del D.L. 21/03/2022,

n. 21, come convertito con modificazioni con la Legge L.

20/05/2022, n. 51;

- 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 tra-

sformazione 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 di-

ritto di superficie o del diritto di proprietà e quella di

stipulazione della presente convenzione, durante i quali l'a-

lienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono con-

sentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati

dal Comune;

- il termine di durata ventennale dei vincoli di cui alla presente cessione, sulla base del nuovo regime vincolistico, per quanto indicato al precedente punto, decorre dal __/__/__.

Termine ampiamente decorso (Opp.: Scadenza termine in data __.__.__);

- sulla base delle suddette disposizioni legislative l'Amministrazione Comunale, con deliberazioni Consiglieri n. 10 del 29/01/2021 e n. 8 del 06/04/2022, che si richiamano integralmente pur non essendo materialmente allegare, ha approvato il "Disciplinare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o per la sostituzione delle convenzioni in proprietà ante L. 179/92, ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/1998 e ss.mm.ii., relativamente alle aree già concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà vincolata ai sensi dell'art. 35 della l. 865/71 e ss.mm.ii.. - criteri per la determinazione dei corrispettivi, delle modalità di pagamento e per la redazione delle

convenzioni integrative e sostitutive". Disciplinare da applicare con automatico recepimento delle disposizioni di cui all'art. 10-quinquies del D.L. 21/03/2022, n. 21, su richiamato;

- con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Reg. Gen. n. _____ del ___/___/20___ del Comune di Tratalias è stato approvato il corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 L. 448/98 e ss.mm.ii.. Per l'unità immobiliare in oggetto il corrispettivo è pari a € _____ (_____ virgola _____);

- con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. _____ del ___/___/20___ del Comune di Tratalias, Reg. Gen. n. ___ del ___/___/2022, è stato approvato lo schema di convenzione integrativa per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione.

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate e costituite, della cui identità personale, qualifica e poteri l'Ufficiale Rogante sono certo, convengono e stipulano quanto segue: =====

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante del presente atto.

ARTICOLO 2

Ad integrazione e rettifica delle precedenti convenzioni in data ___/___/___, rep. n. _____, racc. n. _____, registrata in

Schema aggiornato al 30 Maggio 2022

_____ il __/__/___ al n. _____ e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. in Cagliari il __/__/___, R.G. n. _____, R.P. n. _____ e integrativa in data __/__/___, rep. n. _____, racc. n. _____, registrata in _____ il __/__/___ al n. _____ e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. in Cagliari il __/__/___, R.G. n. _____, R.P. n. _____, limitatamente all'unità immobiliare identificata al NCEU al F. _____ mapp. _____ Sub. ___ Cat. _____ Cl. _____ vani __,__, piano _____, Via _____ n. _____, il Comune di Tratalias, a mezzo del costituito rappresentante, cede ai Sigg. _____ e _____, che accettano ed acquistano, la piena e perfetta proprietà dell'area ove sorge la suddescritta unità immobiliare come sopra identificata e per la proporzionale quota di spettanza dell'alloggio assegnato (quote millesimali di proprietà superficiaria), come risultante catastalmente in relazione alle superfici di pertinenza, nonché in funzione della volumetria complessiva di Comparto pari a mc _____ sulla base del quale è stato effettuato il calcolo del corrispettivo di cessione, e, pertanto, 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

Schema aggiornato al 30 Maggio 2022

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 “__”, “__” e “__”

le relative planimetrie catastali, previa visione e

sottoscrizione ai sensi di legge.

I cessionari, previa ammonizione da me Notaio [Segretario co-

munale] 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 cata-

sto in data _____, prot. _____, in data

_____, e in particolare che non sussistono diffor-

mità 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 Notaio [Segretario comunale], che gli immobili in

oggetto sono esattamente intestati alla ditta catastale della

parte cessionaria e della parte cedente, 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 _____). Tale importo è assorbente di ogni eventuale corrispettivo per il consolidamento del diritto di superficie (maggiori costi di esproprio) che si ritiene, pertanto, assolto.

Si dà atto che il cessionario ha già versato la somma di € _____ (_____ euro) [a saldo] [pari al ___% dell'intero corrispettivo] in data __. __. ____ tramite versamento su ccp n. 16437097 Servizio Tesoreria, ricevuta n. _____ o a mezzo bonifico presso Banco di Sardegna - Filiale di Tratalias: IBAN IT11J0101586320000000015090 - causale: "Corrispettivo di trasformazione regime giuridico" intestato alla Tesoreria del Comune di Tratalias.

La somma residua, maggiorata degli interessi legali pari a _____%, dovrà essere versata come segue:

- € _____ - oltre interessi entro il __/__/20__;
- € _____ - oltre interessi entro il __/__/20__.

Il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla presente convenzione comporta l'applicazione delle sanzioni in conformità all'art. 8 del disciplinare approvato, in ultimo, con deliberazione del C.C. n. ___/2022 prima

richiamato, e, nello specifico:

-nel caso di pagamento in ritardo delle singole rate dovrà essere corrisposto l'importo integrativo di interessi maturato per il numero di giorni di ritardo, pari all'interesse legale per i primi 60 giorni e l'interesse moratorio al momento vigente dal 61° giorno in poi, fatta salva la possibilità, previo sollecito di pagamento entro un congruo termine perentorio, di incamerare la rata scaduta tramite escussione della polizza fidejussoria;

-il mancato pagamento delle rate o anche di una sola rata entro nove mesi dalla loro scadenza con la contestuale impossibilità di incameramento della cauzione (polizza), comporta l'attivazione della procedura di riscossione forzata nelle forme di legge, nonché l'attivazione della procedura di risoluzione della presente convenzione integrativa. In tal caso si procederà previa messa in mora e, in caso di ulteriore inadempimento entro il termine di ulteriori 90 giorni, si provvederà con la risoluzione del contratto di trasformazione in piena proprietà. In tal caso, le somme versate per la trasformazione del regime giuridico saranno restituite, ma con la riduzione di importo pari al 20% del corrispettivo complessivo indicato in contratto per la trasformazione del regime giuridico.

In caso di cessione dell'immobile dovrà essere preliminarmente saldato l'intero corrispettivo dovuto.

Il Comune di Tratalias, 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 cessionari hanno costituito con la società _____ (polizza n° _____) in data __.__.20__ regolare polizza fidejussoria dell'importo di € _____, __ (_____ euro) *(somma delle due rate compresa quota interessi).*

ARTICOLO 4

Il presente atto viene registrato e trascritto a spese dei cessionari, 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 cessionari sotto la propria personale responsabilità dichiarano:

- che l'immobile edificato nel lotto assegnato è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia (Titolo abilitativo) n. __/___ del __/__/___ e successiva concessione edilizia (Titolo abilitativo) per variante n. ___ del

___/___/___ rilasciate dal Comune di Tratalias;

- che l'immobile è stato realizzato in conformità ai citati

titoli abilitativi ed alle vigenti norme urbanistiche;

- che dopo l'ultimazione dei lavori l'immobile non è stato

interessato da condoni edilizi [se sì, citare i titoli abilitativi

di riferimento] 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 [agibilità] 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 urbani-

stica delle aree, rilasciato in data __.__.20__ dal Comune di

Tratalias, previa dichiarazione fattami dai componenti che

dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni de-

gli strumenti urbanistici.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19/05/1975 n° 151, i

Signori _____ e _____ dichiarano

di essere coniugati/non coniugati in regime di comunione/sepa-

razione dei beni.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati. 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 CESSIONARI:

- _____
- _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO _____

(UFFICIALE ROGANTE) _____