

COMUNE DI SANTA MARINELLA

REP. N.

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31- COMMI DA 45 A 50 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA ELIMINAZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI NEI PIANI DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE 167/1962

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno , il giorno del mese di in avanti a me ,
..... Notaio in

si sono costituiti i Signori:

, nato a il , nella sua qualità di Responsabile del Servizio..... del

- **COMUNE DI SANTA MARINELLA**, con sede in Santa Marinella, Via Aurelia n. 455, codice fiscale n. 02963250580, e come tale in rappresentanza del predetto Comune, giusta provvedimento del Sindaco n..... in data (assunto ai sensi dell'art. 109, comma 2 del D.Lgs 267/2000) che nel contesto del presente atto potrà essere chiamato, per brevità, anche "Comune";

- , nato a il residente in via, C.F. il quale dichiara di essere e, che interviene al presente atto in qualità di proprietario dell'unità immobiliare per civile abitazione sita a in Via, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Marinella al foglio di mappa..... Con la particella sub (appartamento con

Annessa), con la particella sub (box auto), in base ad atto di..... del

.....
, registrato all'Ufficio delle Entrate di..... ilal n.serie, trascritto a Civitavecchia al n. di formalità, beni che partecipano per la quota di millesimi..... al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali. I predetti comparenti, della cui identità personale, io Notaio sono personalmente certo, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti, con il mio consenso, hanno concordemente ed

espressamente rinunciato, mi chiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- a) che con Convenzione, a rogito del Notaio , ~~Notaio~~ in , in data....., Repertorio n., registrata all'Agenzia delle Entrate — Ufficio di..... il.....al n.e trascritto a Civitavecchia il.....al n.di formalità, stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Santa Marinella ha concesso alla.....il diritto di superficie su di un'area edificabile compresa nel "PIANO DI ZONA 167 DI SANTA SEVERA", Lotto n. ;
- b) che tale area era distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Santa Marinella al foglio di mappa n. con le particelle n., mentre oggi l'area ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n.particella n.
- c) che e In esecuzione di quanto richiesto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la parte alienante, come sopra rappresentata consegna a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Marinella in data che, in originale, previa dispensa dalla lettura, si allega al presente atto sotto la lettera " ", e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici;
- d) che la proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Santa Marinella con legge 833/1978 art. 66 e successivamente con decreto di esproprio emesso in data..... registrato a Civitavecchia il al n..... Serie..... Trascritto a Civitavecchia il..... ai nn.....
- e) che in detta area la predetta Impresa ha costruito un complesso immobiliare, con denominazione di "lotto n....." nel quale è compreso l'alloggio suindicato che il lotto denominato in territorio del Comune di Santa Marinella è incluso nel programma edificatorio adottato ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 9 marzo 1983, n. 116 del 2 aprile 984, n. 60 del 23 dicembre 2011 e n. 15 del 13 giugno 2012;
- g) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Santa Marinella stabiliva, ai sensi dell'art. 31 — commi da 45 a 50 — della legge n. 448/1998, di attivare le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865;

h) che in analogia a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, gli alloggi costruiti sulle aree che passano dal diritto di superficie in proprietà vengono disciplinati dalla convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977, norma quest'ultima abrogata ma riprodotta negli artt. 17 e 18 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001, per la durata massima di trenta anni prevista da queste ultime disposizioni, diminuita del tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione dell'area in diritto di superficie e quella della stipulazione della nuova convenzione;

i) che con la medesima Deliberazione del Consiglio Comunale n. del 2015, esecutiva ai sensi di legge, è stata stabilita la facoltà di richiedere la soppressione dei limiti di godimento per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento sull'alloggio, costruito su area già ceduta in diritto di superficie proprietà dal Comune di Santa Marinella;

l) che con Deliberazione di Giunta Comunale n..... del... , esecutiva ai sensi di legge, sono stati determinati i valori dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà delle aree già assegnate in diritto di superficie e per la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71;

m) che con Determinazione Dirigenziale del 5° Settore Tecnico 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 cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto ed è stato determinato nella misura di € (euro) il corrispettivo per l'eliminazione dei limiti di alienabilità e godimento dell'alloggio edificato in area peep ceduta in diritto di proprietà oggetto del presente atto, per un ammontare complessivo del corrispettivo di € () relativamente all'alloggio di proprietà del Signor come sopra identificato.

Tutto ciò premesso

E da ritenersi parte integrante del presente atto, tra le parti.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Il Comune di Santa Marinella, come sopra rappresentato, cede e trasferisce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31, comma 45, 46 e 47, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, al signor..... (titolare della proprietà superficiaria delle suddette porzioni immobiliari) che, a tale titolo, acquista il seguente diritto in Comune di Santa Marinella, Località Santa Severa e precisamente:

- quota di comproprietà indivisa, pari a millesimi dell'area meglio descritta in premessa distinta Catasto Terreni del Comune di Santa Marinella, distinta nel foglio **21**, alle particelle:

- di Ha ente urbano,

-.....

In conseguenza della presente cessione il signor già titolare del diritto di superficie novantanovenale del suddetto alloggio ed accessori, come sopra indicato, ne diviene pieno ed esclusivo proprietario unitamente alla relativa quota di area.

La compravendita di tale area determina in capo all'acquirente, già titolare del diritto di superficie sull'area indicata, l'estinzione per confusione del diritto reale parziale ad essa spettante e la contestuale espansione nella sua pienezza, del diritto di proprietà sull'area-fabbricato medesima.

Al termine del diritto di superficie a suo tempo concesso dal Comune, la parte acquirente, in deroga a quanto previsto dall'art. 953 c.c., non diverrà comproprietaria pro quota, per accessione, degli eventuali appartamenti o porzioni immobiliari goduti in diritto di superficie non trasformato in piena proprietà, ma detti appartamenti e/o porzioni immobiliari diverranno di piena proprietà esclusiva del Comune di SANTA MARINELLA.

Le aree predette vengono trasferite ed acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libera da vincoli, pesi ed ipoteche. Il possesso di quanto in contratto è già oggi in godimento dell' acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Il prezzo della presente compravendita è stato determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, come specificato nelle premesse rispettivamente nella somma di Euro (.....) che è stato corrisposto dall'acquirente e la parte venditrice, come sopra rappresentata, ne dà conferma rilasciando corrispondente quietanza.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, dichiarano:

1) - che il suddetto corrispettivo è stato pagato mediante bonifico bancario disposto in data dalla Banca, C.R.O.;

2) - che non si sono avvalse di alcun mediatore.

ARTICOLO 2

Il Comune di Santa Marinella acconsente alla eliminazione dell'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione di cui alla convenzione citata in premessa, sottoscritta in data

..... , a rogito Notaioregistrata all' Agenzia delle Entrate — Ufficio ile trascritto a Civitavecchia in dataal di formalità.

In conseguenza del presente atto, pertanto, l'unità immobiliare sopra descritta nelle premesse e la rispettiva quota millesimale delle parti condominiali, di proprietà del comparente, potrà essere alienata a qualsiasi titolo e concessa in locazione ed affitto a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione. Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

Il corrispettivo per la soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione di cui sopra, è stato determinato, come sopra detto, nella somma di Euro (.....) che il comune di Santa Marinella, come sopra rappresentato, dichiara di aver già ricevuto rilasciandone corrispondente quietanza.

Le parti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- 1) - che il suddetto corrispettivo è stato pagato mediante bonifico bancario disposto in data dalla Banca, C.R.O.;
- 2) - che non si sono avvalse di alcun mediatore.

ARTICOLO 3

Il Comune di Santa Marinella, come sopra rappresentato, rinuncia diritto di prelazione sul predetto alloggio, ove lo stesso fosse previsto dalla convenzione con la quale è stata concessa l'area in diritto di superficie per la costruzione della stessa.

Il Comune di Santa Marinella rinuncia, per quanto possa occorrere all'iscrizione della ipoteca legale.

ARTICOLO 4

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 L. 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie. Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. Il presente atto non incide su doveri ed obblighi che a diverso titolo siano stati posti a carico della proprietà stipulante nei confronti del Comune di Santa Marinella. Il Signor....., inoltre dichiara di non aver nulla altro a pretendere nei confronti del Comune di Santa Marinella in merito a detta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

La parte acquirente dichiara che l'immobile oggetto di acquisto è stato edificato in virtù del permesso di costruire n.del rilasciato dal Comune di Santa Marinella e che allo stato attuale risulta conforme al suddetto titolo.

ARTICOLO 5

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, viene individuato il Foro di Civitavecchia

ARTICOLO 6

La presente convenzione, con le eventuali integrazioni e modifiche, verrà trascritta nei registri immobiliari.

Le spese del presente atto e dipendenti tutte, sono a carico del signor.....

Il quale chiede le agevolazioni fiscali dall'art. 32 del D.P.R. n. 601/1973 (imposta di registro in misura fissa, esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) trattandosi di atto ricompreso nei Titoli III e IV della legge 865 del 1971. Tale agevolazione risulta da ultimo anche **legislativamente** confermata in virtù del comma 87 dell'art.1 della Legge 27 dicembre 2017, n. 205 – (*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020*) il quale, nell'integrare l'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n.10 ha espressamente stabilito che il trattamento tributario di cui all' art. 32 del D.P.R. 601 del 1973 si applica anche a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.