

Repertorio n. \_\_\_\_\_

SCHEMA DELL'ATTO SOSTITUTIVO DELLA CONVENZIONE RELATIVA  
AD ALLOGGI REALIZZATI SU AREA P.E.E.P. CEDUTA IN PROPRIETA'

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ROCCASTRADA

(Provincia di Grosseto)

L'anno duemila\_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella residenza comunale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me, Dott. Giovanni La Porta, in qualità di Segretario Generale del Comune di Roccastrada, autorizzato per legge a rogare in forma pubblica amministrativa gli atti ove sia parte l'ente, sono personalmente comparsi i signori:

a)- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ millenovecento\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede del sottoindicato Comune, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Roccastrada con sede in Corso Roma n. 8, codice fiscale e partita IVA 00117110536, che rappresenta nella sua qualità di Funzionario Responsabile del "Settore \_ - \_\_\_\_\_ – tale nominato con decreto sindacale n. \_\_ del \_\_.\_\_.200\_\_, agli atti del Comune, alla presente stipula legittimato dall'art. 24, c. 2, del vigente Statuto comunale, e dal combinato disposto degli articoli 107, c. 3, e 109, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, di seguito nel presente atto anche denominato semplicemente «Alienante»;

b)- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ millenovecento\_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n° \_\_, di seguito nel presente atto anche denominato semplicemente «Acquirente»;  
comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale

sono personalmente certo.

P R E M E S S O

- che il Comune di Roccastrada è proprietario nel territorio comunale di aree Peep già concesse in diritto di superficie e che in forza della legge 549 del 1995 è facoltà dei Comuni di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- che in forza della legge \_\_\_ di trasferimento \_\_\_ da Ex Ater a Comune della proprietà dei beni immobili soggetti alla legge 549/1995 e alla legge 560/98.

1) - che con atto del notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ registrato a ..... e trascritto a ..... il \_\_\_\_\_ in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Comune di Roccastrada / l'ex Ater ha concesso, a titolo oneroso, in diritto di proprietà alla Società (Cooperativa) \_\_\_\_\_ l'area censita al Catasto terreni del Comune di Roccastrada, Sez. \_\_\_\_\_, foglio \_\_\_\_\_, mapp. \_\_\_\_\_ di mq.

\_\_\_\_\_, facente parte del P.E.E.P. di Roccastrada, stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971 per la realizzazione di un fabbricato composto di \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze;

2) che il fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti \_\_\_\_\_;

3) che i componenti Signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ecc..... sono proprietari di unità immobiliari poste nel fabbricato predetto, e comproprietari, conseguentemente, per le rispettive quote sottoindicate, delle parti condominiali, ivi compreso il suolo su cui sorge l'edificio pervenuti dall'atto di cessione tra Cooperativa e proprietario del \_\_\_\_\_ a rogito di \_\_\_ n. di repertorio, trascritto \_\_\_ il \_\_\_\_\_.

4) che nella convenzione ex art. 35 della L. 865/1971, precedentemente richiamata, stipulata tra il Comune ed il soggetto attuatore e recepita come parte integrante dei singoli atti di cessione in proprietà dei singoli alloggi, sono previsti a carico dei cessionari in proprietà una serie di vincoli alla disponibilità economica ed effettiva di tali alloggi, enumerati e precisati ai commi dal quindicesimo al diciannovesimo del predetto art. 35;

5) che in particolare detti vincoli riguardano:

- l'inalienabilità dell'alloggio per un periodo di dieci anni dal rilascio della licenza di abitabilità, ovvero l'incostituibilità di un diritto reale di godimento per eguale periodo;

- la possibilità, trascorso detto periodo, di alienare e/o costituire diritti reali di godimento solo a favore di soggetti aventi particolari requisiti e ad un prezzo fissato dall'U.T.E. secondo criteri prestabiliti;

- in caso di alienazione e/o costituzione di diritti reali di godimento dopo un ventennio dal rilascio dell'abitabilità, l'obbligo di corrispondere al Comune o Consorzio di Comuni che a suo tempo hanno ceduto l'area, una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area stessa al momento dell'atto di disposizione e il prezzo a suo tempo corrisposto, rivalutato secondo criteri prestabiliti;

- il divieto sino al pagamento della somma di cui al precedente paragrafo, di concedere in locazione l'alloggio, se non a soggetti aventi particolari requisiti e ad un canone prefissato dall'U.T.E. secondo criteri predeterminati;

- la nullità assoluta ed insanabile degli atti di disposizione compiuti in violazione dei precedenti paragrafi;

6) che la legge 17.2.1992, n. 179, (art. 23 - comma 2) – ha abrogato i commi dal quindicesimo al diciannovesimo dell'art. 35 L. 22.10.71 n. 865;

(Sostituisce il 5 e 6) Che in base alla legge 560/93 i vincoli sull'immobile sono costituiti nei primi dieci anni dalla assoluto divieto di cessione dell'immobile e dopo i dieci anni dal vincolo di prelazione del bene in caso di cessione da parte del proprietario a favore del Comune di Roccastrada;

7) che la L. 29.12.1998 n. 448 (art. 31 comma 46) ha disposto che le convenzioni ai sensi dell'art. 35 L. 865/71, stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17.2.92 n. 179, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 28.1.1977 n. 10, con la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali ivi previsti, a fronte di un corrispettivo determinato ai sensi del successivo comma 48 **comprendendo in detta procedura anche quegli immobili ricadenti nella legge 560/1993 in forza della delibera di consiglio comunale n. 11 e 12 del 31.03.2009.**

8) che, nonostante il generico richiamo alla "soppressione dei limiti di godimento decennali o ventennali", si deve interpretare il dettato normativo come esteso a tutti i vincoli, limiti ed obblighi previsti negli abrogati commi (dal 15° al 19°) dell'art. 35 L. 865/71;

9) che le disposizioni della legge n. 448 del 23 dicembre 1998 prevedono la possibilità per i proprietari degli alloggi realizzati nelle aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 cedute in proprietà secondo quanto disposto dall'art. 35 della medesima legge n. 865/71, di sostituire la convenzione stipulata all'atto dell'acquisto dell'area mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77, avente una durata pari ad

	anni 30 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima	
	convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;	
	10) che la modifica della convenzione è subordinata al pagamento di un corrispettivo	
	pari alla differenza fra il valore attuale dell'area, determinato dal Comune in misura	
	pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5/bis del D.L. 11 luglio 1992 n.	
	333 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992 n. 359, e l'importo	
	dell'onere per la cessione in proprietà rivalutato dalla data del relativo versamento	
	alla data di stipulazione della presente convenzione sulla base della variazione,	
	accertata dall'ISTAT, dell'indice del costo della vita;	
	11) che con deliberazione della G. C. P.G. n. 4/2631 del 19/2/2002 è stato approvato	
	il nuovo schema di convenzione, da utilizzare in sostituzione della convenzione	
	stipulata con l'atto sopracitato nonché la relazione tecnica del Servizio Patrimonio	
	con la quale sono state valutate tutte le aree P.E.E.P.;	
	<b>VISTE</b>	
	- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98;	
	- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77;	
	Ciò premesso, le parti	
	<b>CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE</b>	
	<b>ART. 1</b>	
	Le premesse formano parte integrante della presente convenzione;	
	<b>ART. 2</b>	
	La convenzione stipulata con il Comune di Roccastrada di cui alle premesse è	
	sostituita dalla presente, ciò comportando la soppressione dei vincoli, limitazioni ed	
	obblighi previsti dall'art. 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della L.	
	865/71;	

**ART. 3** – Corrispettivo della cessione.

Il corrispettivo per la soppressione dei limiti, vincoli, obblighi di cui al precedente art. 2, valutato come in premessa dall'Ufficio ....., ai sensi della L. 448/98, in data ..... prot. n. .... è determinato in Euro \_\_\_\_\_, dandosi atto che tale corrispettivo corrisponde alla applicazione della legge 448/98 così come deliberato dall'atto di consiglio comunale n. 11 o 12 del 31.12.2009

Ai fini e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, le parti del presente contratto dichiarano, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da me Segretario Comunale ad essi fatta e resi consapevoli delle responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci previste dall'art. 76 del citato D.P.R. nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa da euro cinquecento virgola zerozero (euro 500,00) ad euro diecimila virgola zerozero (euro 10.000,00) applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

n. \_\_\_ bonifici bancari descritti in premessa

La parte alienante dichiara di avere già ricevuto detta somma rilasciandone con il presente atto liberatoria quietanza di saldo ogni eccezione rimossa.

**ART. 4** - Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli immobili

In conseguenza della presente convenzione gli alloggi ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area in premessa indicata potranno essere alienati, a qualsiasi titolo e concessi in locazione o affitto, a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo o reddituale per acquirenti e conduttori;

Resta peraltro soggetto ai limiti di negoziabilità di cui alla convenzione a rogito \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_, sia il prezzo di vendita, sia il canone di locazione,

precisando che tali alloggi, ipotizzati in uno stato di normale conservazione, potranno essere ceduti, durante il periodo di validità della convenzione, per un prezzo massimo definito da:

1. il valore aggiornato del prezzo iniziale di cessione definito nella convenzione in essere stipulata il \_\_\_\_\_ ottenuto applicando gli indici mensili di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione al costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica, comprensivo del differenziale di qualità e alle spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari ecc.;

2. la rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di fine lavori, applicando gli indici ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati fino alla data delle vendite;

3. la riduzione delle somme dei valori 1) e 2) dello 1% all'anno, dal IX anno dalla fine dei lavori fino al XX anno e dello 0,5% all'anno, dal XXI anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il XXX anno;

4. l'aggiunta del valore documentato dalle eventuali manutenzioni straordinarie (art. 31, lett. b, c, d della L. 457/78);

Il prezzo di vendita così come originariamente convenzionato sarà maggiorato del costo del corrispettivo oggi versato;

**ART. 5 - Criteri per la determinazione dei canoni di locazione e per la revisione periodica** Il canone annuo di locazione non potrà essere determinato, rispetto al prezzo di cessione, in misura superiore al 4,5%;

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo a scadenze biennali e solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore dell'immobile ricalcolate con i criteri di cui all'art. 4, fermo restando il limite massimo di cui al 1° comma;

**ART. 6 – Durata della Convenzione**

La presente convenzione, e i contenuti espressi negli articoli che essa prevede, hanno una validità di **anni 30 (trenta)** dalla data della stipulazione dell'atto di cessione dell'area citato in premessa e quindi fino al \_\_\_\_\_.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

Conseguentemente ogni pattuizione stipulata prima della predetta scadenza in violazione dei criteri di determinazione di prezzi e canoni come sopra indicati sarà nulla per la parte di prezzo o canone eccedente;

**Oppure Art. 6 - Che la validità del presente atto è di anni \_\_\_ ovvero trenta anni meno anni \_\_\_ corrispondenti a quelli maturati dalla data di prima cessione dell'immobile alla data di stipula del presente atto;**

**Che durante detto periodo e precisamente sino al \_\_\_\_\_, permangono sull'immobile tutti i vincoli in essere di cui all'articolo 35 della legge 865/71. ( oppure art 28 commi 6, 7 e 8 della legge 560/93.)**

**ART. 7 – Disposizioni finali**

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Direttore dell'Ufficio del territorio - servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente vendita;

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Si omette la lettura degli **allegati** per volontà dei comparenti.



Richiesto, io Segretario Comunale ho ricevuto questo atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e da me letto ai componenti che interpellati lo approvano ed avanti a me, **che omisi la lettura degli allegati per espressa dispensa dei componenti medesimi**, lo sottoscrivono alle ore \_\_\_\_\_ e minuti \_\_\_\_\_.

Questo atto occupa 2 (due) fogli e pagine otto (8) fino a questo punto.

**L'ALIENANTE**

**L'ACQUIRENTE**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**