

COMUNE DI MENTANA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Rep. _____

Racc. _____

Convenzione per la trasformazione pro-quota del diritto di superficie in diritto di proprietà, per le aree incluse nel P.E.E.P. in località MENTANA CENTRO già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971, in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge n. 448/1998.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20__ (duemila_____) addì _____ (_____)

del mese di _____ in Mentana Via _____

Avanti a me dottor _____ Notaio iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di _____ con residenza in _____, codice fiscale _____,

previa rinuncia ai testimoni fattane concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

- _____, nato/a a _____ il _____, in qualità di **Dirigente/Responsabile**

del _____, il quale mi dichiara di agire in questo atto non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Mentana con sede in Piazza Piazza Borghese n. 4, C.F. 02447950581, che rappresenta in forza

ALLEGATO C

del Decreto Sindacale n. _____ del _____ - di seguito

per brevità indicata anche semplicemente **"parte cedente"**;

Sig. _____ , nato a

_____ il

_____ , codice fiscale _____ ,

residente a _____ in via _____ n.

_____ che, ad ogni effetto di legge, dichiara di

trovarsi con il proprio coniuge in regime patrimoniale di

_____ (ovvero: dichiara di essere libero di

stato) - di seguito per brevità indicata anche semplicemente

"parte acquirente".

PREMESSO CHE

- l'area oggetto del presente atto, su cui insiste

l'alloggio/immobile e relative pertinenze censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Mentana al foglio 9 particella

_____ subalterni _____ intestati come proprietà

superficiaria alla parte acquirente, è identificata al

Catasto Terreni del Comune di Mentana al foglio 9, mappali

n. _____ di complessivi mq. _____ , in un

solo corpo;

- detta area è ricompresa nel piano approvato a norma della

Legge n. 167/1962 sito in località Mentana-Centro, e su di

essa fu costituito il diritto di superficie per la durata di

99 anni, rinnovabili per ulteriori 99 anni, con apposizione

dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo

ALLEGATO C

di cessione e del canone massimo di locazione delle singole
unità abitative e loro pertinenze per tutta la durata della
concessione, in favore della _____,
di seguito per brevità indicata anche semplicemente
"cooperativa", ai sensi dell'art. 35 della Legge n.
865/1971, con atto a rogito del Notaio Dottor
_____, in data _____,
repertorio n. _____ raccolta n.
_____, registrato a _____
il _____ al n. _____ serie _____ e
trascritto in data _____ presso la
Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma al n.
_____ di registro generale e n. _____ di
registro particolare - di seguito per brevità indicata anche
semplicemente "convenzione originaria";
- su detta area la cooperativa sopra citata ha realizzato un
fabbricato di civile abitazione non di lusso, identificato
al catasto fabbricati come sopra indicato, giusta
concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mentana
n. _____ del _____ ed (eventuale) successiva
variante n. _____ del _____, dichiarato abitabile con
certificato di abitabilità n. _____ del _____;
- con atto a rogito del dottor _____
Notaio in _____, repertorio n. _____
raccolta n. _____, registrato a Oristano il

ALLEGATO C

_____ al n. _____ serie

_____ e trascritto in data _____

presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma al

n. _____ di registro generale e n. _____ di

registro particolare, la parte acquirente ha ottenuto

l'alloggio/immobile di cui sopra in proprietà superficaria

per una quota pari a _____/millesimi;

- l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della Legge n.

448/1998 consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree

comprese nei piani approvati a norma della Legge n.

167/1962, ovvero delimitare ai sensi dell'art. 51 della

Legge n. 865/1971, già concesse in diritto di superficie;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del

_____, esecutiva ai sensi di legge, è stato

approvato il regolamento per l'accesso alla procedura di

trasformazione del diritto di superficie in diritto di

proprietà delle aree di che trattasi ed i criteri per la

determinazione dei corrispettivi;

- la parte acquirente, conformemente al regolamento comunale

di cui sopra, con prot. _____ del _____ ha formalmente

richiesto la cessione in diritto di proprietà dell'area su

cui insiste il fabbricato, come sopra identificati, di cui

risulta proprietario superficario per la quota sopra

indicata;

ALLEGATO C

- che per l'/gli immobile/i in parola, il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stato determinato in € _____ (_____/___), giusta determinazione dirigenziale n. _____ del _____ del Settore competente;

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 in proprietà pro quota dell'area

Il Comune di Mentana, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, cede e trasferisce al/i sig./ri _____, che accetta/no ed acquista/no, per la quota complessiva di _____/1000 (_____ millesimi), il diritto di proprietà pro quota dell'area sita nel Comune di Mentana distinta nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 9 mappale n. _____ di complessivi mq. _____, in un solo corpo, gravato dal diritto di superficie, confinante da un lato con la pconfinante da un lato con la particella catastale _____, da un altro lato con la particella catastale _____, da un terzo lato con la particella catastale _____ e da un

ALLEGATO C

quarto lato con la particella catastale _____, e su cui

oggi insistono le unità immobiliari in oggetto censite nel

Catasto Fabbricati del Comune di Mentana al foglio 9 mappale

n. _____ subalterni _____ e le rispettive quote

condominali costituenti i _____/1000 dello stabile.

La cessione del diritto di proprietà avviene allo scopo di

"trasformazione" contenuto nella normativa richiamata, così

che gli acquirenti divengono da oggi unici ed esclusivi

proprietari, oltre che dell'unità immobiliare, anche di

tutte le pertinenze e consistenze - precipui eventuali beni

comuni non censibili - nel loro attuale stato di fatto e di

diritto, con tutti gli annessi e connessi, usi e servitù,

adiacenze, dipendenze e pertinenze, oneri, ragioni ed

azioni, nulla escluso od eccettuato.

In caso di mancato esercizio del diritto di acquisto della

proprietà dell'area in oggetto, con conseguente

trasformazione del diritto di superficie in diritto di

proprietà, da parte di tutti i condomini, coloro i quali non

si sono avvalsi di tale facoltà mantengono in proprietà

superficiaria a termine i diritti relativi alle quote parti

derivanti dalle rispettive unità immobiliari ed il Comune

rimane proprietario della residua quota dell'area di loro

pertinenza.

La cessione dell'area in contratto è fatta per le quote di

spettanza a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e

ALLEGATO C

connessi, usi e servitù, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e così accettata.

Articolo 2 - Stato del bene

La parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che l'area oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà.

La cessione è fatta e accettata pro quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'area in oggetto si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi. L'acquirente dichiara:

- di conoscere i vincoli reali che insistono sull'area, derivanti dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti indicati nei titoli di provenienza.
- che rispetto ai titoli edilizi sopra citati, le porzioni immobiliari in contratto non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione;

ALLEGATO C

- la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e nel pieno rispetto dell'art. 14 del D.L. 78/10, convertito con modificazione dalla L. 122/10, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art. 29 della L. 52/85.

Articolo 3 - Eliminazione dei vincoli

In conformità alla Deliberazione Consigliare n. ___ del ___ e secondo quanto previsto dall'art. 31 comma 46 della legge 448/98, essendo trascorsi più di vent'anni dalla concessione del diritto di superficie, i vincoli disciplinati dalla convenzione originaria, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari di proprietà della parte acquirente, per la quota di _____/1000 (_____ millesimi) come sopra identificate, con la presente si intendono soppressi per la relativa quota. In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari sopra descritte potranno essere, pro quota millesimale, 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. Pertanto, dalla data di stipulazione del presente atto decadono, pro quota millesimale, tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione originaria relativamente e limitatamente

ALLEGATO C

alle unità immobiliari sopra identificate.

Articolo 3 - Corrispettivo economico

Il corrispettivo stabilito per la cessione del diritto di proprietà dell'area sopra identificata già concessa in diritto di superficie, quantificato in conformità a quanto previsto dal regolamento per l'accesso alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, ed in applicazione dell'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998, è pari ad € _____, __ (diconsi euro _____).

La parte acquirente ha provveduto a saldare interamente al Comune di Mentana il corrispettivo stabilito per la cessione del diritto di proprietà, pari ad € _____, __

comprensivo degli interessi legali per pagamento rateizzato (se del caso), a mezzo di bonifico bancario / conto corrente postale come risulta dalle ricevute di seguito riportate:

€ _____, __ mediante versamento n. _____ del _____ effettuato presso _____;

€ _____, __ mediante versamento n. _____ del _____ effettuato presso _____;

€ _____, __ mediante versamento n. _____ del _____ effettuato presso _____;

somme che la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza

liberatoria.

Articolo 4 - Trascrizione della convenzione ed effetti dell'atto

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

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data di stipula per tutte le sue conseguenze utili ed onerose.

Articolo 5 - Ipoteca legale

La parte cedente, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 6 - Controversie

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del presente atto sarà devoluta esclusivamente all'autorità giudiziaria del foro di _____ in deroga all'art. 18 del C.p.C. ed in deroga all'art. 20 dello stesso Codice, con espressa esclusione dei fori facoltativi in esso previsti.

Articolo 7 - Dichiarazioni

Le parti danno atto che sull'area oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

ALLEGATO C

Ai sensi dell'art. 30, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001,

la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara e

garantisce che:

l'area oggetto del presente atto ha le caratteristiche

risultanti dal certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Comune di Mentana in data _____prot.

n._____, che in originale si allega al presente atto

sotto la lettera "A" per farne parte integrante e

sostanziale, omissane la lettura per dispensa avutane dai

comparenti, e che fino ad oggi non sono intervenute

modificazioni degli strumenti urbanistici che riguardano

tale area;

non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari

alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di

lottizzazione non autorizzata.

Con riferimento all'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006,

convertito con modificazioni con la L. n. 248/2006, le

parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro

personale responsabilità, ai sensi degli art. 3 e 76 del

D.P.R. n. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali

cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni

mendaci, dichiarano che:

il pagamento del corrispettivo individuato al precedente

articolo 3 è stato effettuato con le modalità indicate nello

stesso articolo 3;

ALLEGATO C

non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, dichiarano di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto.

Articolo 8 - 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'art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 601/1973.

Richiesto, io **Notaio** ho ricevuto il presente atto scritto su personal computer da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura ai contraenti, i quali lo riconoscono conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Il presente contratto occupa ____ pagine, su ____ fogli fin qui.

Firmato in fine e a margine come per legge.