

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 dell'Area

Tecnica, 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 Borghese n. 4, C.F.

02447950581, che rappresenta in forza 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

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 _____

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, la parte acquirente

ha ottenuto l'alloggio/immobile di cui sopra in proprietà

superficiaria 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. 22 del 26

febbraio 2019, 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;

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 29

gennaio 2021, esecutiva ai sensi di legge, è stato

aggiornato il suddetto regolamento secondo il decreto del

Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020,

n. 151 per la rimozione dei soli vincoli sul prezzo massimo;

- 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 e gli immobili come sopra

identificati, di cui risulta proprietario superficiario per

la quota sopra indicata;

- 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
particella catastale _____, da un altro lato con la
particella catastale _____, da un terzo lato con la
particella catastale _____ e da un 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 condominiali
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.

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.

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;
- 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. 22 del 26/02/2019 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 alle unità immobiliari sopra identificate.

Articolo 4 - 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. 22 del 26/02/2019 e aggiornato con deliberazione del Consiglio n. 4 del 29/01/2021, 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 5 - 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 6 - Ipoteca legale

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

Articolo 7 - 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 Tivoli 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 8 - Dichiarazioni

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

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 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;

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 9 - 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.