

COMUNE DI SANT'ANTIOCO

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

Schema di convenzione 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 Zona " _____ " già concesse in diritto di superficie novantanovenne 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 Sant'Antioco, nella casa comunale, sita nella Piazzetta Italo Diana, n. 1, Prov. SU, CAP 09017

_____ 20__

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

Riuniti di _____, senza l'assistenza di testimoni, ai quali i comparenti, d'accordo tra loro e con il mio assenso, hanno dichiarato di rinunciare, si sono costituiti personalmente:

- per la parte pubblica: il dott. ing. _____ nato a _____ il __/__/__, Responsabile del Settore "Servizi per il territorio" del Comune di Sant'Antioco, il quale mi dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto dell'Amministrazione che rappresenta, Codice fi-

scale 81002570927 e Partita IVA 03109320923, 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. _____, (Segretario Comunale) Notaio in _____, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di _____, in data __/__/__, rep. n. _____, racc. n. _____, 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 Conservato-

ria dei RR.II. di Cagliari il __/__/__, R.G. n. _____, R.P.

n. _____, veniva assegnato alla ditta Cooperativa Edili-

zia/Impresa " _____ " a r.l. 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 Sant'Antioco costituita dal Comparto " _____ " del

Piano di Edilizia Economica e Popolare (Piano di Zona) in lo-

calità " _____ ", 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 complessiva di

metri quadrati _____ e metri cubi _____ residenziali;

- su dette aree la ditta _____ in attuazio-

ne degli scopi sociali e in esecuzione delle vigenti disposi-

zioni di legge in forza della Concessione Edilizia (Titolo

abilitativo) n. __/__ del __/__/__, rilasciata dal Comune

di Sant'Antioco e successive varianti n. _____ del __/__/__

e variante in corso d'opera n. _____ del __/__/__, ha rea-

lizzato 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 dal-

la Ditta concessionaria Cooperativa Edilizia/Impresa

"_____ " in capo ai Sigg.

_____ e _____

_____ su meglio descritti (in qualità di

soci/acquirenti) 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 _____, ap-

partenente al Comparto "_____" compreso nel Piano di Zona

"_____", 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. _____ (acqui-

renti dalla ditta _____) cedevano la

proprietà superficiaria 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

espressamente richiesto di modificare il regime vincolistico

da diritto di superficie in proprietà con nota in data

__.__.__ prot. n. _____, in conformità al Disciplinare ap-

provato con deliberazione di C.C. n. 35 del 22/12/2020 e alle

disposizioni di legge richiamate;

• il Comune di Sant'Antioco era divenuto proprietario del-

le aree oggetto della presente cessione a seguito di acquisi-

zione bonaria con atto a rogito del Segretario Comunale (No-

taio) _____, 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 Cooperativa/Impresa

" _____ " e formanti il Comparto

" _____ ", individuate nella esatta consistenza 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 trova-

si allegato all'atto del Segretario comunale (Notaio), Rep.

n. _____, in data __.__.____; la consistenza complessiva

delle aree concesse in via definitiva in diritto di superfi-

cie e oggetto di trasformazione in piena proprietà con il

presente atto, risultante a seguito di frazionamenti e acqui-

sizioni al patrimonio comunale, è pari a mq _____;

• la volumetria sulla base della quale sono stati calcola-
ti i corrispettivi di trasformazione in piena proprietà og-

getto del presente atto è pari a mc _____;

• il corrispettivo determinato per l'assegnazione in piena
proprietà, approvato con determinazione del Responsabile del

Settore "Servizi per il territorio", assorbe il corrispettivo

di conguaglio (eventuale) dei maggiori costi di attuazione

del Piano di Zona senza ulteriori oneri da versare e a libe-

ratoria di qualsiasi pendenza finanziaria con il Comune di

Sant'Antioco;

• 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 Sant'Antioco 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 superficie 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

ai criteri di cui al Disciplinare approvato con la delibera-

zione di C.C. n. 35/2020;

- 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, com-

mi 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 diritto di superficie o del diritto di proprietà e quella

di stipulazione della presente convenzione, durante i quali

l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono

consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determi-

nati dal Comune;

- il termine di durata ventennale dei vincoli di cui alla

presente assegnazione, sulla base del nuovo regime vincolistico, per quanto indicato al precedente punto, decorre dal ___/___/____. Termine ampiamente decorso;

- sulla base delle suddette disposizioni legislative l'Amministrazione Comunale, con deliberazione Consigliare n. 35 del 22/12/2020, che si richiama integralmente pur non essendo materialmente allegata, 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 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 - applicazione delle disposizioni di cui ai commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 della L. 448/98 per la sola cancellazione dei massimali di prezzo di vendita e di locazione e dei requisiti soggettivi";

- con determinazione del Responsabile del Settore "Servizi per il territorio" Reg. Gen. n. _____ del ___/___/20___ del Comune di Sant'Antioco 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 Settore "Servizi per il territorio" n. _____ del ___/___/20___ del Comune di Sant'Antioco, Reg. Gen. n. _____ del ___/___/20___, 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 io 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 _____ 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 Sant'Antioco, 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 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 Concessionari, previa ammonizione da me (Segretario comunale) Notaio 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 catasto in data _____, prot. _____, in data _____, e in particolare che non sussistono difformità 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 Segretario comunale [Notaio], che gli immobili in oggetto sono esattamente intestati alla ditta catastale della parte concessionaria e della parte concedente, 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 comprensivo della quota di € __.__,__ (_____) dovuta (eventualmente) come

conguaglio per il consolidamento del diritto di superficie

che si ritiene, pertanto, assolto.

Si dà atto che il concessionario ha già versato nella

Tesoreria del Comune, mediante bonifico bancario intestato

alla Tesoreria del Comune di Sant'Antioco, presso il Banco di

Sardegna, IBAN: IT 13 A 01015 43981 000070188690, la somma di

€ _____ (_____ euro) [a saldo] [pari al ___%

dell'intero corrispettivo].

La somma residua, maggiorata degli interessi legali pari a

_____% , dovrà essere versata come segue:

- € _____ - oltre interessi al tasso su indicato entro
__/__/20__;

- € _____ - oltre interessi al tasso su indicato entro
__/__/20__;

- € _____ - oltre interessi al tasso su indicato entro
__/__/20__; € _____ - oltre interessi al tasso su indicato
entro __/__/20__;

- € _____ - oltre interessi al tasso su indicato entro
__/__/20__;

- € _____ - oltre interessi al tasso su indicato entro
__/__/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

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 22/12/2020,

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, 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 10% del corrispettivo complessivo indicato in contratto per la trasformazione del regime giuridico.

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

ARTICOLO 4

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

- che l'immobile edificato nel lotto assegnato è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. __/___ del __/__/___ e successiva Concessione edilizia per variante n. ___ del __/__/___ rilasciate dal Comune di Sant'Antioco;
- che l'immobile è stato realizzato in conformità alle ci-

tate concessioni edilizie e provvedimenti autorizzativi ed

alle vigenti norme urbanistiche;

- che dopo l'ultimazione dei lavori l'immobile non è stato interessato da condoni edilizi 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 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 urbanistica delle aree, rilasciato in data __.__.20__ dal Comune di Sant'Antioco, previa dichiarazione fattami dai componenti che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli 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/separazione 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 uf-

ficiale 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 strumen-
to 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 CONCESSIONARI:

- _____
- _____

IL RESPONSABILE DEL SETTORE "SERVIZI PER IL TERRITORIO"

- _____

(UFFICIALE ROGANTE)