

# Allegato B7

alla Delib. di Consiglio Comunale per:

*Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la sostituzione delle convenzioni sugli alloggi in proprietà all'interno dei comparti P.E.E.P.*

***Approvazione Regolamento.***

## **Denominazione allegato in delibera:**

Atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di area PEEP, per edifici unifamiliari (Atto T1);

**ATTO PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DI AREA EDIFICABILE PEEP GIA' ALIENATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELLA LEGGE N° 448 DEL 23/12/1998 E S.M.I. E DEL REGOLAMENTO COMUNALE APPROVATO CON ATTO DI C.C. N. .... DEL.....**

**(Per edifici unifamiliari)**

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... in ..... avanti a me ....., sono presenti:

il signor ..... nato a ..... il ..... residente a ..... via ..... n° .....

e

il signor ..... nato a ..... il ..... il quale interviene nella sua qualità di ..... del Comune di San Possidonio in esecuzione della delibera .....

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che in data ....., con atto Rep. N. .... Racc. n. .... a firma del Notaio ....., registrato all'Ufficio del Registro di Modena in data ..... N° ....., il Comune di San Possidonio concedeva in diritto di superficie l'area identificata al Fg. .... Mapp. .... di mq. .... a .....

- che su tale area è stato edificato il fabbricato di cui è superficiario il Sig. ...., identificato al Fg. .... Mapp. .... Sub. ...., del Comune di San Possidonio;

- che in data ..... con Prot. n. ...., è stato rilasciato da parte del Comune di San Possidonio il certificato di abitabilità per l'immobile oggetto del presente atto;

- che il Sig..... ha presentato formale richiesta di trasformazione del diritto di superficie per acquisirlo in proprietà, assunta al protocollo generale del Comune di San Possidonio in data ..... Prot .....

- che l'Ufficio Tecnico Comunale ha stimato il corrispettivo previsto dall'art. 6 del Regolamento per l'alienazione di aree ricomprese nei PEEP, in €. ....;

- che in data ....., con prot. n° ....., il Sig. ...., ha presentato agli atti del Comune di San Possidonio documento di accettazione della proposta di trasformazione formulata dall'Ente;

**visto**

quanto disposto dall'art. 35, commi 45/50, della Legge 23/12/1998 n° 448 e dal Regolamento per l'alienazione di aree ricomprese nei PEEP del Comune di San Possidonio , approvato con atto consiliare n. .... del ....., con la presente,

**si stabilisce:**

- di provvedere alla modifica del diritto di superficie riferito all'immobile in oggetto, trasformandolo in piena proprietà, alle condizioni contenute nel presente atto con riferimento alla superficie dell'unità immobiliare posseduta dal Sig. .... pari a mq .....
- di determinare il corrispettivo previsto dall'art. 35, commi 45/50, della Legge 23/12/1998 n° 448 e dal Regolamento per l'alienazione di aree ricomprese nei PEEP del Comune di San Possidonio, in €. .... somma già versata dal Sig. ...., presso la Tesoreria Comunale in data ....., quietanza n. ....
- di decretare che il termine della presente convenzione venga fissato in data odierna poiché, riguardo al disposto di cui all'art. 31 L. 448/1998 concernente la durata della convenzione sostitutiva delle convenzioni per la cessione di aree in proprietà ante L. 179/1992, è consentita la sottoscrizione della convenzione dando atto che – ove siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula dell'atto di riscatto - lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo e stipulato il relativo atto, non sarà tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni.

Tutto ciò premesso, le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

**Articolo 1 - Conferma delle premesse**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**Articolo 2 - Caratteristiche del concessionario e vincoli di cessione delle aree**

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto della presente convenzione fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale comprese nel P.E.E.P. .

La parte acquirente dà atto altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di Legge di seguito specificati, regolanti la vendita, la collocazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente all'edificio erigente sul terreno in oggetto.

Alla scadenza della presente convenzione, l'immobile in proprietà del Sig. .... si riterrà sciolto da ogni vincolo ed in regime di libero mercato, sia per gli atti di compravendita che di locazione.

L'acquirente o suoi aventi causa potranno contrarre con istituti di credito mutui ipotecari finalizzati all'acquisto o alla trasformazione dei fabbricati costruiti sul terreno ceduto in proprietà.

**Articolo 3 - Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi**

Il prezzo iniziale massimo complessivo di cessione dell'immobile oggetto della presente convenzione, riferito alla superficie vendibile (S.V.I.) è fissato in €. ...., ed è costituito dalla somma delle seguenti voci:

- a) valore dell'area, così come risultante dalla stima dell'U.T.C., su cui insiste l'unità immobiliare in proprietà;

- b) costo di costruzione dell'immobile in proprietà aggiornato e dimostrato in sede di prima determinazione del prezzo di vendita;
- c) costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria aggiornato e dimostrato in sede di prima determinazione del prezzo di vendita;
- d) spese generali aggiornate e dimostrate in sede di prima determinazione del prezzo di vendita.

#### **Articolo 4 - Prezzo di cessione degli alloggi**

A seguito della stipula della presente convenzione, il prezzo iniziale di cessione dell'alloggio P.I., da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita dello stesso è stabilito in €. ....

Il concessionario, previa comunicazione al Comune, potrà apportare migliorie e adattamenti all'immobile oggetto del presente atto, a condizione che il costo di tali interventi non comporti un aumento del P.I. superiore all'8%.

#### **Articolo 5 - Revisione del prezzo di cessione degli alloggi**

Il prezzo di cessione dell'immobile, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

- 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio, ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione;
- 2) riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo il rilascio del certificato di abitabilità fino al 20° anno, termine della validità della convenzione;
- 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla L.R. 25/11/2002 n° 31 della Regione Emilia Romagna, eventualmente aggiornato con i criteri contenuti nel precedente punto 1).

#### **Articolo 6 - Criteri per la determinazione e la revisione del canone di locazione**

Il canone annuo massimo iniziale di locazione è calcolato in misura non superiore al 4,5% del prezzo di cessione dell'alloggio, calcolato secondo i criteri ed i valori di cui al precedente Articolo 4 ed aggiornato ai sensi dell'Articolo 5.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazioni degli immobili ad uso abitativo.

#### **Articolo 7 - Formazione dell'utenza**

Il concessionario e suoi aventi causa, per tutta la durata della presente convenzione, a titolo personale potrà alienare la proprietà dell'alloggio o darlo in locazione, previa determinazione del prezzo di vendita e autorizzazione alla stessa, rilasciate da parte del Comune di San Possidonio, su istanza del proprietario, a soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia.

### **Articolo 8 - Durata della convenzione**

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni ....., risultanti dalla sottrazione dai 20 anni massimi previsti dalla norma, del tempo già trascorso a partire dalla data di rilascio del certificato di abitabilità.

Nello specifico la data di termine della presente convenzione è individuata il .....

### **Articolo 9 - Trascrizione della convenzione e spese**

Il presente atto sarà trascritto nel competente Ufficio dei Registri Immobiliari ed annotato a margine della trascrizione dell'atto di acquisto dell'alloggio della parte acquirente.

Il presente atto trasferisce diritti reali di immobili previsti all'interno di Piani per l'edilizia economica e popolare del Comune di San Possidonio di cui alla parte III della L. 865/1971; pertanto, in applicazione dell'art. 32 del DPR 601/1973, se ne chiede la registrazione con l'applicazione dell'imposta in misura fissa e la trascrizione con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

Il presente atto è altresì esente da INVIM ai sensi dell'art. 2 D.L. 25/11/1996 n. 599 convertito in L. 24/1/1997 n. 5.

Tutte le spese, imposte e competenze sono a carico della parte acquirente.

### **Articolo 10 - Sanzioni a carico del concessionario inadempiente**

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 4, 5 e 6, nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente.

Il mancato rispetto delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la decadenza con conseguente risoluzione di diritto della presente convenzione.

La decadenza di cui al precedente comma, comporta l'acquisizione al patrimonio comunale degli immobili convenzionati con le modalità successivamente espresse e, fatti salvi maggiori danni, il pagamento al Comune di San Possidonio, a titolo di penale, di una somma pari al 10% della rispettiva quota parte del prezzo delle aree oggetto dell'intervento, fissato in convenzione e rivalutato annualmente mediante gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati fino alla data della decadenza, penale che verrà trattenuta dalla somma da rimborsare.

Nel caso di decadenza della convenzione riguardante immobili compresi nei P.E.E.P., il Comune di San Possidonio pagherà al soggetto convenzionato decaduto un indennizzo pari al prezzo di cessione dell'unità immobiliare stessa, così come stabilito dal presente atto e riferito alla data della decadenza, detratta la penale di cui al precedente comma.

Il soggetto convenzionato decaduto ha inoltre diritto, entro 90 giorni dal pagamento dell'indennizzo di cui al comma precedente, al rimborso di una somma pari alla rivalutazione del medesimo indennizzo calcolata mediante gli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le

famiglie di operai e impiegati dalla data della decadenza fino alla data del pagamento del medesimo indennizzo.

Nella ipotesi di violazione delle disposizioni di vendita contenute nella presente convenzione, il Comune applicherà una sanzione pecuniaria pari ad una somma non inferiore all'1% e non superiore al 5% del prezzo massimo attuale dell'immobile.

Nel caso in cui le violazioni siano riferite alla locazione, il Comune applicherà una sanzione pecuniaria pari ad una somma da 5 a 10 volte la differenza di prezzo riferita all'intera durata del contratto di locazione.

Il verificarsi di una delle due ipotesi contenute nei due commi precedenti, determina la risoluzione del contratto di vendita o di locazione stipulati in violazione dei suddetti doveri e prescrizioni per effetto dell'avverarsi delle condizioni risolutive alle quali sono sottoposte la vendita e la locazione degli immobili secondo quanto previsto dal presente articolo.

In applicazione dell'art. 35 comma 22 del d.l. 223/2006, convertito dalla legge 248/2006, le parti rese dal sottoscritto consapevoli delle sanzioni conseguenti il rilascio di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 38, 45,46 e 76 del DPR 445/2000, dichiarano:

- a) che il pagamento del corrispettivo per la presente avviene mediante .....
- b) di non essersi avvalse per la conclusione della presente compravendita di prestazioni di intermediazione.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia ed in parte da me su ..... fogli per ... pagine intere e fin qui dell'ultima, ne ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo perché conforme alla espressami loro volontà e con me si sottoscrivono.