

ALLEGATO A)

COMUNE DI GALLARATE
Provincia di Varese

Schema di nuova convenzione per la

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35
DELLA L. 865/71 NELLE AREE PEEP, E RIMOZIONE DEI VINCOLI AI SENSI DELL'ART. 31,
COMM. 45, 46, 48, 49 BIS, 49 TER E 49 QUATER DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E
DEGLI ART. 1 E ART. 2 DEL DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLA FINANZA
28 SETTEMBRE 2020 N. 151**

REPUBBLICA ITALIANA

PROTOCOLLO

PREMESSO:

In forza dei seguenti titoli:

- atto rogato del Notaio _____ in data _____ Rep. n. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto a Milano 2 il _____ al n. _____ Il Comune di Gallarate ha concesso a titolo oneroso, in diritto di superficie per _____ anni alla Cooperativa/Impresa _____ con sede in _____ un'area di terreno della superficie di mq _____ posta nel Comune di Gallarate compresa nella comprensorio PEEP di _____ identificata al catasto terreni di detto Comune, Sezione censuaria _____ al Foglio _____ a parte dei mappali _____ come meglio specificato nell'atto rogato del Notaio _____ in data _____ Rep. n. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto a Milano 2 il _____ al n. _____
- su detta area la Cooperativa assegnataria ha edificato _____, ad uso di civile abitazione, in conformità alla concessione edilizia n._____ rilasciata in data _____
- che i sigg.ri _____ sono proprietari superficiari di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, Sezione censuaria di _____ al Foglio _____ Mapp. _____ sub.____ Via _____ piano _____ scala _____ z.c. _____ Cat. _____ Cl. ____ vani _____ r.c. euro _____, meglio descritti al successivo articolo 6), a cui segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero _____ in ragione di _____ millesimi;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale 27 settembre 2012 n. 51, efficace ai sensi di legge, il Comune di Gallarate ha deliberato di approvare il documento denominato "Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui alla legge 448/98 e sue modifiche ed integrazioni", successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 25 gennaio 2016 n. 6, anch'essa efficace ai sensi di legge;

- che le disposizioni dell'art. 31, commi 45 e 46 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 06 luglio 2012 n. 95, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica) prevedono la possibilità:

- per i proprietari superficiari che acquistano la proprietà di 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, concessi in diritto di superficie secondo quanto disposto dall'art. 35 della medesima legge n. 865/71, di acquisire la proprietà dell'area e di sostituire la convenzione stipulata all'atto della concessione in diritto di superficie dell'area mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge n. 10/77, avente una durata pari ad anni 20 (venti) diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 23-ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 con determinazione dirigenziale in data 11/09/2019, n. 564 è stato approvato il nuovo schema di convenzione in sostituzione della convenzione originaria prevedendo la durata di validità della nuova convenzione in 20 anni, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8, lett. d) della legge 28/01/1977 n. 10, e art. 31, c. 46, lett. a) della L. n. 448/1998;

- che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 25-*undecies* della Legge 17 dicembre 2018, n. 136 con determinazione dirigenziale in data _____, n. _____ è stato approvato il nuovo schema di convenzione in sostituzione della convenzione originaria prevedendo la durata di validità della nuova convenzione in 20 anni, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 8, lett. d) della legge 28/01/1977 n. 10, e art. 31, c. 46, lett. a) della L. n. 448/1998 nonché la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 31, c. 49 bis, 49 ter e 49 quater della L. n. 448/1998;

- in data _____ al n. _____ di protocollo generale, i sigg.ri _____ hanno presentato al Comune di Gallarate istanza per ottenere la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà pro-quota dell'area oggetto di intervento di edilizia economico popolare sopra descritto, con sostituzione della convenzione in conformità all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23

dicembre 1998 n. 448 e degli articoli 1 e 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza
28 settembre 2020 n. 151;

- in data _____ al n. _____ di protocollo generale, i sigg.ri _____ hanno presentato al Comune di Gallarate dichiarazione di adesione al procedimento e di accettazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà pro-quota con sostituzione della convenzione, ai sensi dell'art.31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, dell'area oggetto di intervento di edilizia economico popolare sopra descritto, e per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione così come calcolato dal Comune di Gallarate e loro comunicato con nota _____, prot. _____;

VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31, commi 45, 46 e 48 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 25-*undecies*, comma 1, lett. a) della Legge 17 dicembre 2018, n. 136 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 23/10/2018, n. 119);
- viste le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77, sostituito dall'art. 18 del T.U. n. 380/2001 sull'edilizia;
- viste le disposizioni di cui agli articoli 1 e 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 pubblicato in G.U. il 10/11/2020;

Tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Le premesse sono parte integrante del presente atto.

Art. 2 – Il Comune di Gallarate come rappresentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 commi 45 e 46, della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012:

- cede e vende ai sigg.ri _____ che accettano ed acquistano la proporzionale quota di millesimi _____ di comproprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, indicata in premessa e distinta al Catasto Terreni del Comune di Gallarate, Sezione censuaria di _____ al Foglio ____ Mapp._____.

In conseguenza della presente cessione i suindicati acquirenti, già titolari della proprietà superficiaria della durata di _____ della rispettiva porzione di fabbricato, come in premessa indicata, ne divengono pieni ed esclusivi proprietari. Conseguentemente, in deroga a quanto previsto dall'art. 953 c.c., i signori _____ non potranno vantare, allo scadere del termine di durata del diritto di superficie, alcun diritto sulle restanti unità immobiliari facenti parti dello stabile.

Il rappresentante del Comune di Gallarate dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Comune medesimo in data _____ protocollo n._____ che, in originale, qui si allega sotto "____".

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti e obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con garanzia del Comune cedente per la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area stessa e per la sua libertà da ipoteche, privilegi ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato da consegna di documentazione.

Art. 3 - Il Comune di Gallarate come rappresentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 commi 49 bis, 49 ter e 49 quater, della legge n. 448/98, così come modificati dall'art. 25-undecies, comma 1, lett. a) della Legge 17 dicembre 2018, n. 136, ed i sigg.ri _____ convengono, dichiarano e si danno reciprocamente atto che, a seguito del pagamento del corrispettivo meglio infra indicato, i vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione contenuti nella convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 stipulata con atto _____, citata in premesse, in relazione agli immobili come appresso descritti di proprietà dei medesimi _____, vengono rimossi.

Art. 4 – Corrispettivi

Il corrispettivo della cessione della proprietà sull'area di cui all'art. 2 del presente contratto viene determinato, ai sensi di legge in complessivi euro _____ che il Comune di Gallarate, come rappresentato, dichiara di aver ricevuto, in un'unica soluzione, dalla parte acquirente, a mezzo di _____ rilasciando pertanto per tale somma ampia e liberatoria quietanza a saldo.

La presente cessione di immobile è stata conclusa senza avvalersi di mediatori e senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti Codice Civile.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione di cui all'art. 3 del presente atto viene determinato, ai sensi degli articoli 1 e 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza 28 settembre 2020 n. 151 in complessivi euro _____ che il Comune di Gallarate, come rappresentato, dichiara di aver ricevuto, in un'unica soluzione, dalla parte acquirente, a mezzo di _____ rilasciando pertanto per tale somma ampia e liberatoria quietanza a saldo.

Art. 5 – Effetti

La presente convenzione modifica, pertanto, la citata convenzione stipulata in data _____ repertorio _____ a rogito notaio _____, relativa all'area individuata in Catasto Terreni del Comune di Gallarate, Sezione censuaria di

_____ al Foglio _____ mappale _____ e prevale per quanto in contrasto sulla medesima.

Ai sensi dell'art. 31, comma 46, lett. a) e commi 49 bis, 49 ter e 49 quater della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il vincolo di rispetto dei requisiti soggettivi di idoneità, per acquirenti e conduttori contenuti nella primaria convenzione è da ritenersi decaduti per il decorso del termine di anni 20 (venti) decorrente dalla data di stipula della convenzione stessa e altresì i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse sono da ritenersi rimossi, pertanto, gli immobili di cui al successivo art. 6) possono essere alienati o locati a chiunque senza più alcun vincolo di prezzo e di canone di locazione.

Gli effetti giuridici della presente convenzione decorrono da oggi.

Art. 6 – Descrizione immobili di proprietà dei signori _____

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, a parte del complesso immobiliare sito in via _____, edificato sull'area al mappale _____ di are ___, e precisamente:

appartamento _____

autorimessa _____

il tutto individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, Sezione censuaria di _____ al Foglio _____ con:

Mapp. ____ sub.____ Via _____ piano ____ scala _____ z.c.
____ Cat. ____ Cl. ____ vani ____ r.c. euro _____ ,

Mapp. ____ sub.____ Via _____ piano ____ scala _____ z.c.
____ Cat. ____ Cl. ____ vani ____ r.c. euro _____ ,

a cui segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero _____ in ragione di _____ millesimi.

Art. 7 - Disposizioni finali

Si autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e con esonero, per il signor Conservatore, da responsabilità al riguardo.

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui _____ assumendone i relativi oneri.

ESCATOCOLLO