**Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento e per la rimozione dei vincoli di prezzo nell’edilizia convenzionata (Deliberazione di consiglio comunale n. … del …/…/2020)**

**ALLEGATO A**

**Modifica parziale della convenzione stipulata tra il comune di Bibbiena e … … … … … …, ai sensi dell’art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**

REPUBBLICA ITALIANA

L’anno duemila… … … , il giorno … … del mese di … … in … … … … … …, Via … … … … … …, nel mio studio, davanti a me Dottor Notaio … … … … … in … … … … …, iscritto al … … … … …, senza l’assistenza dei testimoni non richiesti da parte dei comparenti, d’accordo tra loro col mio consenso, sono presenti i signori:

1. … … … … …, nata/o a… … … … … il … … … … … , domiciliata/o per la carica in Bibbiena (Arezzo), Via Berni n. 25, presso la Sede Comunale, la/il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile dei servizi e degli Uffici facenti capo all’unità organizzativa n. 5 “Urbanistica e commercio” e pertanto rappresentante legale del Comune di Bibbiena, con sede a Bibbiena (Arezzo), Via Berni n. 25, codice fiscale… … … … …, incarico attribuitole con Decreto n. … … … … … rilasciato dal Sindaco del Comune di Bibbiena in data … … … … …, che dichiara tuttora valido e non revocato, di cui io Notaio ho preso visione, ai sensi dell’articolo 107 comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, al presente atto autorizzato con Deliberazione del Consiglio Comunale numero … … … … … del … … … … … , che in copia conforme all’originale si allega al presente atto sotto la lettera “…”, per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso, in attuazione della Determinazione Registro Interno … … … … … Registro Generale … … … … … … … … … … , del Responsabile dell’Unità Organizzativa n. 5 - Urbanistica e Commercio del medesimo Comune … … … … … , per la quale il Responsabile del Servizio Finanziario … … … … … ha espresso parere di regolarità contabile e visto di copertura finanziaria che in copia cartacea conforme all’originale contenuto su supporto informatico da essi sottoscritta, con firma digitale la cui validità è stata accertata da me Notaio in data … … … … … , si allega al presente atto sotto la lettera “…”, per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso, la quale è stata pubblicata all’Albo Pretorio online del predetto Comune, come risulta dalla Determinazione n. … … … … … del … … … … … del Responsabile della Pubblicazione … … … … … del medesimo Comune, che in copia cartacea conforme all’originale contenuto su supporto informatico da essa sottoscritta, con firma digitale la cui validità è stata accertata da me Notaio in data … … … … … , si allega al presente atto sotto la lettera “…”, per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e con il mio consenso;
2. … … … … … , nato a … … … … … il … … … … … , residente in … … … … … , Codice Fiscale dichiarato: … … … … … ,
3. … … … … … , nato a … … … … … il … … … … … , residente in … … … … … , Codice Fiscale dichiarato: … … … … … , il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di … … … … …
4. …

I suddetti, della cui identità personale e poteri di firma, io Notaio sono certo,

PREMESSA

* con atto di convenzione per la costituzione del diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale pubblica a rogito del Notaio … … … … … in data … … … … … , Repertorio … … … … … , registrato ad … … … … … il … … … … … al n. … … … … … vol. … … … … … e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di … … … … … in data … … … … … al n. … … … … … è stato concesso dal Comune di Bibbiena a … … … … … , il diritto di superficie su area PEEP, comparto … … … … … , rappresentato catastalmente al foglio … … … … … particella … … … … … di mq. … … … … … , con una volumetria edificabile di mc. … … … … … ai sensi dell’articolo 35, Legge n. 865 del 22 ottobre 1971;
* Su detta area … … … … … la predetta… … … … … ha edificato alloggi di edilizia convenzionata, ai prezzi e secondo le modalità stabilite dalla citata convenzione, di cui un alloggio con le relative pertinenze assegnato al signor … … … … … , che detto alloggio con relative pertinenze costituisce porzione di fabbricato posto in … … … … … , piano … … … … … , composto da … … … … … , il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena - nel Foglio … … … … … dalla particella … … … … … subalterno … … … … … , via … … … … … n. … … … … … piano: … … … … … , categoria … … … … … , classe … … … … … , vani … … … … … , rendita catastale … … … … … ;
* che l’art.31, comma 45 della Legge 23 dicembre 1998 n.448 prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma di Legge 18 aprile 1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell’art.51 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell’art.35, comma 4 della medesima Legge 865 del 1971;
* che, con deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 25/11/2019 è stata autorizzata in via generale, in conformità all’art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei piani di zona Peep e disciplinate dalle convenzioni stipulate ai sensi dell’ art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria e di godimento decennali e ventennali in diritto di piena proprietà, nonché la soppressione dei limiti di disponibilità e di godimento decennali e ventennali, e pertanto la modifica dell’atto di convenzione … … … … …;
* che, con deliberazione di Consiglio comunale n. … del …/12/2020, è stato approvato il “Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la soppressione dei limiti di disponibilità e godimento e per la rimozione dei vincoli di prezzo nell’edilizia convenzionata” contenente gli schemi di calcolo per i corrispettivi e gli schemi di convenzione tipo per la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli per gli edifici costruiti in regime di edilizia convenzionata ed è stata consentita in via generale, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei citati PEEP e disciplinate dalle convenzioni stipulate ai sensi dell’ art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ai sensi dell’art. 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 la rimozione dei vincoli di prezzo;
* che i signori … … … … … , in qualità di attuali, esclusivi titolari del diritto di proprietà superficiaria sugli immobili sopra descritti hanno formalmente chiesto al Comune di Bibbiena in data …/…/… con prot. … … … di attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, modificando la Convenzione a suo tempo stipulata fra il Comune di Bibbiena e … … … … … , secondo quanto previsto dall’articolo 31 commi 45-50 della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, impegnandosi a corrispondere al Comune di Bibbiena il corrispettivo secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. … … … … … del … … … … … e stabilito con Determinazione del … … … … … , Reg. Interno . … … … … … e Reg. Generale n. … … … … … , nell’importo di Euro … … … … ;
* che i signori … … … … … , in qualità di attuali, esclusivi titolari del diritto di piena proprietà sugli immobili sopra descritti hanno formalmente chiesto al Comune di Bibbiena in data …/…/… con prot. … … … di attivare la procedura per la rimozione dei vincoli di prezzo, secondo quanto previsto dall’articolo 31 commi 49bis della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, impegnandosi a corrispondere al Comune di Bibbiena il corrispettivo stabilito secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. … … … … … del … … … … … e stabilito con Determinazione del … … … … … , Reg. Interno . … … … … … e Reg. Generale n. … … … … … , nell’importo di Euro … … … … ;

Tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, valendo quale patto, il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato e costituito,

**CONSENTE LA MODIFICA**

della sopra citata convenzione stipulata tra il medesimo Comune di Bibbiena e … … … … … … … … … … , relativamente al cespite di loro esclusiva titolarità; il tutto, con esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

In luogo delle disposizioni contenute nella predetta Convenzione e, in particolare, degli articoli che disciplinano la concessione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale per anni … … … … … rinnovabili, in attuazione degli articoli 27 e 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato ed i signori … … … … … si danno reciprocamente atto di quanto segue.

**Articolo 1. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**

Ai sensi e per gli effetti dell’articolo 31, commi dal 45 al 50, della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Bibbiena, quale proprietario dell’area edificabile posta in Bibbiena (Arezzo), contraddistinta catastalmente nel modo che segue: Catasto Terreni del Comune di Bibbiena … … … … … , della superficie catastale di metri quadrati … … … … … , confinante… … … … … , salvo se altri,

**CEDE**

ai signori … … … … … i quali accettano ed acquistano - il diritto di piena ed esclusiva titolarità - per una quota pari a complessivi … … … … … sulla porzione dell’area sopra descritta, sita nel Comune di Bibbiena (Ar), alla Via … … … … … , estesa per mq. … … … … … , confinante con residua proprietà pubblica da più lati, salvo se altri e riportata al Catasto dei Terreni di Bibbiena come foglio … … … … … , particelle … … … … … con la corrispondente, insistente unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, posta al piano… … … … … , avente accesso dalla viabilità … … … … … mediante … … … … … , composta da … … … … … ; confinanti, rispettivamente: … … … … … , salvo se altri; il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bibbiena, esattamente in ditta, nel modo seguente: … … … … … … … … … … … … … … …

Ai sensi dell’articolo 30, secondo comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che le particelle di terreno oggetto del presente atto risultano urbanisticamente qualificate in conformità del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bibbiena in data … … … … … , protocollo n. … … … … … che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera “…”, per formarne parte integrante e sostanziale. In riferimento ai predetti immobili ed al certificato allegato, la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che, dalla data del rilascio del certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici comunali.

In riferimento al disposto della Legge 29 ottobre 1993 n.428, di conversione del DL 30 agosto 1993 n. 332, nonché della Legge n. 353 del 21 novembre 2000 e della Legge n. 350 del 24 dicembre 2003, la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che l’area sopra descritta non è stata interessata dal fuoco e che, pertanto, la stessa non è soggetta ad alcuno speciale vincolo di destinazione; il tutto, così come confermato dal medesimo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bibbiena in data … … … … … , protocollo n. … … … … … , come sopra allegato sotto la lettera “…”.

Il medesimo Comune di Bibbiena, sempre come sopra rappresentato, dichiara, altresì, che i diritti sull’area con il presente atto trasferiti, ricompresi nel patrimonio disponibile del Comune, non sono soggetti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, non essendo collegati ad alcun interesse artistico, storico, archeologico od etnoantropologico, precisando - altresì - che le porzioni di fabbricato urbano sopra descritte sono state edificate da un periodo di tempo inferiore a 70 (settanta) anni.

**Articolo 2. Corrispettivo per la trasformazione da concessione del diritto di superficie a cessione in proprietà delle aree**

Il Comune di Bibbiena rappresentato da … … … … …, nella sua qualità ed i signori … … … … … , tutti ammoniti da me notaio circa le responsabilità civili e penali cui incorrerebbero in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti al vero, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità, dichiarano, ai sensi dell’articolo 35 della Legge n. 248/2006 che l’Amministrazione Comunale ha determinato nella somma di Euro … … … … … il corrispettivo dovuto per il presente trasferimento di diritti immobiliari, determinato sulla base delle valutazioni operate nel rispetto di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. … … … … … del … … … … … , della successiva Determinazione del … … … … … , Reg. Interno n. … … … … … e Reg. Generale n. … … … … … nonché delle disposizioni contenute nell’articolo 31 comma 48 della Legge 29 ottobre 1993 n.488;

La predetta somma è stata versata mediante le seguenti modalità … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … …

Per la conclusione della presente operazione le parti non si sono avvalse di agenzie di mediazione.

Il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato, rilascia quietanza nella forma più ampia degli importi sopra indicati, rinunciando all’iscrizione di ipoteca legale, con esclusione da ogni responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

Di conseguenza, il Comune di Bibbiena, sempre come sopra rappresentato, dichiara di non aver altro a pretendere, in futuro, dai signori … … … … … o dai loro successori ed aventi causa, per la presente causale.

**Articolo 3. Soppressione dei vincoli di disponibilità e di godimento**

Il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato ed i costituiti signori … … … … … si danno reciprocamente atto che, a seguito del decorso del termine ventennale dalla stipula della convenzione urbanistica ricevuta dal notaio … … … … … in data … … … … … , repertorio … … … … … , registrata ad … … … … … il … … … … … al n. … … … … … vol. .. … … e trascritta ad … … … … … in data … … … … … , al n. … … … … … , risultano essere venuti meno i vincoli convenzionali ivi previsti, inerenti ai divieti di procedere alla vendita od alla locazione degli immobili; il tutto dandosi, altresì, atto che l’alloggio più volte citato e le sue relative pertinenze non sono più sottoposti al regime PEEP, ma alla disciplina dell’edilizia convenzionata.

La vendita o la locazione sono, pertanto, liberamente consentite, anche a favore di soggetti privi dei requisiti richiesti per l’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (essendo già decorso, come innanzi chiarito, il termine trentennale dalla stipula della convenzione originaria, ai sensi dell’articolo 31 comma 46, lettera a, della Legge n.448 del 23 dicembre 1998 e dell’articolo 18 comma 1, lettera d, del DPR n. 380/2001; termine ridotto a venti anni in virtù del disposto di cui alla Legge n.135/2012 del 7 agosto 2012).

**Articolo 4. Rimozione dei vincoli di prezzo**

Le parti, come sopra rappresentate con il presente atto, convengono che tutti i vincoli contenuti nella convenzione citata relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e alla determinazione del canone massimo di locazione, sono rimossi.

Con la presente convenzione non viene posto alcun limite convenzionale sull’alloggio e lo stesso, in seguito al presente atto, dovrà intendersi automaticamente libero da ogni e qualsiasi vincolo e potrà essere ceduto e locato a condizioni di mercato.

**Articolo 5. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo**

Il Comune di Bibbiena rappresentato da … … … … …, nella sua qualità ed i signori … … … … … , tutti ammoniti da me notaio circa le responsabilità civili e penali cui incorrerebbero in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti al vero, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità, dichiarano, ai sensi dell’articolo 35 della Legge n. 248/2006 che l’Amministrazione Comunale ha determinato nella somma di Euro … … … … … il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli di prezzo, determinato sulla base delle valutazioni operate nel rispetto di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. … … … … … del … … … … … , della successiva Determinazione del … … … … … , Reg. Interno n. … … … … … e Reg. Generale n. … … … … … nonché delle disposizioni contenute nell’articolo 31 comma 49bis della Legge 29 ottobre 1993 n. 488 e del Decreto Ministeriale 28 settembre 2020, n. 151;

La predetta somma è stata versata mediante le seguenti modalità … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … … …

Di conseguenza, il Comune di Bibbiena, sempre come sopra rappresentato, dichiara di non aver altro a pretendere, in futuro, dai signori … … … … … o dai loro successori ed aventi causa, per la presente causale.

**Articolo 6. Legittimità urbanistica ed edilizia**

Il Comune di Bibbiena, come sopra rappresentato da … … … … … , nella sue qualità ed i signori … … … … … , tutti ammoniti da me notaio circa le responsabilità civili e penali cui incorrerebbero in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti al vero, ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, in riferimento al disposto del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, sotto la propria responsabilità, rispettivamente, dichiarano:

* che le unità immobiliari in oggetto, così come il fabbricato di cui costituiscono porzione, sono state realizzate in virtù delle concessioni … … … … … , rilasciata dal Comune di Bibbiena in data … … … … … … … … … ;
* che la consistenza immobiliare sopra descritta non ha successivamente costituito oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi delle Leggi 17 agosto 1942 n.1150, 6 agosto 1967 n.765, 28 gennaio 1977 n.10 e 28 febbraio 1985 n.47, né ha subito ulteriori modifiche, variazioni, mutamenti di destinazione d’uso o altri interventi edilizi soggetti ad autorizzazioni o concessioni;
* che, pertanto, non sussiste alcun vincolo alla commerciabilità degli immobili in oggetto e non risulta necessaria la menzione e/o l’allegazione di altri documenti previsti dal citato D.P.R. n.380/2001.

**Articolo 7. Varie e fiscali**

Per una migliore identificazione delle unità immobiliari oggetto del presente atto, si fa espresso e specifico riferimento alle relative planimetrie depositate in Catasto che le parti comparenti, in proprio e come sopra rappresentate - pur sottoscrivendole, in copia, per attestarne la conformità - convengono di non allegare al presente atto, per motivi di riservatezza.

Al riguardo, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n.52, le parti, in proprio e come sopra rappresentate, dichiarano che i citati dati di identificazione catastale delle unità immobiliari de quo nonché le planimetrie sopra esaminate sono conformi allo stato di fatto dei cespiti, escludendo l’esistenza di difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da rendere obbligatoria la presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

Il Comune di Bibbiena, in persona del legale rappresentante, garantisce la piena proprietà dell’area de quo, libera da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi a qualsiasi titolo nascenti, diritti di prelazione, ipoteche ed oneri sia reali che fiscali, fatta eccezione per i vincoli e le prescrizioni contenuti negli strumenti urbanistici e nello schema di utilizzo del comparto.

La suddetta area è pervenuta al Comune di Bibbiena in virtù di regolare titolo di provenienza, in data anteriore al ventennio.

Ai sensi dell’articolo 31 comma 49 della Legge n.448/1998, viene espressamente esclusa, in ogni caso, la retrocessione dal Comune ai proprietari degli edifici delle somme da questi ultimi già versate e portate in detrazione, ai sensi del comma 48 del medesimo articolo.

Tutte le spese inerenti la registrazione e la trascrizione del presente atto sono a totale carico dei signori … … … … … … … … , i quali chiedono l’applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla Legge n.865/1971 e successive modifiche ed integrazioni e da altre Leggi, con l’applicazione di tutte le agevolazioni previste dalla vigente normativa, con l’esenzione dal pagamento delle imposte catastali, di trascrizione e di bollo.

In particolare, a norma del comma 81 dell’art.3 della Legge 549/95, integrata dal comma 60 dell’art.3 della legge 662/96 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell’imposta sul valore aggiunto, non si considera operazione svolta nell’esercizio di attività commerciale.

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo.

Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, autorizzano ogni pubblicità del presente atto e, in particolare, la sua trascrizione, con espresso esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni responsabilità in merito.

Le medesime parti costituite, infine, sempre in proprio e come sopra rappresentate, nel confermare i codici fiscali ed i domicili indicati in epigrafe, dispensano me notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto, Io Notaio ho ricevuto il presente atto e l’ho letto alle parti costituite che, in proprio e come sopra rappresentate, lo approvano e sottoscrivono.

In parte redatto con mezzo elettronico ed in piccola parte manoscritto da me notaio, quest’atto consta di venti facciate di cinque fogli e viene chiuso alle ore undici.

Firmato:

… … … … … … … …

… … … … … … … …