

Allegato sub "A"

ANNO 201\_ REPERTORIO N.

Comune di Legnaro Provincia di Padova

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, PER IL TRASFERIMENTO IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PRO-QUOTA DI AREA COMPRESA NEL PIANO DI ZONA \_\_\_\_\_, GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE [ARTICOLO 35 LEGGE N° 865/71 S.M.I.] (oppure PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI INALIENABILITÀ EX ARTICOLO 35 LEGGE N° 865/71 S.M.I. GRAVANTI SUGLI ALLOGGI COSTRUITI SULLE AREE CEDUTE IN PROPRIETÀ) CON CONTESTUALE RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 201\_ (duemila\_\_\_\_\_) addì \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in Legnaro, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me Ufficiale rogante \_\_\_\_\_, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

quale parte acquirente/contraente:

▪ Sig. \_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ [Codice fiscale \_\_\_\_\_],  
residente\_ in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_;

quale rappresentante dell'Ente :

▪ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Legnaro, che,  
interviene quale Responsabile del 3° Settore nominato con Decreto n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, rappresentante del  
Comune di Legnaro con sede in Piazza Costituzione n. 1 [codice fiscale], nel cui interesse agisce e stipula in  
forza dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 ed in esecuzione della deliberazione di Consiglio  
Comunale n° 56 del 18/12/2014 e della Giunta Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ depositati agli atti del  
Comune.

PREMESSO CHE:

- il lotto edificatorio, su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari intestate alla parte acquirente/contraente, è identificato al Catasto Terreni del Comune di Legnaro - Padova, al Foglio n° \_\_\_\_\_, mappali n° \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_, in un solo corpo posto tra le coerenze: \_\_\_\_\_; detto lotto è compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare della zona \_\_\_\_\_

*(in caso di cessione in proprietà)*

su di esso fu costituito il diritto di superficie a favore della \_\_\_\_\_ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “operatore”], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 s.m.i.,

*(in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

esso fu ceduto in diritto di proprietà alla \_\_\_\_\_ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “operatore”], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 s.m.i., con convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “convenzione originaria”] a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e ivi trascritta il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_;

- su detta area l’operatore sopra citato ha realizzato un fabbricato di civile abitazione non di lusso cui si accede da Via \_\_\_\_\_, giusta Concessione Edilizia/Permesso di Costruire n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_; con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e ivi trascritto il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, la parte acquirente/contraente ha ottenuto in proprietà superficiaria (oppure in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità) in diritto di proprietà piena le seguenti unità immobiliari:

▪ alloggio al piano \_\_\_\_\_, con annessa cantina al piano \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, censito al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di ..... al mappale n° \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;

▪ autorimessa al piano \_\_\_\_\_, censita al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di ..... al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;

*(in caso di cessione in proprietà)*

- l’articolo 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n° 448 s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n° 167 s.m.i.

ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 s.m.i., già concesse in diritto di superficie;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 56 del 18/12/2014, esecutiva ai sensi di legge, venne autorizzata la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie e fissate le modalità per tali cessioni;

*(in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

- l'articolo 31, comma 46 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n° 448 s.m.i. consente la sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 s.m.i. con altra convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 s.m.i. previo pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 56 del 18/12/2014, esecutiva ai sensi di legge, vennero fissate le modalità e le condizioni per consentire la sostituzione delle clausole convenzionali di cui sopra;

- con la medesima deliberazione di Consiglio Comunale n° 56/2014 citata, è stata altresì autorizzata la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, così come previsto dalla Legge 12 luglio 2011, n° 106, che ha introdotto all'art. 31 L. 448/1998 i commi 49 *bis* e 49 *ter*, stabilendo modalità e corrispettivi dovuti da parte dei soggetti che ne facciano richiesta;

- con delibera di Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati gli schemi di Convenzione ed il Modulo richiesta di rimozione dei vincoli;

- il signor \_\_\_\_\_ ha richiesto la cessione in diritto di proprietà pro quota dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari a lui intestate

*(oppure in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

ha richiesto l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità gravanti sulle unità immobiliari di sua proprietà, ubicate in Legnaro – Via \_\_\_\_\_, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle stesse;

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

*(in caso di cessione in proprietà)*

### **CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA**

Il Comune di Legnaro - Padova, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al signor \_\_\_\_\_, che accetta ed acquista in comunione/separazione legale con \_\_\_\_\_ ed in parti uguali, per la quota di \_\_\_\_\_/1000 (\_\_\_\_\_ millesimi), il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di Legnaro - Padova, distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio \_\_\_\_\_, Mappali n. \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_ su cui insistono le unità immobiliari censite al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di ..... al mappale n° \_\_\_\_\_, subalterni n. \_\_\_\_\_ e n° \_\_\_\_\_.

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficiaria per la quota di \_\_\_\_\_/1000 (\_\_\_\_\_ millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene pieno ed esclusivo proprietario.

In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con convenzione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. N° \_\_\_\_\_ e successivamente trasferito *pro quota* al cessionario in forza di atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficiaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

*(in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

### **SOSTITUZIONE OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI**

Il Comune di Legnaro - Padova, come sopra rappresentato e il contraente dichiarano di sostituire per quanto di ragione le obbligazioni di cui alla convenzione originaria, trasferite al contraente in forza dell'atto di vendita citato in premessa, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà dello stesso contraente e così individuate al Catasto dei Fabbricati di Legnaro al Foglio \_\_\_\_\_ mappale n° \_\_\_\_\_:

- a. subalterno \_\_\_\_\_, (l'alloggio con pertinenze);
- b. subalterno \_\_\_\_\_, (l'autorimessa),

con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Legnaro da ogni responsabilità al riguardo.

## ARTICOLO 2

*(in caso di cessione in proprietà)*

### **STATO DEL BENE**

La cessione è fatta e accettata *pro quota* millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente 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.

Il Comune di Legnaro, nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà, libera da vincoli, pesi, privilegi fiscali e non e da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, come pervenuto in forza di \_\_\_\_\_, e come tale la trasferisce, prestando al riguardo la più ampia garanzia da evizione, spoglio, danno o molestia nel possesso.

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.

ARTICOLO 2 (*in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*)

ARTICOLO 3 (*in caso di cessione in proprietà*)

**RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

*In caso di edilizia agevolata*

Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di aver già completamente estinto il mutuo agevolato di cui ha usufruito per l'acquisto della casa e che pertanto sono decaduti tutti i vincoli relativi all'alienabilità dell'alloggio, dettati dalla normativa vigente in materia.

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31 commi 49 *bis* e 49 *ter*, della legge 23 dicembre 1998 n° 448, considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento, con la presente convenzione vengono rimossi definitivamente i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente/contraente, come disciplinati dagli articoli nn. \_\_\_\_\_ della convenzione originaria che, pertanto, con la presente si intendono soppressi.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere 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.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

ARTICOLO 3 (*in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*)

ARTICOLO 4 (*in caso di cessione in proprietà*)

**CORRISPETTIVO ECONOMICO**

Il corrispettivo da versare al Comune di Legnaro per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie (*oppure in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità*) per l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità ex art. 35 della Legge n° 865/71, determinato dal Comune di Legnaro secondo quanto previsto dall'articolo 31 comma 48 della citata Legge n° 448/1998 s.m.i., e alla luce del contenuto della Deliberazione di Consiglio comunale n° 56 del 18/12/2014 adottata in attuazione della predetta normativa, è stabilito e accettato in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_);

Il corrispettivo da versare al Comune di Legnaro per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo di cessione e canone di locazione, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 49 *bis* e 49 *ter* della citata Legge n° 448/1998 s.m.i., e alla luce del contenuto della Deliberazione di Consiglio comunale n° 56 del 18/12/2014 adottata in attuazione della predetta normativa, è stabilito e accettato in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_), oltre a € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_), a titolo di versamento della quota afferente il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n° 380/200; somme che la parte contraente ha già integralmente corrisposto mediante assegno/bonifico \_\_\_\_\_ intestato a Comune di Legnaro \_\_\_\_\_ e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo, rinunciando all'ipoteca legale.

Il sig. \_\_\_\_\_ quale parte contraente è a conoscenza del fatto che, nel caso fossero stabiliti, con successivi atti e/o disciplina, criteri di calcolo del corrispettivo più favorevoli, non potrà essere chiesta la restituzione della maggior somma versata, lo stesso dicasi se il corrispettivo risultasse più oneroso.

*In caso di rateizzazione sostituire con:*

Il/I Sig./Sigg.ri \_\_\_\_\_ ha chiesto di fruire del pagamento rateizzato del predetto corrispettivo, ed ha versato la somma di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_) corrispondente ad un quarto dell'ammontare del corrispettivo, come da quietanza del \_\_\_\_\_, rilasciata dalla Tesoreria comunale presso la Cassa di Risparmio di .....

Il/I Sig./Sigg.ri \_\_\_\_\_ si impegna/no a versare le successive (tre) rate di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) ciascuna, rispettivamente entro sei, dodici e diciotto mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

A garanzia del versamento delle successive rate, il/i Sig./Sigg.ri \_\_\_\_\_ ha presentato fidejussione bancaria/ polizza assicurativa rilasciata in data \_\_\_\_\_ dall'Ist. Bancario/Compagnia Assicurativa \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_), a favore del Comune di Legnaro.

ARTICOLO 4 *(in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

ARTICOLO 5 *(in caso di cessione in proprietà)*

### **TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei concessionari o loro aventi causa, i quali con il presente atto si assumono l'onere di tali spese.

ARTICOLO 5 *(in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

ARTICOLO 6 *(in caso di cessione in proprietà)*

### **CONTROVERSIE**

*Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di Padova*

*(Le clausole di cui al presente articolo devono essere approvate specificatamente a norma dell'art. 1341 del Codice civile).*

ARTICOLO 7 *(in caso di cessione in proprietà)*

### **IPOTECA LEGALE**

Il Comune di Legnaro, come sopra rappresentato, rinuncia all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8 *(in caso di cessione in proprietà)*

### **DICHIARAZIONI**

Le parti chiedono sia dato atto che:

- sul terreno oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;

Ai sensi dell'articolo 30 comma 1 e 2 D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 s.m.i., la parte venditrice dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Legnaro in data \_\_\_\_\_, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [A], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;

- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;

Con riferimento all'articolo 35 comma 22 del decreto Legge 4 luglio 2006, n° 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n° 248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n° 445 s.m.i., consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui infra è stato effettuato mediante assegno/bonifico bancario n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

- 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.

*ARTICOLO 6 (in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

*ARTICOLO 9 (in caso di cessione in proprietà)*

**DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA**

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente

alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Legnaro al Foglio \_\_\_\_\_, Mappale n° \_\_\_\_\_ subalterni: \_\_\_\_\_, di proprietà della parte contraente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep.n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in premessa citata .

*ARTICOLO 7 (in caso di eliminazione vincoli di inalienabilità)*

*ARTICOLO 10 (in caso di cessione in proprietà)*

**SPESE**

Tutte le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti allo stesso, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente/contraente, la quale con il presente atto si assume l'onere di tali spese.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973, n° 601 s.m.i. (*verificare*)

Atto pubblico amministrativo, contenuto in \_\_\_\_\_ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive \_\_\_\_\_ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me Segretario comunale.

