

## ALLEGATO C

CONVENZIONE SOSTITUTIVA, AI SENSI DELL'ART.31 COMMA 46 DELLA LEGGE N.448/1998, DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA .....REP. N... AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE N.865/1971, PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE DEI VINCOLI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E LOCAZIONE.

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila\_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_ avanti a me dottor \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_, sono presenti:

\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto per conto ed in rappresentanza del "**COMUNE DI NOVEDRATE**", con sede a Novedrate, in via Taverna n. 3, codice fiscale 81003670130, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva, tale nominato/a giusta decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, legittimato alla firma dei contratti ai sensi dell'art.107, 3° comma del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267 e del vigente Statuto del Comune, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 18 febbraio 2021, esecutiva dal \_\_\_\_\_ che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_;

Il/i signore/i \_\_\_\_\_ nato/i \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il quale/i interviene/intervengono al presente atto in qualità di proprietario/i superficario/i delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di Novedrate, identificato nel N.C.E.U. con i seguenti mappali \_\_\_\_\_

Comparsente/i della cui identità personale, qualifiche e capacità io notaio sono certo.

### PREMESSO CHE

**1.** il Comune di Novedrate, con Convenzione in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di repertorio a rogito dottor \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, ha concesso in diritto di superficie, ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865, per la durata di anni \_\_\_\_\_ 99 (novantanove) rinnovabili alla Cooperativa/Impresa \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_

l'area posta in Comune di Novedrate, sezione censuaria \_\_\_\_\_, già censita al Catasto Terreni di detto Comune come segue: \_\_\_\_\_, compresa nel piano di zona \_\_\_\_\_ ex legge 167/62,

ovvero

delimitata ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71

**2.** la Cooperativa/Impresa..... ha assegnato al/ai signore/i con atto \_\_\_\_\_ l'unità immobiliare sita nell'immobile costruito sulla predetta area e identificato con il mappale n..... sub.....

**3.** per effetto di tale assegnazione/vendita il signore/i è/sono divenuti titolari del diritto di proprietà superficaria dell'alloggio;

**4.** il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 2 del 18.02.2021, esecutiva a norma di legge, ha individuato le aree che possono essere cedute in proprietà in base alle disposizioni del 75° comma e seguenti dell'art. 3 della Legge 28.12.1995 n. 549, tra le quali rientra quella di cui alla presente convenzione. La disciplina della materia è stata successivamente modificata dal 60° comma art. 3 della legge 23.12.1996 n.662 e poi sostituita dall'art. 31, commi 45-50, della Legge 23.12.1998 n.448;

**5.** in base al combinato disposto dei commi 45 e 46 dell'art. 31 della Legge n. 448/98 i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. A tale scopo le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e s.m.i, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001, alle seguenti condizioni:

a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

(lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012)

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 della Legge n.448/1998.

**6** il comma 47, del medesimo art. 31 della Legge 448/1998 prevede che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà possa avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente;

**7.** ai sensi del comma 49-bis, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e s.m.i, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48.

La percentuale è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze;

**8.** il Ministero dell'Economia e delle Finanze con Decreto n. 151 del 28.09.2020, pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10.11.2020 ha approvato il "*Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*;

**9.** il punto 2) dell'art. 3 del succitato D.M. n. 151/20 prevede che i Comuni adottano schemi di convenzione tipo di rimozione dei vincoli;

**10.** l'art. 10 quinquies, della legge 20 maggio 2022 n. 51 di seguito integralmente richiamato, ha nuovamente modificato i commi 47, 48 e 49bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448:

1. All'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 47, il terzo periodo è sostituito dal seguente: "Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione";

b) al comma 48, primo periodo, le parole: "dell'articolo 5-bis, comma 1, del Decreto Legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma," sono sostituite dalle seguenti: "dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327";

c) al comma 48, secondo periodo, le parole: "con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione" sono soppresse;

d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi;

**11.** tale articolo è stato emendato dall'art. 37 ter della Legge 79/2022 di conversione del DL 36/2022 con l'aggiunta del seguente comma:

1-bis. "Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente decreto";

**12.** il Consiglio Comunale con la Deliberazione n. \_\_\_\_\_ sopra citata ha approvato uno schema tipo di convenzione tipo relativo alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie comprese nei piani approvati a norma di legge n. 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/71;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i predetti Componenti convengono e stipulano quanto segue:

### **Articolo 1 – Oggetto e durata della Convenzione**

1. La presente convenzione è stipulata ai sensi dell'art.31 commi dal 45 al 49 bis della Legge n.448/1998 e s.m.i., ed ha per oggetto:

1.1 Ai sensi del comma 46 della Legge n.448/1998, la sostituzione della Convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 in data .....Rep. ...., con la presente convenzione, che viene stipulata ai sensi dell'articolo 8 commi primo,

quarto e quinto, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, ora art.18 del DPR n. 380/2001, alle seguenti condizioni: a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo già trascorso fra la data di stipula della convenzione sopraindicata, che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie, e quella odierna di stipula della nuova presente convenzione sostitutiva; b) in cambio di un corrispettivo, calcolato ai sensi del comma 48 del predetto articolo 31, in quota millesimale per l'unità immobiliare identificata al successivo art.2;

1.2 La cessione in proprietà piena ed esclusiva, della quota millesimale in seguito indicata, dell'area già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865 del 1971 con Convenzione stipulata in data .....Rep. ....

1.3 La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, ai sensi del comma 49 bis dell'art.31 della Legge n.448/1998 e D.M. n. 151 del 28.09.2020, contenuto nella Convenzione originaria stipulata in data .....Rep. .... ;

2. Il Comune di Novedrate e la parte cessionaria, ciascuno come sopra rappresentato, danno atto che il presente atto in relazione a quanto descritto al precedente punto 1.1 e per quanto previsto dal comma 46, integra la convenzione di cui all'art. 8 della Legge 28 gennaio 1977 N. 10, come sostituito dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, alle condizioni espresse nel precedente punto 1.1 dell'art.1 sopra indicato.

3. Ai sensi del comma 46 dell'art. 31 della Legge N. 448/1998, modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis, della Legge N. 135/2012 si dà atto, altresì, che in merito alla condizione di cui al punto 1.1 lett. a) del predetto articolo 1, alla data odierna di stipula della presente convenzione sostitutiva della convenzione n. .... del ....., risulta già decorsa la durata massima prevista dall'art.31 comma 46 lett. a) della Legge n.448/1998, essendo trascorsi oltre 20 (venti) anni dalla stipula della Convenzione originaria che ha concesso il diritto di superficie.

## **Articolo 2 - Identificazione dell'area**

1. Il Comune di Novedrate come sopra rappresentato, ai sensi dell'art.31 comma 45 della Legge n.448/1998 e s.m.i, cede a/ai signore/i, che accettano e acquistano, la quota di comproprietà, indivisa in ragione di millesimi \_\_\_\_\_. dell'area in Comune di Novedrate distinta nel Catasto Terreni di detto Comune\_\_\_\_\_.

L'immobile in oggetto è trasferito e acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduto e posseduto fino ad oggi e come pervenuto.

2. Per effetto di tale cessione il diritto di proprietà superficaria sulle unità immobiliari innanzi descritte, spettante ai cessionari e disciplinato dagli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, si trasforma nel diritto di proprietà piena ed esclusiva di cui all'articolo 832 e seguenti del Codice Civile.

### **Articolo 3 – Corrispettivo e decadenza vincoli**

1. Il corrispettivo per la cessione di cui al precedente art.2, determinato ai sensi dell'articolo 31, comma 48 della legge 23 dicembre 1998 n.448, comprensivo anche di quanto dovuto per la sostituzione dell'originaria convenzione di cui all'art 1.1, come risultante dalla Determinazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ del Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva del Comune di Novedrate, è pari a complessivi euro \_\_\_\_\_

somma che il Comune di Novedrate, come sopra rappresentato, dichiara di avere già ricevuto dai cessionari e, pertanto, ne rilascia piena e finale quietanza di saldo e liberazione.

2. Il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto mediante: \_\_\_\_\_

3. AI sensi dell'art.31 comma 49 bis della Legge n.448/1998, il corrispettivo per la rimozione del prezzo massimo di cessione è determinato in misura percentuale del corrispettivo delle aree cedute in proprietà determinato ai sensi del comma 48. La predetta percentuale è stabilita, con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, sulla base di quanto previsto dal comma 49 bis del predetto art.31 della Legge n.448/1998 e secondo le modalità stabilite dal Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, n. 151 del 28.09.2020.

4. Il corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo di cessione risultante dall'applicazione della formula prevista dall'art. 1, comma 2 del D.M. di cui sopra, è negativo, poiché risultano alla data odierna, data di stipula della presente convenzione sostitutiva della convenzione n. .... del ....., già trascorsi oltre 20 (venti) anni dalla stipula della Convenzione originaria che ha concesso il diritto di superficie, quale durata massima prevista dall'art.31 comma 46 lett. a) della Legge n.448/1998, come indicato al precedente art.1 punto 3. (da integrare con D.L. 4 LUGLIO 2006 N. 223 CONVERTITO DALLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248)

5. Per effetto di quanto sopra, vengono meno tutti i vincoli normativi, oggettivi, soggettivi e di prezzo nascenti dalla Convenzione medesima e pertanto le unità immobiliari sopra descritte, saranno liberamente trasferibili.

#### **Articolo 4- Patti Generali della Cessione**

(ad es modalità cessione , provenienza terreno e garanzie, rinuncia ipoteca legale)

#### **Articolo 5 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, la/il rappresentante del Comune di Novedrate dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici comunali successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica n. \_\_\_\_\_ che in originale si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_

#### **Articolo 6 - Trattamento fiscale e spese**

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 50 della Legge n. 662 del 1996, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e non si considera agli effetti, dell'Imposta sul Valore Aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale;

2. Le parti, in persona come sopra ed in proprio, chiedono l'applicazione di ogni piu' ampia agevolazione fiscale prevista dalla vigente legislazione in materia. In particolare si chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, nonche' l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 N. 601, integrato dall'art.1 Comma 88 della Legge 27 dicembre 2017 n. 205, trattandosi di cessione di aree previste al titolo III della legge 22 ottobre 1971 N. 865, come da Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 16 febbraio 2015 e da art. 1 comma 58 della Legge 28 dicembre 2015 N. 208 (Legge di stabilita' 2016), e comunque di atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed Enti Pubblici nonchè di tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

3. Si autorizza a favore della parte/i acquirente/i la voltura catastale e la trascrizione immobiliare del presente atto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Como-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Como.

4. Le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico della/delle parte/parti acquirente/i.

#### **Articolo 7 – Stato civile e regime patrimoniale**

## **Articolo 8 - Elezioni domicilio**

Le parti eleggono il proprio domicilio :

✓ Il Comune di Novedrate presso la sede municipale.

✓ Il/i signore/i \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_