

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART.31 – COMMI DAL 45 AL 49 – LEGGE 23/12/1998 N.448, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 22/10/1971 N.865

REPUBBLICA ITALIANA

Il _____ del _____ duemila_____, presso la Residenza Municipale di Pioltello, via Cattaneo 1 – Sala _____, avanti a me dott._____, notaio in _____ e iscritto al ruolo del distretto notarile di _____, sono presenti:

_____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale di cui infra, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di _____ del _____ in rappresentanza del COMUNE di Pioltello , con sede in Pioltello – via Carlo Cattaneo 1, c.f.83501410159, in forza di poteri allo stesso spettanti in base all'art.107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.167, giusto il Decreto Sindacale _____ del _____ e che agisce in esecuzione ed in appoggio della deliberazione di Consiglio Comunale n.____ del _____, nonché della determinazione dirigenziale n.____ del _____ **di seguito denominato “COMUNE”**;

1) _____ nato a _____ il _____, domiciliato/residente in _____, via _____ n._____, _____, c.f._____

_____ nato a _____ il _____, domiciliato/residente in _____, via _____ n._____, _____, c.f._____

che dichiarano di essere coniugi in regime di _____;

di seguito denominati “CONDOMINI”.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premessso

P r i m o

che, con convenzione stipulata ai sensi dell'art.35 – comma 7 – della Legge 22 ottobre 1971 n.865, in data _____ rep.n. _____ a rogito del notaio dott. _____ il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare – C.I.M.E.P. – ebbe a concedere a _____ per la durata di anni _____ (_____) a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione medesima, il diritto di superficie sull'area residenziale sita in Comune di Pioltello, della superficie di circa mq. _____ a parte del Lotto PI/_____, allora catastalmente identificata al foglio ____ mappale _____;

S e c o n d o

che su detta area la Cooperativa succitata, in appoggio alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pioltello in data _____, e successiva variante _____, ebbe a realizzare un complesso edilizio denominato “_____” costituito dall'area con sovrastante n. _____ fabbricati, ciascuno di mc. _____ corrispondenti a n. _____ alloggi e cantine accessorie, nonché n. _____ autorimesse al piano terreno, il tutto avente accesso dal civico n. _____ di via _____;

T e r z o

che, in base agli atti per ciascuno appresso indicati, il diritto di proprietà superficciaria sulle singole unità costituenti il complesso sopra descritto, è stato trasferito per la durata di anni _____ (_____) a partire dal _____, ai seguenti attuali Proprietari:

_____, relativamente ai seguenti beni:

appartamento al piano _____, con annessa cantina/solaio al piano _____ e box autorimessa al piano interrato, distinti nel catasto fabbricati al foglio _____ (_____) mappale _____ (_____) , rispettivamente sub _____ (_____) e sub. _____ (_____)

diritti di comproprietà condominiale in ragione di millesimi complessivi: _____.

Provenienza: acquisto con atto _____ in data _____ n. _____ di repertorio in autentica notaio _____ di _____, registrato a _____ -

_____ - il _____ a n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data _____ ai n.ri _____;

Q u a r t o

che, con atto in data _____ rep. n. _____ a rogito del notaio dott. _____ il Comune di Pioltello ebbe ad acquistare dal Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare – C.I.M.E.P. -, la nuda proprietà a parte del Lotto PI/_____, su cui sorge il descritto complesso edilizio, al fine di trasformare il diritto di proprietà superficaria dei CONDOMINI in diritto di piena proprietà mediante la cessione pro quota millesimale;

Q u i n t o

che la Legge 23 dicembre 1998 n.448, all'art.31 – comma 45, stabilisce che 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'art.51 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della medesima Legge n.865/71;

che il Comune di Pioltello con deliberazione di Consiglio Comunale n.61 in data 18/06/1996 ha proceduto alla individuazione delle aree da cedere in proprietà;

che il Comune di Pioltello con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ ha approvato la convenzione tipo ai sensi dell'art.8 – comma 1, 4 e 5 della Legge 28 gennaio 1977, nonché la modifica alla relazione tecnica dei criteri di stima per il calcolo del prezzo di cessione;

che il Comune di Pioltello con _____ n. _____ del _____ ha determinato il corrispettivo per la cessione dell'area stessa, secondo le disposizioni contenute all'art.31 – comma 47 e 48 – della Legge n.448/98;

S e s t o

che il Comune di Pioltello ha provveduto a comunicare ai CONDOMINI, in relazione alle quote millesimali di loro spettanza, regolare proposta di acquisto dietro pagamento del corrispettivo, determinato secondo i criteri sopra indicati, conseguendo la favorevole adesione dei sopra comparsi CONDOMINI.

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

1. Normativa negoziale di carattere reale

1.1. – Consenso ed oggetto

Il COMUNE di Pioltello, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art.31 – comma 45, 46, 47, 48, 49 – della Legge 23 dicembre 1998 n.448

cede e vende

in proporzione alle rispettive quote millesimali, ai signori

la nuda proprietà dell'area sita nel Comune di Pioltello, della superficie di circa mq. _____, e identificate nel Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Confini in sol corpo:

Nord

Est

Sud

Ovest

Si precisa che le aree catastalmente identificate con foglio _____ mappale _____ costituiscono aree di sedime dei fabbricati ivi insistenti e sono cedute, sempre pro quota condominiale, secondo le determinazioni innanzi indicate, esclusivamente ai Proprietari degli alloggi con le relative pertinenze e dei box costituenti i singoli fabbricati; l'area distinta con il mappale _____ costituente area di pertinenza dell'intero complesso viene ceduta anch'essa, pro quota condominiale, a tutti i Condomini.

In conseguenza della presente cessione, che avviene allo scopo di “trasformazione”, secondo la normativa sopra richiamata, i CONDOMINI divengono pieni proprietari:

dell'area su cui sorge l'edificio e quella pertinenziale a cortile, pro quota millesimale;

dei rispettivi alloggi, cantine e autorimesse, già acquistati in proprietà superficiaria.

2. OBBLIGHI ED ADEMPIMENTI DELLA PARTE ACQUIRENTE

2.1. Pagamento del prezzo

Il prezzo della vendita viene determinato con l'applicazione dei criteri di cui all'art.31 – comma 48 della Legge n.448/1998 in €._____ pro quota millesimale, per un totale complessivo di € _____ pari a _____ mm.

Detto prezzo complessivo viene ripartito fra i CONDOMINI e pagato come segue:

Prezzo corrisposto per intero

Il pagamento dovuto dai signori _____

di €. _____ (_____) è stato integralmente corrisposto da ciascun Condomino al Comune.

Il Comune di Pioltello, come sopra rappresentato, rilascia agli stessi quietanza di saldo e liberazione.

Prezzo corrisposto mediante dilazione di pagamento

Il pagamento dovuto dai signori _____

di €. _____ (_____) è stato corrisposto al Comune per la quota di €. _____

Il Comune di Pioltello, come sopra rappresentato, rilascia agli stessi quietanza per l'importo corrispondente.

La restante quota del prezzo verrà corrisposta da ciascun Acquirente mediante il versamento di n. ____ rate semestrali di eguale sorta capitale, maggiorato degli interessi legali, aventi rispettivamente scadenza il _____ a partire dal _____

In relazione alla sopra effettuata dilazione, la vendita della predetta area ai signori:

viene pattuita con la riserva della proprietà a favore del Comune, ai sensi degli artt.1523 e seguenti del Codice Civile.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate suddette, viene inoltre stabilito il tasso di mora nella misura di due punti percentuali in più dell'interesse legale di cui sopra.

Qualora il saldo del pagamento delle rate avvenisse dopo il periodo stabilito per l'estinzione delle stesse, il dovuto verrà ricalcolato secondo i valori in vigore nell'anno in cui si verifica il saldo delle rate impagate aumentato dell'interesse legale e del tasso di mora, stabilito nella misura di tre punti percentuali in più dell'interesse legale. Il saldo deve avvenire in un'unica soluzione.

Ne deriva che, pur se i rischi connessi ai beni oggi ceduti sono posti a carico di ciascuno dei predetti Acquirenti a partire dalla data odierna, il diritto di proprietà su di essi non si trasferirà a questi sino all'integrale pagamento dell'ultima delle rate come sopra pattuite.

Il Comune di Pioltello, come sopra rappresentato, si obbliga, a pagamento eseguito, a rilasciare quietanza di saldo e liberazione, sciogliendo la riserva di cui sopra e ad annotare a margine del presente atto la quietanza stessa, il tutto a spese del Comune medesimo.

Qualora invece, l'atto di quietanza dovesse essere stipulato prima dello scadere del suddetto termine, su richiesta dei singoli CONDOMINI a seguito di volontario pagamento anticipato, oppure allo scadere del termine per il pagamento della quarta rata, ma prima che venga stipulato dal Comune, le spese e le imposte relative al suddetto atto saranno a carico del Condomino richiedente.

Per coloro che hanno provveduto al saldo delle rate dopo il periodo stabilito, verrà rilasciata la liberatoria solo a sopravvenuto saldo delle rate impagate, con spesa a totale carico del Condomino.

3. PATTI E CONDIZIONI

3.1. Possesso

L'area in oggetto è ceduta a corpo pro quota, nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova attualmente, con tutte le sue accessioni, azioni e ragioni, diritti e oneri inerenti servitù attive e passive.

Il possesso e il godimento dell'area in oggetto si trasferiscono agli Acquirenti con oggi, in forza del presente atto, ai sensi della normativa vigente e per tutti i conseguenti effetti utili e onerosi.

3.2 Garanzie

Il Comune di Pioltello, come sopra rappresentato, garantisce l'esclusiva titolarità e piena disponibilità dell'area alienata, che dichiara libera da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali e da ipoteche.

3.3 Ipoteche

Il Comune di Pioltello, come sopra rappresentato, rinunzia all'ipoteca legale.

3.4 Situazione urbanistica

Ai sensi dell'art.30 DPR. 6 giugno 2001 n.380, la parte venditrice produce il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno in contratto, rilasciato dal Comune di Pioltello in data _____ e che si allega al presente atto sotto la lettera _____, nel quale si dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area in oggetto.

4. DISPOSIZIONI FINALI

4.1. – Spese ed imposte

Le spese del presente atto e della relativa istruttoria sono a carico della parte Acquirente, così come le imposte.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che trattandosi di cessione di aree di cui alla legge n. 865/1971, il presente atto è esente da imposta ipotecaria e catastale ed è soggetto ad un'unica imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 32 comma 3 del D.P.R. 601/73 e della legge n. 662/1996 art. 3, comma 60, lettera E, Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito in Legge l'11 novembre 2014 n. 164, alla luce della sua natura unitaria di convenzione ai sensi dell'art. 3 della legge 662/96.

4.2. - Domicili

Gli indirizzi indicati dalle Parti valgono anche quali domicili fiscali e quali domicili speciali ai fini dell'esecuzione del presente contratto.

4.3. - Volture

Per effetto della presente convenzione i CONDOMINI trasformano il diritto di proprietà superficiaria sui singoli appartamenti e loro pertinenze in diritto di piena proprietà, pertanto il

Comune di Pioltello ed i CONDOMINI acconsentono che l'intestazione della partita dei singoli beni di proprietà di ognuno di loro venga modificata, tramutando la natura del diritto spettante ai singoli intestatari in piena proprietà. Il tutto con esonero da ogni responsabilità per l'Ufficio Tecnico Erariale di Milano.

5. MODIFICA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA

5.1 – Durata della convenzione - scadenza

La durata della presente convenzione viene fissata in anni 20 (venti) a partire dalla data di stipula della convenzione ex articolo 35 della legge n. 865/71, con la quale è stato concesso il diritto di superficie di cui al punto primo della premessa e cioè dal _____.

La sottoscrizione della presente convenzione comporta la contestuale ed automatica sostituzione di quanto stabilito nella precedente convenzione ex art.35 della Legge n.865/1971, citata.

Tenuto conto che in data _____ sono scaduti i 20 (venti) anni dalla data di stipula della convenzione originaria, si dà atto che **ogni obbligo convenzionale è cessato** e pertanto il COMUNE DI PIOLTELLO, a mezzo del suo qui intervenuto rappresentante, precisa che **non** vi sarà più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, ovvero, l'alloggio e le relative pertinenze, potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, in libero mercato, essendo decaduti anche i limiti di negoziabilità (determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione) e senza alcun obbligo nei confronti del Comune di Pioltello.

Il Comune, come sopra rappresentato, dichiara ed i condomini qui costituiti prendono atto che - essendo scaduto il termine ventennale citato al precedente paragrafo - le limitazioni stabilite dalla convenzione originaria ormai **non** sono più efficaci. Pertanto, non vi sarà più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento degli immobili sopra indicati, nè alcun obbligo nei confronti del Comune.