Allegato A2.1

SCHEMA CONVENZIONE PER TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA’ E/O L’ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NEI PIANI DI ZONA DI CUI ALLA L.167/1962

L’anno duemilaventi…. addì……………. del mese di………………. alle ore……….., in… davanti al sottoscritto ufficiale rogante sono comparsi:

da una parte:

Comune di Ciampino, con sede in……………….codice fiscale n. …………………., in persona del signor: ……………………………………………., nato a ……………….. il …………………., nella sua qualità di Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Ciampino (RM) C.F. ……………………, domiciliato per la carica presso il Comune di Ciampino, a quanto in oggetto autorizzato in virtù del Decreto emesso dal Sindaco del Comune di Ciampino in data ………………………. n……….., ai sensi dell'articolo 107 D.Lgs.n.267/2000, che trovasi allegato sotto la lettera "A" e che nel contesto del presente atto potrà essere chiamato, per brevità, anche “Comune”;

dall’altra parte i signori:

Il sig/sig.ra………nato/a …………………..il………e residente in…………………………………… alla via……….. n……, C.F…………………….che interviene al presente atto in qualità di proprietario/precedente proprietario dell’unità immobiliare distinta al catasto urbano del Comune di Ciampino al foglio di mappa n………, particella/e…………, in base ad atto di compravendita Rep. n………del……….., beni che partecipano per la quota di millesimi…. al condominio di …………………………..cui fanno parte;

I predetti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

1. - che con Convenzione urbanistica a rogito del Notaio…………………., Notaio in…………, in data ………………, Repertorio n………………, registrata all'Agenzia delle Entrate — Ufficio Roma 2 il ………………..al n………………..e trascritto a …………………………il……………….al n…………….., stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Ciampino concedeva alla ……………………………………………….per la costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione il diritto di superficie, per la durata di anni 99 (novantanove), su parte del lotto di terreno edificabile della superficie di circa mq. ……….., sito in Comune di Ciampino, località …………….., piano di zona n.167, lotto ……, avente accesso dalla strada …………………………………, a confine con proprietà ……………………………….., salvo altri;
2. che tale area era distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ciampino al foglio di mappa n. ………………….. con le particelle n………………., mentre oggi l’area ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n. ……………….particella n. …………..(catasto urbano);
3. che in detta area la predetta Impresa ha costruito un complesso immobiliare, con denominazione di "lotto n. …….” nella quale sono compresi l'alloggio e relative pertinenze di proprietà dei Signori ………………………….;
4. che gli immobili in oggetto sono distinti presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Ciampino come segue: foglio di mappa n. con la particella n. sub (appartamento), con Ia particella n. sub (posto auto) ;
5. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del ………, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Ciampino, ai sensi dell’art. 31 commi da 45 a 50 della legge n. 448/1998, determinava i valori dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell’art. 35 della legge n. 865/71;
6. che con Determinazione Dirigenziale del …………. Settore Patrimonio n. ………del ……………….. è stato determinato nella misura di € (euro ) il corrispettivo per l’eliminazione dei limiti di alienabilità e godimento e nella misura di € (euro ) il corrispettivo per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell’alloggio edificato in area peep ceduta in diritto di superficie oggetto del presente atto relativamente all’alloggio di proprietà del Signor ………………..come sopra identificato.

Premesso quanto sopra, da ritenersi parte Integrante e sostanziale, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - Il Comune di Ciampino, come sopra rappresentato, cede ed aliena ai Signori \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, come sopra generalizzati, che accettano ed acquistano, il diritto di proprietà dell’area, sulle porzioni già concesse in diritto di superficie, sulle porzioni del complesso immobiliare sito in Comune di \_Ciampino, Via …………………………., e precisamente:

1. appartamento posto al piano …………….. scala ……….., distinto con il numero interno …………. Composto da ……………………… confinante con …………………………..
2. cantina posto al piano …………….. scala ……….., distinto con il numero interno …………. confinante con …………………………..;
3. box posto al piano …………….. scala ……….., distinto con il numero interno …………. confinante con …………………………..

censiti presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali Catasto Fabbricati del Comune di Ciampino come segue:

a) Foglio………., Particella ………. sub , Cat. ,CL. , Cons. vani rendita (l’appartamento);

b) Foglio………., Particella ………. sub , Cat. ,CL. , Cons. vani rendita (la cantina);

Foglio………., Particella ………. sub , Cat. ,CL. , Cons. vani rendita (il box);

edificato su area già concessa dal Comune stesso in diritto di superficie, per la propria quota millesimale complessiva di /1000 di proprietà relativa al suo alloggio, box, annessi, pertinenze e proporzionali diritti sulle parti condominiali. In conseguenza della presente cessione i signori …………………….., già titolari della proprietà superficiaria, divengono pieni ed esclusivi proprietari delle porzioni immobiliari sopra meglio descritte. Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio1985 n.52, come modificato dalla legge 30 Luglio 2010 n.122:- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliari raffigurate nelle catasto, che in copia non autentica si allega al presente atto, in unica - la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;  
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. La proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Ciampino giusta titoli di provenienza citati in premessa. La cessione è fatta ed accettata pro quota millesimale a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ceduto si trova e si possiede per essere pervenuto alla parte cedente come meglio indicato in premessa e con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

Il prezzo della presente cessione è stato determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, come specificato nelle premesse rispettivamente nella somma di Euro ( ) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e nella somma di Euro ( ) per l’affrancazione dai vincoli convenzionali e godimento dell’alloggio edificato in area PEEP ceduta in diritto dio proprietà oggetto del presente atto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle sanzioni penali poste, dall'art.76 del D.P.R. stesso, a carico di coloro che si rendano autori di dichiarazioni mendaci, ciascuna parte, sotto la propria personale responsabilità, dichiara:  
1) che il pagamento del suddetto corrispettivo è stato regolato in data ……………………. mediante bonifico bancario effettuato tramite la ………………………... a favore del Comune di Ciampino, ID n. …………..;

2) che per la conclusione del presente contratto non si sono avvalsi dell'attività di mediazione immobiliare svolta ai sensi dell'articolo 1754 c.c. Per detta somma il Comune di Ciampino, come sopra rappresentato, rilascia quietanza nella forma più ampia.  
Le parti dichiarano che quanto in oggetto è già in possesso della parte cessionaria.

ARTICOLO 1

- DICHIARAZIONI E MENZIONI URBANISTICHE **–**La parte cedente, come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt.21 comma 2 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevole, anche per la menzione fattane da me notaio, delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti o non rispondenti a verità, ai sensi e per gli effetti delle Leggi 28 febbraio 1985 n.47, 23 dicembre 1994 n.724, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara altresì che dalla data del rilascio sino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi del D.L. n.332, del 30 agosto 1993 convertito con modificazioni della legge 29 ottobre 1993 n.428, la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che il terreno in contratto non risulta sottoposto a vincoli di destinazione sulle aree protette da incendi in quanto non ricadenti nei territori suddetti e che non è stato percorso da incendi da almeno 15 (quindici) anni dalla data odierna, e, pertanto, non rientra nell'elenco di cui alla legge 428/1993 né in quello successivamente previsto dall'art.10 L. 353/2000;

- dichiara che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in contratto sono parte è stato edificato in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Ciampino in data …………… n……….., ;

- la parte acquirente dichiara che successivamente non sono state eseguite altre opere tali da richiedere il rilascio di licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie, permessi di costruire e dichiarazioni di inizio attività (D.I.A.), S.C.I.A., C.I.L. o C.I.L.A.;

*(oppure: - che l’immobile non è conforme ai titoli edilizi sopra menzionati, tuttavia, a norma dell’art. 40 comma 2 della Legge 47/85, in combinato disposto del comma 59 dell’art. 2 della Legge 662/1996, i proprietari dell’immobile potranno presentare ai fini della regolarizzazione edilizia un permesso a costruire a sanatoria entro 120 giorni dall’atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà)*

- la parte acquirente dichiara che per lo stesso non risultano essere stati irrogati provvedimenti sanzionatori ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche.

I corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui sopra, calcolato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stata determinata nella somma di Euro ( ). Detta somma è stata interamente versata dai Signori con le modalità sopra meglio specificate…

ARTICOLO 2

Il Comune di Ciampino acconsente al recesso dall’obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione dell’alloggio presente nella convenzione citata in premessa, sottoscritta in data ....... , a rogito Notaio registrata all’ Agenzia delle Entrate — Ufficio Roma I il e trascritto a Roma 2 in data al .

In conseguenza del presente atto, pertanto, l’unità immobiliare descritta nelle premesse e la rispettiva quota millesimale delle parti condominiali, di proprietà del comparente, potrà essere alienata a qualsiasi titolo e concessa in locazione ed affitto a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione. Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto. I corrispettivi per la soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione di cui sopra, calcolato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stata determinata nella somma di Euro ( ). e per cui il Comune di Ciampino, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non aver più nulla a domandare o pretendere a tale titolo ed esonerando a tale titolo il conservatore dei RR.II. Il Comune di Ciampino, come sopra rappresentato, ed i suddetti acquirenti Signori si danno reciprocamente atto che l’alloggio realizzato nelle aree come sopra cedute in proprietà non sono più gravate dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui all’art. 20 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, così come anche previsto dalla Corte di Cassazione con Sentenza n. 13006 del 2.10.2000.

ARTICOLO 3

Il Comune di Ciampino, come sopra rappresentato, rinuncia al diritto di prelazione sul predetto alloggio, qualora previsto dalla convenzione che ha accompagnato la concessione dell’area in diritto di superficie per la costruzione dello stesso. Il Comune di Ciampino rinuncia altresì all’iscrizione di qualunque ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

ARTICOLO 4

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 L. 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie sino al . Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. Il presente atto non incide su doveri ed obblighi che a diverso titolo siano stati posti a carico della proprietà stipulante nei confronti del Comune di Ciampino. I Signori……………………. inoltre dichiarano di non aver nulla altro a pretendere nei confronti del Comune di Ciampino in merito a detta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

ARTICOLO 5

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, viene individuato il Foro di Velletri.

ARTICOLO 6

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico della superficiaria.

In particolare, a norma del comma 81, dell'art.3 della legge 549/95 e successive modifiche ed 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.

La presente convenzione è, inoltre, esente dalle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'art.32 del d.p.r. 29 settembre 1973, n.601, richiamato dall'art.20 L. 28 gennaio 1977, n.10, in quanto atto di trasferimento della proprietà delle aree previste dal Titolo III della Legge 22 ottobre 1971 n.865. Si autorizza, a favore della parte cessionaria, la voltura catastale e la trascrizione immobiliare del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza. Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla propria volontà. Viene sottoscritto alle ore \_\_\_\_\_\_\_\_\_ e consta di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ fogli scritti con mezzo meccanico e da me Notaio completati a mano per pagine \_\_\_\_\_\_\_ e di quanto nella \_\_\_\_\_\_\_ fin qui.