

CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31 commi 47 - 48 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno            il giorno... del mese di...

in...

innanzi a me..., Notaio iscritto al Collegio Notarile del distretto di ...

sono personalmente comparsi:

Il Comune di..., con sede in..., codice fiscale n..., rappresentato da..., nato a... il..., domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente<sup>1</sup> del Settore..., autorizzato a questo atto per la carica che ricopre in forza dell'art. 107 D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i. nonché del vigente Statuto Comunale (eventualmente: e con funzioni provvisorie attribuite con Decreto Sindacale n... del...); giusta delibera della Giunta Comunale (oppure: del Consiglio Comunale)<sup>2</sup> n... del..., il cui verbale in copia autentica si allega sub..., e determinazione del responsabile di spesa, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. n. 267/2000, n... del..., che si allega sub...

il sig...., nato a... e domiciliato in... Via/piazza... al civico n..., Cod. Fisc...., che dichiara di essere coniugato in regime di... (oppure altro)

comparenti, della cui identità personale, io Notaio sono certo, i quali al presente atto premettono:

---

1 La rappresentanza del Comune si ritiene possa spettare, ove non risulti nominato un Dirigente, al Sindaco, ad un funzionario incaricato con decreto sindacale (cfr. artt. 97 e 109 D.lgs. 267/2000).

2 La delibera in esame può essere resa dal Consiglio o della Giunta comunale, ai sensi degli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000.

- che con Convenzione, a rogito del dott...., Notaio in..., in data... Repertorio n...., registrata a... il... al n... e trascritta a... il... al n..., stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 (se ricorrono: richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), il Comune di... ha concesso alla Cooperativa Edificatrice/Impresa... il diritto di superficie per 99 anni su di un'area edificabile compresa nel Piano di zona approvato a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, in Località "...", via... n..., distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di..., nel Foglio di mappa n..., dalle particelle nn....;

- che la proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Gaeta con decreto di espropriazione per pubblica utilità (oppure: atto di compravendita...; oppure: che l'area suddetta è stata occupata dal Comune di... con ordinanza n... del...) ed alla data della concessione in diritto di superficie essa era rappresentata al N.C.T. del Comune di..., nel foglio di mappa n... particelle nn..., mentre oggi l'area ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n... particelle nn....;

- che nella suddetta convenzione si dava atto del versamento della somma di lire/euro... per il pagamento della concessione dell'area;

(se ricorre il caso, specificare l'esistenza della clausola salvo conguaglio);

- che in detta area la predetta Cooperativa/Impresa ha costruito un complesso immobiliare, con denominazione di "lotto n....", di cui fa parte l'alloggio, distinto al N.C.E.U. del Comune di... al foglio n..., particella n..., subalterno...;

- che tale alloggio è stato acquistato/assegnato al /ai sig./ sigg.ri... nato/i... a... il... residente/i in... via... n... c.f..., in base ad atto di assegnazione/compravendita, a rogito del notaio...repertorio n... del..., registrato a... il... n..., trascritto a... il... ai nn....;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n...., assunta dell'art. 31 della legge n. 448/1998 (eventualmente: e successivamente revisionata con deliberazione di Consiglio Comunale n.... del....) il Comune ha approvato il regolamento che disciplina le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo così come determinato ai sensi della stessa delibera;

- che, con medesima deliberazione esecutiva del Consiglio Comunale n... del... è stato inoltre approvato il presente schema di convenzione;

- che, con determinazione Dirigenziale n.... del..., è stato calcolato in euro.... il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nel rispetto del Dl. 119/2018 (convertito con legge n. 136/2018) del D.M. 151/2020, nonché del Dl. n. 77/2021 (convertito in legge n. 108/2021) .<sup>3</sup>

Tanto premesso da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti dichiarano e convengono quanto segue.

## ARTICOLO 1

Ai sensi dell'art. 31 commi 45-47-48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 - il Comune di..., come rappresentato cede e trasferisce ai signori..., che accettano e acquistano, la piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato in... via... n... descritto in premessa, rappresentata al N.C.T. del Comune di... nel foglio... particella/e n./nn...., per la quota di... millesimi dell'intero complesso immobiliare sito in... località... via...

---

<sup>3</sup> Base di calcolo per la determinazione del prezzo si ritiene l'equa ripartizione ex art. 2 co. 89 della finanziaria 2008, da decurtare entro il 60%, ai sensi dell'art. 31 co. 48 Legge 448/1998. Inoltre si applica l'art. 3 co. 28 della finanziaria per il 2004, con l'avvertenza che il plusvalore del bene immobile va calcolato tenendo presente i costi sopportati dall'amministrazione per l'acquisizione delle aree e per oneri di urbanizzazione (cfr. Corte dei Conti reg. Lombardia 15 gennaio 2009, in *Riv. corte conti 2009*, fascic. 1, 43).

Per effetto della presente cessione pro quota millesimale del suolo su cui sorge il fabbricato in... via... n.... citato in premessa, il diritto di superficie sugli alloggi dei signori.... facenti parte del detto fabbricato e citati in premessa, si trasforma in diritto di piena proprietà.

## ARTICOLO 2

Il Comune di..., come rappresentato, presta il più ampio consenso alla voltura delle su indicate unità immobiliari a nome dei signori....

Le parti autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari a dare pubblicità al presente atto, con dispensa da ogni responsabilità al riguardo.

Il Comune di..., come rappresentato:

- esibisce il certificato di destinazione urbanistica dell'area n.... del..., che al presente atto si allega sub..., dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici;

[- dichiara che il fabbricato in..via.. n... descritto in premessa ed oggetto del presente atto è stato costruito in forza di permesso di costruire/ licenza/ concessione edilizia n.... del.. rilasciata dal Comune di...

- dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto rispettivamente il... prot. n... (quanto all'alloggio del sig.... ed il... prot. n., quanto all'alloggio del sig....), relativi agli immobili oggetto del presente atto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

Il sig... dà atto di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica dell'alloggio oggetto del presente atto, unitamente all'attestato di prestazione

energetica, che al presente atto si allega sub....]

### ARTICOLO 3

Ai sensi del D.P.R. 445/2000, le parti, edotte della responsabilità penale prevista dallo stesso D.P.R. per il caso di false dichiarazioni, in relazione al D.L. n. 223/2006, dichiarano:

che per la presente operazione non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore (oppure: clausola sulla mediazione), e che il corrispettivo della presente cessione, determinato ai sensi dell'art. 31 co. 48 legge n. 448/1998, come modificato dal D.M. n. 151/2020 e dal D.l. 77/2021 (convertito in legge n. 108/2021) in euro..., è stato già corrisposto mediante.... (modalità di pagamento conforme alla normativa antiriciclaggio), dalla parte acquirente alla parte alienante, che come rappresentata ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, rinunciando ad ogni iscrizione di ipoteca legale, con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

### ARTICOLO 4

La presente cessione avviene con ogni accessorio accessione pertinenza e servitù eventualmente spettante; il possesso è trasferito a far data da oggi per ogni effetto utile ed oneroso; e la parte cedente, come rappresentata, presta le garanzie come per legge.

### ARTICOLO 5

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

Le parti chiedono l'applicazione al presente atto dei benefici fiscali previsti dall'art. 32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, trattandosi di atto relativo all'attuazione di programma pubblico

di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge n. 865/1971.

E richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, scritto su fogli... per pagine..., in parte con mezzi elettronici ed in parte di mio pugno, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e qui a conferma lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore... minuti...