

Allegato n. 2 alla deliberazione n. mecc.

Schema di convenzione sostitutiva relativa alle aree comunali assegnate in diritto di superficie per la cessione della proprietà dell'area e per la rimozione dei vincoli sui prezzi e sui canoni

Schema di convenzione in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, integrato dalla Legge 106/2011 e dalla legge 14/2012, per la cessione in diritto di proprietà di aree comprese nei Piani di Zona ex legge 18.4.1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865

Il giorno del mese di
dell'anno in

Avanti a me, dott. Notaio in iscritto al
Collegio Notarile dei distretti, senza l'assistenza dei testi per avervi i
comparenti rinunciato fra loro d'accordo e con il mio consenso,
sono presenti:

i Sigg.ri nato a il C.F. e nata a
..... il C.F. residenti a – Via

ed il Signor nato a il
il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore
Contratti in rappresentanza della Città di Torino, con sede in Torino - Piazza Palazzo
di Città n. 1, C.F. e Partita IVA 00514490010, con i poteri per quanto infra a norma
dell'art.19 comma 2 del Regolamento per la disciplina dei Contratti Municipali,
approvato con delibera consiliare in data 15 Marzo 1999 (n. mecc.9811035/03)
esecutiva dal 19 Aprile 1999 nonché in esecuzione di deliberazione del Consiglio
Comunale in data 26 febbraio 2001, n. mecc. 2001-01021/12, esecutiva in data 12
marzo 2001, deliberazione del Consiglio Comunale in data n.
mecc.....e di determinazione dirigenziale in data n.
premesse :

- che i Sigg.ri e con nota in data, ricevuta al n. di
protocollo comunale, hanno presentato al Sindaco del Comune di Torino
istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, , dell'area
oggetto di intervento di edilizia abitativa in Torino – Via
(P.E.E.P. E/..... – Lotto) e per la rimozione dei vincoli sul prezzo di
cessione e sui canoni di locazione delle unità immobiliari convenzionate, ai sensi
dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, integrato dalla
Legge 12 luglio 2011, n. 106 e dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14;

- che l'area, oggetto dell'istanza, era indicata nella convenzione in data
infra indicata, come censita al Catasto Terreni al Foglio particelle,
della superficie complessiva di mq.;

- che, a seguito della trasposizione delle particelle dal Vecchio Catasto Terreni all'attuale mappa catastale, l'area in questione risulta oggi individuata, nel Catasto del Comune di Torino, al Foglio particelle avente una superficie di mq., con le seguenti coerenze:.....
.....;
- che l'area è compresa nel Piano di Edilizia Economico Popolare approvato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 già concessa in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865;
- che con convenzione in data rep. n., racc. n., a rogito Notaio, registrata a Torino il al n., trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino ... in data, casella, art., è stato costituito, a favore della Società “.....” il diritto di superficie sull'area summenzionata;
- che il corrispettivo della concessione dell'area suddetta venne determinato in lire per costo di acquisizione dell'area ed in lire per oneri di urbanizzazione;
- che il corrispettivo relativo al costo dell'area venne pagato secondo le modalità previste dalla convenzione sopra citata;
- che sull'area ubicata in Viasono stati edificati n. alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, e n. box auto ceduti ai prezzi e secondo le modalità stabiliti dalla citata convenzione;
- che ai Sigg.ri e, come da atto rogito Notaio in data, Rep., Racc., registrato a il al n. e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data, casella, art. tra i medesimi ed il legale rappresentante della Società “.....”. sono state cedute le seguenti unità immobiliari:
 - alloggio al secondo (..... fuori terra) – avente accesso dalla scala, distinto con il n., composto di con annessa cantina al piano cantinato distinta con il n., censito al N.C.E.U., Foglio, particella, sub., zona censuaria, categoria, classe, vani, rendita catastale €
 - locale uso autorimessa al piano – distinto con il n. censito al N.C.E.U., Foglio, particella, sub., zona censuaria, categoria, classe, consistenza di mq, Rendita Catastale €
- che sono decorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento di tali immobili, richiamato al riguardo il comma 49 bis dell'art. 31 della legge 448/98;

- che la predetta area ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Dirigente del Settore Servizi per l'Edilizia in data, che in copia conforme in data.....si allega al presente atto sotto la lettera "...", per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avuta dai componenti; che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;

- che l'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, commi da 45 a 50, integrato dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 e dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, stabilisce quanto segue:

"45. 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. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 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;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può 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, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi 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 dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

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 successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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. A decorrere dal 1o gennaio 2012, la percentuale di cui al presente comma, è stabilita dai comuni.

(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011, e modificato dall'art. 29 comma 16-undicies della legge n. 14 del 24.02.2012)

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011)

50. Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662";

- che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26.02.2001 n. mecc. 2001-01021/12, esecutiva il 12.03.2001, sono state fissate le modalità da seguire per dette cessioni ed è stato approvato lo schema della convenzione prevista dall'art. 31, comma 46, della legge 448/98;
- che con deliberazione della Giunta Comunale in data 18 dicembre 2007 (mecc. 2007 09978/104), in linea con quanto deliberato dal Consiglio Comunale, si è ritenuto possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente alle aree concesse in diritto di superficie con convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 179/92 e prima dell'entrata in vigore della legge 448/1998, sostituendo le convenzioni originarie con nuove convenzioni, secondo le linee guida già approvate dal Consiglio Comunale;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale in data n. mecc., esecutiva il, sono state fissate le modalità da seguire per la rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione ed il canone di locazione, ed è stato approvato lo schema della presente convenzione previsto dall'art. 31, 49bis dell'art. 31 della legge 448/98;
- che i Sigg.ri e, in qualità di proprietari si sono dichiarati disponibili a versare al Comune di Torino sia il corrispettivo previsto dal comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98, stabilito in €, sia il corrispettivo previsto dal comma 49 bis dell'art. 31 della medesima Legge, stabilito in €, dal Civico Ufficio Tecnico, Divisione Patrimonio Innovazione e Sviluppo – Settore Valutazioni, come risulta da provvedimento del Dirigente.... n....in data....;
- che, come risulta dal Regolamento di Condominio atto rogito Notaio in data, rep. n., racc. n., registrato a Torino il al n.

..... ai Sigg.ri e, sono attribuiti n. millesimi di comproprietà relativi all'alloggio e n. millesimi di comproprietà relativi all'autorimessa.

Tutto ciò premesso e approvato per fare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Cessione proprietà pro quota dell'area.

La Città di Torino cede ai Sigg.ri e che accettano ed acquistano, la proprietà dell'area indicata in premessa per la quota indivisa di n. millesimi di comproprietà relativi all'alloggio e n. millesimi di comproprietà relativi all'autorimessa, descritta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio particella

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e comma 47 della legge 448/98, il diritto di superficie costituito con convenzione in data rep. n., racc. n., a rogito Notaio, rettificata con atto rogito Notaio in data rep. n., racc., relativamente alle unità immobiliari n. (alloggio), n. (cantina) e n. (box) in premessa indicate, successivamente trasferito ai qui comparsi Sigg.ri e in forza di atto di cessione a rogito notaio in data, Rep., viene trasformato in diritto di piena proprietà.

Art. 2 - Sostituzione obbligazioni convenzionali.

La Città di Torino ed i Sigg.ri e dichiarano di sostituire le obbligazioni di cui agli articoli della convenzione originaria, come trasferite all'acquirente in forza degli atto di cessione sopra citati, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà dei e come sopra descritte, con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino da ogni responsabilità al riguardo.

La Città di Torino e i Sigg.ri e pertanto danno atto che i reciproci rapporti, per il periodo di seguito indicato, sono disciplinati dalle seguenti disposizioni:

Art. 3 - Corrispettivi per la cessione in proprietà pro-quota e per la rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione e sul canone di locazione.

I Sigg.ri e hanno versato alla Città di Torino la somma di € pari al corrispettivo per la cessione di cui all'art.1, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico della Città di Torino secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 48, della legge 23.12.1998 n. 448.

Inoltre i Sigg.ri e hanno versato alla Città di Torino la somma di € pari al corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione e sul canone di locazione, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico della Città di Torino secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 49 bis, della legge 23.12.1998 n. 448.

Per dette somme la Città di Torino rilascia quietanza nella forma più ampia, come da ricevuta/e n. emessa/e dalla Tesoreria Comunale presso la banca e rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale con ampio scarico da ogni responsabilità per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

Art. 4 - Prezzo per le future cessioni e canone di locazione delle unità immobiliari.

Le parti come sopra rappresentate con il presente atto convengono che i vincoli contenuti nella convenzione originaria, relativi alla determinazione del prezzo massimo per le cessioni successive alla prima nonché alla determinazione del canone massimo di locazione delle unità sopra descritte, sono rimossi.

Art. 5 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione.

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare, così come i successivi aggiornamenti, sono determinati ai sensi della legislazione nazionale vigente in materia di locazione.

Art. 6 - Trasferimento o locazione delle unità immobiliari

Per il trasferimento o la locazione degli alloggi di edilizia agevolata si richiamano le norme relative all'anticipata estinzione del mutuo agevolato, all'eventuale restituzione dei contributi usufruiti e ai requisiti soggettivi dei subentranti, contenute nell'articolo 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, nel Regolamento della Regione Piemonte in data 8 giugno 1994, n. 4 (D.C.R. 812/1994 - D.P.G.R. 2543/1994), nella deliberazione della Giunta della Regione Piemonte in data 27 ottobre 1997, n. 29-22829 e s.m.i. *(solo per gli alloggi di edilizia agevolata)*

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dei Sigg.ri e, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In caso di vendita dell'immobile costruito sull'area oggetto del presente atto, i Sigg.ri e si impegnano a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari le condizioni previste nella presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Art. 7 - Durata della convenzione.

La presente convenzione, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della legge 448/98, ha durata di validità di anni e giorni dalla data di stipulazione e vincola i Sigg.ri e ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

Art. 8 - Trascrizione della convenzione.

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e a spese dei Sigg.ri e o successivi aventi causa.

Art. 9 - Liti e controversie.

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire l'Autorità Giudiziaria del Foro di Torino.

Art. 10 - Varie e fiscali.

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico dei Sigg.ri e che chiedono l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti nella legge n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni ed altre leggi.

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

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino.

La registrazione e la trascrizione sono a cura e spese dei Sigg.ri e

Il testo del presente atto viene letto da me Notaioalle parti le quali, nel dichiararlo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono.

Le seguenti clausole vengono approvate specificatamente: art. 6 (trasferimento o locazione delle unità immobiliari), art. 7 (durata della convenzione).

CB/30.7.2012