



COMUNE DI CASTELLANA GROTTE

Provincia di Bari

GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 91 del 17/07/2015

OGGETTO : APPROVAZIONE DEI NUOVI SCHEMI DI CONVENZIONE DISCIPLINANTI LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN SUPERFICIE NEI PIANI DI ZONA (PEEP) EX LEGE 167/62, NONCHE' LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE E LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI REALIZZATE SIA NELLE AREE PEEP CHE IN AREE PRIVATE DEL COMUNE DI CASTELLANA GROTTE, IN APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 31 COMMA 45-47-48-49- 49 BIS E TER DELLA L.448/98 E S.M.I.

L'anno **duemilaquindici**, il giorno **diciassette** del mese di **luglio**, con inizio alle ore **13:00**, nella sala delle adunanze della sede comunale, la Giunta Comunale si è riunita nelle persone di:

		Presenti	Assenti
prof. Francesco TRICASE	<i>Sindaco</i>	x	
geom. Giovanni Bianco	<i>Vice Sindaco</i>	x	
dott.ssa Cinzia Valerio	<i>Assessore</i>	x	
p.i. Antonio Campanella	<i>Assessore</i>	x	
rag. Giovanni Romanazzi	<i>Assessore</i>	x	
arch. Maurizio T. Pace	<i>Assessore</i>	x	
		6	0

Partecipa il Segretario Generale dott. Gerardo Gallicchio

LA GIUNTA COMUNALE

L'ASSESSORE ALL' URBANISTICA SULLA BASE DELL'ISTRUTTORIA CONDOTTA DALL' UFFICIO TECNICO V SETTORE URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAP RIFERISCE:

PREMESSO che:

La Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, commi dal 45 al 50, modificata dalla Legge 7 agosto 2012 n. 135, 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'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 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, ora articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. 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;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

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.

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 stipulazione dell'atto di cessione delle aree. Il costo dell'area così determinato non può comunque 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.

E' 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 suddetto comma 48.”

La legge di stabilita' 2014 n. 147 del 27-12-2013 all'art. 1 comma 392, in parziale rettifica del predetto art. 31 comma 48 della legge 448/98, ha eliminato il riferimento -per il calcolo del corrispettivo- alla citata legge 359/92 introducendo il ricorso al valore venale del bene con possibilità di ulteriore riduzione fino al 50%.

Già in precedenza- in merito ai criteri di calcolo di cui alla legge 359/92 (normativa ormai caducata) - la Corte dei Conti a Sezioni Riunite in sede di controllo con propria deliberazione n. 22 del 14-4-2011 aveva

ritenuto che il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovesse essere determinato facendo riferimento alle vigenti disposizioni in materia di esproprio di cui al Dpr n. 327/2001 art 37 commi 1 e 2 come modificato dalla legge finanziaria 2008 n 244 del 24 -12-2007 in base alle quali l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene

Pertanto il testo vigente dal 1-1-2014 del suddetto art. 31 comma 48 della legge 448/98 è il seguente:

“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 attraverso il valore venale del bene , con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 stipulazione dell'atto di cessione delle aree. Il costo dell'area così determinato non può comunque 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.”

La normativa sopra citata (legge 448/98) ha previsto quindi la possibilità di cedere la proprietà dell'area comunale ai titolari degli alloggi, che allo stato attuale sono titolari della proprietà superficaria ma non dell'area, consentendo a questi ultimi di divenire *“pieni proprietari”* degli alloggi medesimi con relative pertinenze , in cambio di un corrispettivo.

E' utile precisare in questa sede che a seguito della entrata in vigore della legge n.179 del 17.02.1992 sono stati abrogati i commi nn. 15 – 16 – 17 – 18 – 19 dell' art. 35 della L. 865/71 che prevedevano, tra l'altro, i divieti temporali decennali e ventennali di alienazione degli alloggi nonché vincoli relativi ai requisiti dei soggetti acquirenti e/o locatari degli alloggi medesimi successivi al primo; di conseguenza si è verificata la totale eliminazione degli stessi divieti temporali e vincoli in relazione agli atti di vendita/locazione stipulati dopo il 29.02.1992 (data di entrata in vigore della citata legge n. 179/92) anche se i divieti stessi sono riportati nelle convenzioni stipulate prima della suddetta data sia per l'assegnazione in proprietà che per la concessione in diritto di superficie. Poiché tale norma opera direttamente con efficacia immediata non occorre adottare- per tale eliminazione-alcun atto autorizzatorio né richiedere corrispettivo alcuno intendendosi, quindi, non più operanti i suddetti divieti e vincoli.

Restano in vigore, invece, laddove contenuti nelle convenzioni stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della suddetta legge 17.02.1992 n 179 , 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, la cui eliminazione è stata resa possibile- come più avanti descritto- solo a partire dal 12 luglio 2011 data di entrata in vigore della legge n. 106.

Il Consiglio Comunale sin dal 19-4-2006 con deliberazione n. 75 -in applicazione della suddetto art. 31 commi dal 45 al 50 della legge 448/98 - ha consentito ai soggetti interessati di avvalersi della possibilità della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà autorizzando, pertanto, la cessione del diritto di proprietà delle aree comunali comprese nei piani di zona ex legge 167/62 ovvero delimitate ai sensi dell'art 51 della legge 865/71 già concesse con diritto di superficie, rinviando a successive determinazioni dirigenziali del Responsabile del V Servizio Urbanistica-Edilizia- Suap- Ecologia-Ambiente la determinazione e l'accertamento in entrata del corrispettivo di cui sopra e la stipula delle varie convenzioni.

Con determinazione del Responsabile del V Servizio n. 46 del 9-7-2010 sono state - tra l'altro - stabilite le modalità di calcolo e di pagamento del corrispettivo in argomento nonché la pubblicazione di apposito

avviso rivolto ai cittadini interessati a presentare istanza per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Successivamente è intervenuta la legge 12 luglio 2011, n. 106 – di conversione con modificazioni del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 - che all'articolo 5, comma 3- bis, al fine di consentire il libero trasferimento dei diritti immobiliari, ha introdotto i seguenti due nuovi commi dopo il comma 49 all'articolo 31 della Legge 448/1998:

“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. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Unificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

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. “

Poiché il comma 49/bis aveva demandato ad apposito Decreto Ministeriale la determinazione della percentuale necessaria al calcolo del corrispettivo dovuto per la rimozione di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione degli immobili convenzionati, la norma non ha avuto concreta applicazione in quanto il Ministero competente non ha mai provveduto all'emanazione del decreto.

Di seguito la Legge 24 febbraio 2012, n. 14, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216" recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 27 febbraio 2012 – Supplemento Ordinario n. 36, all'articolo 29 comma 16-undecies, ha disposto che la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sia stabilita dai Comuni.

La rimozione dei vincoli riguardanti la determinazione del prezzo massimo di cessione, inoltre, consente ai privati di stipulare i contratti di compravendita delle unità immobiliari convenzionate senza l'applicazione della sanzione di nullità parziale delle clausole contrattuali prevista dall'articolo 8 della Legge n. 10/1977, ora articolo 18 del D.P.R. n. 380/2001 in caso di prezzi pattuiti in misura superiore a quella consentita dalle convenzioni per le vendite successive alla prima o delle sanzioni stabilite nelle convenzioni ex articolo 35 della Legge 865/1971.

Il comma 49-bis, richiamato dal comma 49-ter, si riferisce unicamente ai "vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse" in relazione alle alienazioni successive al primo trasferimento.

Rimangono quindi fermi i vincoli sui prezzi applicati nel primo trasferimento, quello che avviene tipicamente tra il costruttore/titolare del permesso di costruire ed il primo acquirente; tali vincoli quindi non possono essere rimossi in alcun modo.

Il comma 49-bis sopra citato, con le modifiche introdotte dalla Legge 14/2012, subordina dunque la rimozione dei vincoli in questione:

- 1) al decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- 2) alla richiesta del singolo proprietario;
- 3) alla determinazione di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale del richiedente, determinato in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 articolo 31 della legge 448/98, tenuto conto anche di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, secondo i criteri che devono essere stabiliti dal Comune;
- 4) alla stipulazione di un atto in forma pubblica soggetto a trascrizione a tassa fissa ed esente da Iva avente per oggetto la rimozione dei vincoli medesimi.

La quota percentuale del corrispettivo in argomento deve essere determinata -come sopra precisato - dal Comune ai sensi del citato comma 16-undecies dell'articolo 29 della legge 14 del 28/02/2012 di conversione in legge del D.L. 216 del 29/12/2011 (il cosiddetto decreto mille proroghe) .

Tutto ciò premesso e tenuto conto delle importanti novità introdotte dalla su richiamata legge 12 luglio 2011, n. 106, che intende favorire una maggior circolazione degli alloggi sgravati dai vincoli convenzionati, nonché dalla legge di stabilità 2014 in tema di determinazione dei corrispettivi con riferimento ai valori venali delle aree, occorre rivedere ed aggiornare le procedure fin qui adottate per la stipula delle varie convenzioni e per la adozione di criteri di calcolo dei corrispettivi dovuti .

Si propone quindi di procedere come segue:

- 1) APPROVARE i nuovi testi degli schemi di convenzione allegati sub A-B-C al presente provvedimento disciplinanti rispettivamente:

ALLEGATO A

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMI 45-47-48-49 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 E S.M.I. PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ' DELL'AREA COMPRESA NEL P.E.E.P. DEL COMUNE DI CASTELLANA GROTTA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 DELLA LEGGE N. 865/71.

ALLEGATO B

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.31 COMMA 49-BIS L.448/98 E S.M.I. PER 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 CONTENUTE NELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71

ALLEGATO C

CONVENZIONE AI SENSI DEL COMMA 49-TER DELLA LEGGE N. 448/98 E S.M.I. PER 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 PREVISTE NELLE CONVENZIONI O ATTI D'OBBLIGO UNILATERALI EX ARTICOLO 8 LEGGE 10/77 ED ARTICOLO 18 T.U. DI CUI AL D.P.R. 06/06/2001 N. 380.

- 2) DARE mandato al Direttore pro-tempore dell' Ufficio Tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap affinché provveda a:

a- definire, con apposite determinazioni dirigenziali, le modalità di calcolo e di successivo

pagamento del corrispettivo dovuto al Comune sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione/locazione delle unità abitative secondo quanto previsto dall'art 31 della citata legge 448/98 e s.m.i. Il valore di riferimento da prendere in considerazione per il calcolo del corrispettivo dovrà essere quello comunicato dal medesimo Ufficio Tecnico V; sulla base di uno studio dei valori venali delle aree edificate nel PEEP legge 167 redatto dall'ing. Filippo di Serio agli atti dell' U.T.C. con due distinte relazioni. A tale valore corrispondente a € 55.08 al mc, il responsabile del V Settore ha ritenuto applicare una riduzione del 10 % da cui risulta il valore finale di € 49.57 al mc. Detto ultimo valore sarà aggiornato con cadenza annuale prendendo come parametro di aggiornamento il valore ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) alla data 31/12 di ogni anno;

b- applicare in sede di calcolo del corrispettivo di cui sopra le seguenti riduzioni percentuali nel rispetto di quanto stabilito dal comma 48 del su citato art 31 legge 448/98 e s.m.i.:

- riduzione fissa del 40% sul valore dell'area;

- ulteriore riduzione nella misura massima del 50 % prevista dalla legge di stabilità 2014 in sede di variazione del richiamato comma 48 art 31 legge 448/98.

La scelta di utilizzare la misura massima consentita (50%) per quest'ultima riduzione è dettata dalla necessità di soddisfare le finalità agevolative sottese al disposto normativo e di stimolare un maggior numero possibile di richieste di trasformazione del diritto di superficie nonché di eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi di cessione/locazione con indubbi vantaggi per i cittadini interessati che potrebbero più liberamente alienare e/o locare i propri alloggi;

c- disporre, mediante determinazioni dirigenziali , gli accertamenti in entrata dei corrispettivi dovuti dai vari soggetti interessati e sottoscrivere gli atti convenzionali sulla base degli schemi-tipo di cui al precedente punto 1) apportando le modifiche ed integrazioni ritenute necessarie e/o opportune in adeguamento alle norme di legge nonché le modifiche ed integrazioni di carattere tecnico, giuridico e formali al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti ivi compreso- ad esempio -una completa ed esatta descrizione delle aree oggetto di convenzione curando la rettifica di eventuali errori materiali, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, ad includere clausole d'uso e di rito. Laddove ritenuto opportuno è data sin d'ora facoltà all'ufficio tecnico di stabilire un minor corrispettivo al fine di definire bonariamente eventuali situazioni controverse . Potrà inoltre essere stipulata singola convenzione, sulla base degli schemi su riportati, che preveda , ove richiesto, la contemporanea " trasformazione dell'assegnazione dell'area da diritto di superficie in diritto di proprietà" e "rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o locazione dell'unità immobiliare".

3- STABILIRE inoltre che:

a- Il corrispettivo determinato dall'Ufficio tecnico relativamente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non potrà comunque essere inferiore al limite di € 1.500,00 per cui quest'ultimo importo rappresenterà il corrispettivo minimo fisso dovuto .Tale importo minimo sarà aggiornato con cadenza annuale prendendo come parametro di aggiornamento il valore ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) alla data 31/12 di ogni anno;

b- Il corrispettivo dovuto per 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 contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 per l'assegnazione con diritto di superficie viene forfettariamente determinato nella misura del **30%** del corrispettivo quantificato ai sensi del citato comma 48 per la trasformazione del diritto di superficie e, comunque, per un importo minimo fisso di € 1.500,00 . Anche tale importo minimo sarà aggiornato con cadenza annuale prendendo come parametro di aggiornamento il valore ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) alla data 31/12 di ogni anno;

c- Il corrispettivo dovuto per 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 contenuti nelle convenzioni e/o atti d'obbligo unilaterali stipulati ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 così come modificate dall'art. 17 e dall'art. 18 del DPR n. 380/2001, viene forfettariamente determinato nella misura del **30%** del corrispettivo stabilito ai sensi del citato comma 48 per la trasformazione del diritto di superficie ma senza considerare, quale diminuendo, il contributo per la concessione superficiaria dell'area in quanto l'intervento edilizio di tale fattispecie è realizzato su area libera di proprietà dell'impresa/società e non vincolate dalla legge 167/62 con un importo minimo fisso dovuto di € 2.500,00 ; tale importo minimo sarà del pari aggiornato con cadenza annuale prendendo come parametro di aggiornamento il valore ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e

- impiegati) alla data 31/12 di ogni anno;
- d- Per liberalizzare il prezzo di vendita maggiorare del 30% il corrispettivo da riconoscere al Comune per il diritto di proprietà (se trattasi solo di liberalizzare il prezzo di vendita – caso del soggetto che è già proprietario), solo il 30% del valore teorico odierno del corrispettivo per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI

- La legge n.448/98 e smi;
- La legge n.106/2011;
- La legge n.14/2012
- La legge di stabilità 2014 n.147 del 27-12-2013 art. 1 comma 392
- Viste le relazioni di determinazione del valore venale;
- Gli schemi di atti convenzionali allegati sub A-B-C;
- il parere tecnico come di seguito espresso in data 26.06.2015 dal Responsabile del Settore V, Ing. Andrea INGRASSIA ai sensi dell'art.49,1°c. del D.Lgs. n° 267/2000: "Favorevole";
- il parere finanziario come di seguito espresso in data 03.07.2015 dal Responsabile del Settore IV, dott.ssa Maria Grazia ABBRUZZI, ai sensi dell'art.49,1°c. del D.Lgs. n° 267/2000: "Favorevole";

VISTO il IV comma dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000;

UDITA e fatta propria la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, sulla base dell'istruttoria condotta dall'Ufficio Tecnico V Settore Urbanistica-Edilizia Privata - Suap

A VOTI UNANIMI, legalmente resi e verificati e con **DUPLICE** e separata votazione, di cui una riguardante l'immediata eseguibilità,

DELIBERA

Le premesse fanno parte integrante della presente deliberazione.

- 1) **DI APPROVARE** gli schemi di convenzione secondo i testi allegati al presente provvedimento sub. A – B - C di cui formano parte integrante e sostanziale disciplinanti rispettivamente:

ALLEGATO A

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMI 45-47-48-49 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 E S.M.I. PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ' DELL'AREA COMPRESA NEL P.E.E.P. DEL COMUNE DI CASTELLANA GROTTI GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 DELLA LEGGE N. 865/71.

ALLEGATO B

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.31 COMMA 49-BIS L.448/98 E S.M.I. PER 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 CONTENUTI NELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71

ALLEGATO C

CONVENZIONE AI SENSI DEL COMMA 49-TERDELLA LEGGE N. 448/98 E S.M.I. PER 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 PREVISTE NELLE CONVENZIONI O ATTI D'OBBLIGO UNILATERALI EX ARTICOLO 8 LEGGE 10/77 ED ARTICOLO 18 T.U. DI CUI AL D.P.R. 06/06/2001 N. 380.

- 2) **DI DARE MANDATO** al Responsabile pro-tempore dell' Ufficio Tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap a:

a- **definire**, con apposite determinazioni dirigenziali, le modalità di calcolo e di successivo pagamento

del corrispettivo dovuto al Comune sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sia per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione/locazione delle unità abitative secondo quanto previsto dall'art 31 della citata legge 448/98 e s.m.i. Il valore di riferimento da prendere in considerazione per il calcolo risulta è € 49.57 al mc. come in premessa specificato. Detto valore sarà aggiornato con cadenza annuale prendendo come parametro di aggiornamento il valore ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) alla data 31/12 di ogni anno;

b- **applicare** in sede di calcolo del corrispettivo di cui sopra le seguenti riduzioni percentuali nel rispetto di quanto stabilito dal comma 48 del su citato art 31 legge 448/98 e smi:

- riduzione fissa del 40% sul valore dell'area ;

- ulteriore riduzione nella misura massima del 50 % prevista dalla legge di stabilità 2014 in sede di variazione del richiamato comma 48 art 31 legge 448/98.

La scelta di utilizzare la misura massima consentita (50%) per quest'ultima riduzione è dettata dalla necessità di soddisfare le finalità agevolative sottese al disposto normativo e di stimolare un maggior numero possibile di richieste di trasformazione del diritto di superficie nonché di eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi di cessione/locazione con indubbi vantaggi per i cittadini interessati che potrebbero più liberamente alienare e/o locare i propri alloggi.

c- **disporre**, mediante determinazioni dirigenziali , gli accertamenti in entrata dei corrispettivi dovuti dai vari soggetti interessati e sottoscrivere gli atti convenzionali sulla base degli schemi-tipo di cui al precedente punto 2) del dispositivo apportando le modifiche ed integrazioni ritenute necessarie e/o opportune in adeguamento alle norme di legge nonché le modifiche ed integrazioni di carattere tecnico, giuridico e formali al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti ivi compreso- ad esempio -una completa ed esatta descrizione delle aree oggetto di convenzione curando la rettifica di eventuali errori materiali, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, ad includere clausole d'uso e di rito. Laddove ritenuto opportuno è data sin d'ora facoltà all'ufficio tecnico di stabilire un minor corrispettivo al fine di definire bonariamente eventuali situazioni controverse . Potrà inoltre essere stipulata singola convenzione, sulla base degli schemi su riportati, che preveda, ove richiesto, la contemporanea “ trasformazione dell'assegnazione dell'area da diritto di superficie in diritto di proprietà” e “rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o locazione dell'unità immobiliare”.

3) **DI STABILIRE** inoltre che:

a- Il corrispettivo determinato dall'Ufficio tecnico relativamente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non potrà comunque essere inferiore al limite di € 1.500,00 per cui quest'ultimo importo rappresenterà il corrispettivo minimo fisso dovuto . Tale importo minimo sarà aggiornato con cadenza annuale prendendo come parametro di aggiornamento il valore ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) alla data 31/12 di ogni anno;

b- Il corrispettivo dovuto per 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 contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 per l'assegnazione con diritto di superficie viene forfettariamente determinato nella misura del **30%** del corrispettivo quantificato ai sensi del citato comma 48 per la trasformazione del diritto di superficie e, comunque, per un importo minimo fisso di € 1.500,00 . Anche tale importo minimo sarà aggiornato con cadenza annuale prendendo come parametro di aggiornamento il valore ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) alla data 31/12 di ogni anno;

c- Il corrispettivo dovuto per 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 contenuti nelle convenzioni e/o atti d'obbligo unilaterali stipulati ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 così come modificate dall'art. 17 e dall'art. 18 del DPR n. 380/2001, viene forfettariamente determinato nella misura del **30%** del corrispettivo stabilito ai sensi del citato comma 48 per la trasformazione del diritto di superficie ma senza considerare , quale diminuendo, il contributo per la concessione superficaria dell'area in quanto l'intervento edilizio di tale fattispecie è realizzato su area libera di proprietà dell'impresa/società e non vincolate dalla legge 167/62 con un importo minimo fisso dovuto di € 2.500,00 ; tale importo minimo sarà del pari aggiornato con cadenza annuale prendendo come parametro di aggiornamento il valore ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) alla data 31/12 di ogni anno;

d- Per liberalizzare il prezzo di vendita maggiorare del 30% il corrispettivo da riconoscere al Comune per il diritto di proprietà (se trattasi solo di liberalizzare il prezzo di vendita – caso del soggetto che è già proprietario), solo il 30% del valore teorico odierno del corrispettivo per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

5) **Dare**, altresì, mandato al Responsabile pro-tempore dell' ufficio tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap a disporre, con propria determinazione, la pubblicazione anche attraverso manifesti murali di apposito AVVISO volto a pubblicizzare le modifiche apportate alla legge n. 448/1998 e consentire ai cittadini

che manifestino interesse di presentare istanza utilizzando appositi modelli da predisporre a cura del medesimo Ufficio tecnico.

Di seguito il Presidente propone l'immediata eseguibilità del provvedimento stante l'urgenza;

LA GIUNTA

Aderendo alla suddetta proposta ad unanimità di voti, resi verificati e proclamati dal Presidente

DELIBERA

Rendere immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art.134 co.4 del TUEL 18 agosto 2000 n.267.

USO ESCLUSIVO ESPLETAMENTO MANDATO AMMINISTRATORE COMUNALE

Controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile mediante il rilascio dei pareri
(art. 49, c. 1 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000)

Parere di regolarità tecnica: favorevole

Castellana Grotte, 26/06/2015

Il Responsabile del Settore V
f.to Ing. Andrea INGRASSIA

Parere di regolarità contabile: favorevole

Castellana Grotte, 03/07/2015

Il Responsabile del Settore IV
f.to Dott.ssa Maria Grazia ABBRUZZI

USO ESCLUSIVO ESPLETAMENTO MANDATO AMMINISTRATIVO COMUNALE

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

Il Sindaco
f.to prof. Francesco Tricase

Il Segretario Generale
dott. Gerardo Gallicchio

Registro albo n:1183

Il presente atto viene pubblicato in data odierna all'albo pretorio on line del sito istituzionale del Comune di Castellana Grotte consultabile all'indirizzo www.comune.castellanagrotte.ba.it/ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi dal 30/07/2015 al 14/08/2015.

Castellana Grotte, 30 Luglio 2015

Il Responsabile della Pubblicazione
f.to sig.ra Natalia Tanzarella

La presente deliberazione:

- è stata comunicata ai capigruppo consiliari nel primo giorno di pubblicazione tramite posta elettronica;
- è divenuta esecutiva il giorno ~~FI DE~~ ~~DE FI~~ in quanto:
 - dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, del D.Lgs. 267/2000);
 - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del D.Lgs. 267/2000).

Castellana Grotte, ~~HE S~~ * ~~la~~ ~~GE FI~~

Il Responsabile del procedimento
f.to dott. Giuseppe Piccinni

ALLEGATO A

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMI 45-47-48-49 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 E S.M.I. PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ' DELL'AREA COMPRESA NEL P.E.E.P. DEL COMUNE DI CASTELLANA GROTTE GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 L. 865/71.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in Castellana Grotte alla via _____ innanzi a me Segretario Comunale o Notaio _____ iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di _____ e senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fatta dalle parti e col mio consenso si sono costituiti:

il Sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in _____ il quale interviene al presente atto nella qualità di Direttore pro-tempore dell' ufficio tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap del Comune di Castellana Grotte per dare esecuzione alla delibera di Giunta Municipale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge ed alla determinazione dirigenziale n. _____ del _____ che in copia autentica si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere " _____ " e " _____ "

Codice fiscale del Comune C.F. _____;

Il sig. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ C.F. _____ il quale interviene al presente atto in qualità di proprietario superficario dell'alloggio realizzato dalla Società _____ nel piano di zona ex lege 167/62 di Castellana Grotte;

OPPURE

Il Sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in _____ il quale interviene al presente atto quale legale rappresentante della _____ con sede in _____ iscritta presso la (Camera di Commercio) di _____ al n. _____ Reg. Società e n. _____ elenco _____ (Codice Fiscale _____).

I medesimi della cui identità personale, poteri di firma e qualità, io Notaio sono personalmente certo, convengono e stipulano quanto segue, preliminarmente dichiarando:

P R E M E S S O

-che con delibera di C.C. n.75 del 19/04/2006 fu autorizzata -ai sensi dell'art 31 commi 45 e seguenti della legge 448/1998- la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani di zona per l'edilizia economico-popolare di cui alla 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 ;

-che con delibera di G.M. n. _____ del _____ è stato approvato il presente schema di convenzione -aggiornato con le modifiche ed integrazioni apportate alla su citata legge 448/98 art 31- disciplinante la cessione delle aree in "proprietà" già concesse in "superficie" ai sensi dell'art.35 della legge 865/1971 , in applicazione delle disposizioni contenute nel suddetto art. 31 commi 45-47-48-49 della L. 448/98 e smi;

-che con nota del _____ prot. N. _____ il sig. _____ ha inoltrato al Comune di Castellana Grotte istanza intesa ad ottenere la trasformazione da "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" dell'area a suo tempo attribuita- come più avanti specificato-in favore della Cooperativa edilizia _____ per la quota millesimale relativa all'alloggio e relative pertinenze riportati in catasto _____ (segue descrizione) assegnatoli dalla medesima Cooperativa edilizia in proprietà superficaria giusta atto a rogito del Notaio _____ repertorio n. _____ del _____ Registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto il _____ al n. _____;

- che il predetto alloggio fa parte del fabbricato realizzato dalla citata Cooperativa edilizia _____ sul lotto edificatorio n _____ del comparto _____ del Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex lege 167/62 (P.E.E.P.) assegnato dal Comune di Castellana Grotte con diritto di superficie ai sensi dell'art 35 della legge 865/71 giusta atto di convenzione a rogito Notaio _____ trascritto _____ il _____ al n _____ (ed eventuale convenzione integrativa a rogito Notaio _____ trascritto _____ in data _____ rep.n. _____, registrato _____ trascritto _____ il _____ al n _____);

-che con la suddetta convenzione del _____ (ed eventualmente convenzione integrativa del _____) il Comune ha concesso il diritto di superficie sulla base della disponibilità delle aree PEEP acquisita con decreti sindacali di occupazione d'urgenza- nelle more della definizione nell' "an" e nel "quantum" della procedura espropriativa -ai sensi del 2^ comma dell'art 1478 del c.c., trasferendo, quindi, alla Cooperativa assegnataria solo il possesso di fatto con rinvio degli effetti reali del trasferimento del diritto al momento della acquisizione definitiva al patrimonio comunale delle aree stesse a conclusione della suddetta procedura di esproprio;

-che, in merito alla descrizione ed identificazione dell'area oggetto della su citata convenzione, il Comune ha disposto l'assegnazione come segue, nel rispetto di quanto previsto dalle norme tecniche del Piano di zona e dalla convenzione-tipo approvata con delibera consiliare n. 74 del 22-10-1985:

a) concessione superficaria attribuita in via esclusiva a favore della suddetta Cooperativa edilizia _____ limitatamente all'area interessata dalla sagoma di ingombro del fabbricato costituente il lotto n _____ del comparto n _____ distinta in catasto _____

b) estensione della concessione superficaria alla quota percentuale indivisa della rimanente parte del comparto libera da costruzione quale sarà definita a seguito di picchettamenti a cura del Comune e che rimane, quindi, attribuita in proprietà confusa ed indivisa tra tutte le cooperative assegnatarie nel medesimo comparto; tale quota parte- in termini millesimali - di superficie concessa è pari al rapporto tra il numero di unità abitative concesse a ciascuna cooperativa (oppure tra la singola unità abitativa) ed il numero totale delle unità abitative del comparto;

-che, successivamente, in data _____ il Comune ha acquisito la piena proprietà delle aree PEEP ricadenti nel comparto n _____ giusta decreto di espropriazione definitiva N. _____ del _____ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il _____ al n _____ verificandosi, pertanto, da tale data automaticamente ed immediatamente l'effetto traslativo in favore della richiamata Cooperativa edilizia _____ del diritto di superficie come sopra concesso;

-che per quanto concerne la individuazione delle aree del comparto n _____ libere da costruzioni ed attribuite in proprietà confusa ed indivisa tra tutte le cooperative assegnatarie nel medesimo comparto, le stesse sono ora identificate in catasto come segue _____;

-che in merito alla quota percentuale- in termini millesimali - di tale proprietà superficaria comune e indivisa attribuibile al singolo alloggio realizzato dalla Cooperativa edilizia _____ all'interno del comparto n _____ la stessa è stata quantificata dall'Ufficio tecnico nella misura del _____;

-che la medesima Cooperativa Edilizia ha provveduto a versare al Comune l'intero corrispettivo dovuto per la concessione superficaria delle aree in esecuzione alla delibera di Giunta Municipale n 46 del 2-3-1999;

- che, con nota prot. n. _____ del _____, l'ufficio tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap, all'esito della istruttoria della richiesta e della verifica della documentazione prodotta, ha quantificato in € _____ il corrispettivo dovuto dal richiedente sig. _____ per beneficiare della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in applicazione della DGM n. _____ del _____ e della determina dirigenziale N. _____ del _____;

-che il suddetto importo di € _____ è stato già versato alla tesoreria del Comune di Castellana Grotte prima e fuori di questo atto in data _____ come da seguente documentazione _____;

Tutto ciò premesso, tra le costituite parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Il Comune di Castellana Grotte, come sopra rappresentato, dichiara e prende atto che a seguito della acquisizione al patrimonio comunale delle aree PEEP ricadenti nel comparto n.____, giusta decreto di espropriazione definitiva n.____ emesso in data _____ in premessa richiamato, si è verificato immediatamente ed automaticamente da tale data l'effetto traslativo in capo alla Cooperativa edilizia____ del diritto di superficie sulle porzioni di suolo assegnate con la su richiamata convenzione del _____ e così attualmente identificate:

- a) Foglio____ particelle _____ mq_____ ricadenti nell'area interessata dalla sagoma di ingombro del fabbricato costituente il lotto n.____ del comparto n.____ ed attribuita in via esclusiva a favore della suddetta Cooperativa assegnataria e suoi aventi causa;
- b) Foglio____ particelle _____ mq_____ ricadenti nella rimanente parte del comparto _____ libera da costruzioni ed attribuite in proprietà confusa ed indivisa tra tutte le cooperative assegnatarie -e i loro successivi aventi causa- nel comparto medesimo; di tali ultime particelle di suolo all'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto della presente cessione spetta la quota in termini millesimale del _____ calcolato dall'Ufficio Tecnico secondo quanto previsto dalle norme del Piano di zona e dalla delibera consiliare n. 74 del 22-10-1985.

ART. 2

Il Comune di Castellana Grotte come sopra rappresentato a modifica e ad integrazione del "diritto di superficie" concesso ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 in favore della Cooperativa edilizia _____ con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep.n.____ e definitivamente acquisito anche nel possesso "di diritto" come indicato al precedente art 1, che ha comportato l'acquisto in "proprietà superficaria" dell'unità immobiliare e relativa pertinenza in premessa descritta, cede in favore del Sig. _____ che come sopra intervenuto accetta ed acquista, il diritto di proprietà piena sulle seguenti porzioni di suolo ricadenti nel Piano di zona ex legge 167/62 PEEP di Castellana Grotte:

- 1) quota di _____ millesimi relativamente alle particelle (segue descrizione delle aree costituenti il lotto edificato)
- 2) quota di _____ millesimi relativamente alle particelle (segue descrizione delle aree costituenti la rimanente porzione del comparto libera da costruzioni attribuite in comune pro-indiviso tra le cooperative edilizie e loro aventi causa assegnatarie nel comparto medesimo)

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria novantanovenne del suddetto immobile con pertinenza e rispettivi accessori, come in premessa indicato, ne diviene pieno ed esclusivo proprietario unitamente alla relativa quota di area di sedime del fabbricato costituente il lotto n.____ nonché alla relativa quota di area libera da costruzioni all'interno del comparto n. _____

Restano fermi i patti, le condizioni e gli obblighi di cui alla citata convenzione del _____ nonché gli effetti fin qui prodotti.

Si allega al presente atto sotto la lettera _____ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data _____ dallo stesso Comune di Castellana Grotte, dichiarando il suo legale rappresentante che successivamente non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si allega altresì sotto la lettera _____ la perizia giurata da professionista incaricato dal sig. _____ dalla quale si evince che l'unità immobiliare di proprietà del medesimo sig. _____, realizzata sull'area di cui al precedente art. 1, è conforme e ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune e alla planimetria depositata in Catasto ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della legge n. 52 del 27/02/1985 e smi.

ART. 3

Il corrispettivo di cui alla presente cessione del diritto di proprietà è stato quantificato ed accettato in €. _____ (giusta nota prot. n. _____ del _____ dell' ufficio tecnico V settore urbanistica-edilizia privata-suap).

Il predetto corrispettivo di €. _____ è stato già versato prima e fuori di questo atto dal _____ come da ric.n. _____ del _____ della Tesoreria Comunale.

Di tale corrispettivo il Comune rilascia ampia e finale quietanza di saldo.

La cessione è fatta ed accettata, pro - quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

A R T. 4

Le parti come sopra rappresentate prendono atto che a seguito della entrata in vigore della legge n.179 del 17.02.1992 sono stati abrogati i commi nn. 15 – 16 – 17 – 18 – 19 dell' art. 35 della L. 865/71 che prevedevano, tra l'altro, i divieti temporali decennali e ventennali di alienazione degli alloggi nonché vincoli relativi ai requisiti dei soggetti acquirenti e/o locatari degli alloggi medesimi successivi al primo; di conseguenza si è verificata la totale eliminazione degli stessi divieti temporali e vincoli in relazione agli atti di vendita/locazione stipulati dopo il 29.02.1992 (data di entrata in vigore della citata legge n.179/92) anche se i divieti stessi sono riportati nelle convenzioni stipulate prima della suddetta data sia per l'assegnazione in proprietà che per la concessione in diritto di superficie. Poiché tale norma opera direttamente con efficacia immediata non occorre adottare- per tale eliminazione- alcun atto autorizzatorio né richiedere corrispettivo alcuno intendendosi, quindi, non più operanti i suddetti divieti e vincoli.

A R T. 5

Il presente atto verrà trascritto presso la competente Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare e volturato a totale cura e spese della parte cessionaria.

Le spese del presente atto, consequenziali e dipendenti ivi comprese quelle di rogito e fiscali sono a carico del cessionario. Il presente atto, esente da IVA, è soggetto a imposta di registro in misura fissa ed esente dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 del DPR n. 601/1973 (Vedasi al riguardo Risoluzione n. 17/E del 16-2-2015 dell'Agenzia delle Entrate).

Inoltre, dichiarano le parti, ciascuna per quanto di propria spettanza, che non si sono avvalse di un mediatore.

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura dell'allegato e degli atti richiamati, dichiarando di averne presa esatta conoscenza.

Del presente atto è stata data lettura da me Notaio o Segretario Generale alle parti, le quali, da me interpellate, hanno dichiarato essere l'atto stesso conforme alle loro volontà e quindi con me lo sottoscrivono.

L'atto è scritto a macchina dal personale dello studio notarile o dell'Ufficio comunale e si compone di pagine _____ compresa la chiusa.

ALLEGATO B

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.31 COMMA 49-BIS L.448/98 E S.M.I. PER 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 CONTENUTI NELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in Castellana Grotte alla via _____ innanzi a me Segretario Comunale o Notaio _____ iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di _____ e senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fatta dalle parti e col mio consenso si sono costituiti:

-il Sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in _____ il quale interviene al presente atto nella qualità di Direttore pro-tempore dell' ufficio tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap del Comune di Castellana Grotte per dare esecuzione alla delibera di Giunta Municipale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ed alla determinazione dirigenziale n. _____ del _____ che in copia autentica si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere " _____ " e " _____ "

Codice fiscale del Comune C.F. _____;

-Il signor _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ Via _____ n. _____ C.F. _____

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il Sig. _____ è proprietario di un alloggio facente parte del fabbricato residenziale realizzato dalla Cooperative edilizia _____ sul lotto edificabile n. _____ ricadente nel piano di zona ex legge 167/62 di Castellana Grotte;
- che il suddetto lotto edilizio è stato assegnato alla citata Cooperativa edilizia _____ con diritto di _____ giusta convenzione stipulata ai sensi dell'art 35 della legge 865/71 a rogito del Notaio _____ in data _____ repertorio n. _____, precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179;
- che l'alloggio su citato è distinto al catasto fabbricati del Comune di Castellana Grotte al Foglio _____ numero _____ subalterno _____ e sito in via _____;
- che il sig. _____ ha chiesto di rimuovere i vincoli di cui al prezzo massimo di cessione nonché i vincoli dei canoni di locazione contenuti nella su descritta convenzione stipulata in data _____;
- che la rimozione dei vincoli di cui al precedente punto è consentita dal comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e smi;
- che con DGM n. _____ del _____ è stato approvato, tra l'altro, il presente schema di convenzione nonché stabilite le modalità di calcolo del corrispettivo dovuto dal soggetto richiedente per beneficiare della rimozione dei vincoli sopra citati;
- - che, con nota prot. n. _____ del _____, l'ufficio tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap, all'esito della istruttoria della richiesta e della verifica della documentazione prodotta, ha quantificato in € _____ il corrispettivo dovuto dal richiedente sig. _____ per beneficiare della rimozione dei vincoli sopra citati in applicazione della DGM n. _____ del _____ e della determina dirigenziale N. _____ del _____;

- -che il suddetto importo di € _____ è stato già versato alla tesoreria del Comune di Castellana Grotte prima e fuori di questo atto in data _____ come da seguente documentazione _____;

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

Art. 1

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2

(Consenso)

Il Comune di Castellana Grotte acconsente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 49 bis della legge 448/98 e s.m.i., alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione dell'unità abitativa e connessa pertinenza il tutto relativamente all'immobile con relativa pertinenza di proprietà del sig. _____ e ricadente su area sita nel PEEP di _____ assegnata con diritto di _____ con convenzione ex art. 35 legge 865/71 a rogito del notaio _____ in premessa citata.

Art. 3

(Corrispettivo)

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli suddetti è pari ad €. _____ ed è stato ottenuto dall'applicazione dei criteri approvati con deliberazione della Giunta Municipale n. _____ del _____ e successiva determinazione dirigenziale n. _____ del _____ e quantificati con nota prot. n. _____ del _____ a firma del Direttore pro-tempore dell'ufficio tecnico V settore urbanistica-edilizia privata-suap del Comune di Castellana Grotte .

Il predetto corrispettivo di €. _____ è stato già versato prima e fuori di questo atto dal _____ come da ric. n. _____ del _____ della Tesoreria Comunale.

Di tale corrispettivo il Comune rilascia ampia e finale quietanza di saldo.

Art 4

(Trascrizione del contratto)

Il presente atto verrà trascritto presso la competente Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare e Volturato a totale cura e spese della parte cessionaria.

Le spese del presente atto, consequenziali e dipendenti, sono a carico del soggetto richiedente Sig. _____ che invoca i benefici fiscali previsti dalle vigenti normative in merito.

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura dell'allegato e degli atti richiamati, dichiarando di averne presa esatta conoscenza.

Del presente atto è stata data lettura da me Notaio o Segretario Generale alle parti, le quali, da me interpellate, hanno dichiarato essere l'atto stesso conforme alle loro volontà e quindi con me lo sottoscrivono.

L'atto è scritto a macchina dal personale dello studio notarile o dell'Ufficio comunale e si compone di pagine _____ compresa la chiusa.

ALLEGATO C

CONVENZIONE AI SENSI DEL COMMA 49-TERDELLA LEGGE 448/98 E S.M.I. PER 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 PREVISTE NELLE CONVENZIONI O ATTI D'OBBLIGO UNILATERALI EX ARTICOLO 8 LEGGE 10/77 ED ARTICOLO 18 T.U. DI CUI AL D.P.R. 06/06/2001 N. 380.

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in Castellana Grotte alla via _____ innanzi a me Segretario Comunale o Notaio _____ iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di _____ e senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fatta dalle parti e col mio consenso si sono costituiti:

-Il Sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in _____ il quale interviene al presente atto nella qualità di Direttore pro-tempore dell' ufficio tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap del Comune di Castellana Grotte per dare esecuzione alla delibera di Giunta Municipale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ed alla determinazione dirigenziale n. _____ del _____ che in copia autentica si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "___" e "___"

Codice fiscale del Comune C.F. _____;

-Il signor _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ Via _____ CF _____

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

che il Sig. _____ è proprietario di una unità abitativa e relativa pertinenza realizzata dalla Impresa di costruzioni _____ a seguito di convenzione e/o atto d'obbligo unilaterale stipulata ai sensi dell'articolo 8 delle legge 10/77 ovvero dell'articolo 18 del D.P.R. 380/01 a rogito del Notaio _____ rep. N. _____ in data _____ registrata a _____ il _____ al n. _____.

- che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di Castellana Grotte al Foglio _____ numero _____ subalterno _____ e sito in via _____
- che il sig. _____ ha chiesto di rimuovere i vincoli di cui alla suddetta convenzione o atto d'obbligo unilaterale relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione ;
- che la rimozione dei vincoli di cui al precedente punto è consentita dal comma 49-ter dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e smi;
- che con Delibera di GM n. _____ del _____ è stato approvato , tra l'altro, il presente schema di convenzione nonché stabilite con successiva determinazione dirigenziale n. _____ del _____ le modalità di calcolo del corrispettivo dovuto dal soggetto richiedente per beneficiare della rimozione dei vincoli sopra citati ;
- - che, con nota prot. n. _____ del _____, l'ufficio tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap , all'esito della istruttoria della richiesta e della verifica della documentazione prodotta, ha quantificato in € _____ il corrispettivo dovuto dal richiedente sig. _____ per beneficiare della rimozione dei vincoli sopra citati in applicazione della DGM n. _____ del _____ e della determina dirigenziale N. _____ del _____;
- -che il suddetto importo di € _____ è stato già versato alla tesoreria del Comune di Castellana Grotte prima e fuori di questo atto in data _____ come da seguente documentazione _____;

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

Art. 1

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2

(Consenso)

Il Comune di Castellana Grotte come sopra rappresentato acconsente, ai sensi e per gli effetti dell' art. 31 comma 49 ter della legge 448/98 e s.m.i., alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione dell'unità abitativa e connessa pertinenza il tutto relativamente all'immobile con relativa pertinenza di proprietà del sig. _____ ricadente su area sita nel Comune di Castellana Grotte e realizzata giusta convenzione o atto d'obbligo unilaterale a rogito del Notaio _____ in data _____ in premessa descritto.

Art. 3

(Corrispettivo)

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli suddetti è pari ad €. _____ ed è stato ottenuto dall'applicazione dei criteri approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ e successiva determinazione dirigenziale n. _____ del _____ e quantificati con nota prot. n. _____ del _____ a firma del Direttore pro-tempore dell' ufficio tecnico Settore V Urbanistica-Edilizia Privata-Suap del Comune di Castellana Grotte

Il predetto corrispettivo di €. _____ è stato già versato prima e fuori di questo atto dal _____ come da ric. n. _____ del _____ della Tesoreria Comunale.

Di tale corrispettivo il Comune rilascia ampia e finale quietanza di saldo.

Art 4

(Trascrizione del contratto)

Il presente atto verrà trascritto presso la competente Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare e Volturato a totale cura e spese della parte cessionaria.

Le spese del presente atto, consequenziali e dipendenti, sono a carico del soggetto richiedente Sig. _____ che invoca i benefici fiscali previsti dalle vigenti normative in merito.

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura dell'allegato e degli atti richiamati, dichiarando di averne presa esatta conoscenza.

Del presente atto è stata data lettura da me Notaio o Segretario Generale alle parti, le quali, da me interpellate, hanno dichiarato essere l'atto stesso conforme alle loro volontà e quindi con me lo sottoscrivono.

L'atto è scritto a macchina dal personale dello studio notarile o dell'Ufficio comunale e si compone di pagine _____ compresa la chiusa