

**Schema convenzione-tipo**  
**trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o rimozione dei relativi vincoli**

(ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis – ter e quater della legge 23 dicembre 1998 n. 448)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ( \_\_ )

in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ ,

avanti a me, dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_ , iscritto nel ruolo del

Distretto Notarile di \_\_\_\_\_ ,

sono presenti i signori:

- \_\_\_\_\_ , nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

domiciliato/a per la carica presso la sede del Comune di Petriolo, in Piazza San Martino n. 1 - 62014

- Petriolo (MC), il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di responsabile

del Settore Urbanistica, Ambiente ed Edilizia Privata (nominato con decreto del Sindaco di Petriolo

n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ) in nome e per conto del:

- **“COMUNE DI PETRIOLO”**, con sede in Petriolo (MC), Piazza San Martino n. 1, C.F./P.IVA n.

00286490438 (in seguito denominato anche **“Comune”** o **“Amministrazione Comunale”**);

in conformità agli artt. 107 e 109 e del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e legittimato ai sensi della

deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, che, in copia autentica, si allega

al presente atto sotto la lettera **“A”**;

-sig./sig.ra \_\_\_\_\_ , nato/a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_,

domiciliato/a \_\_\_\_\_ ( \_\_ ), in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

-sig./sig.ra \_\_\_\_\_ , nato/a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_,

domiciliato/a \_\_\_\_\_ ( \_\_ ), in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Notaio sono certo,

assumendone la piena responsabilità,

**premessso**

- che la società/impresa/soggetto attuatore con sede a \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, C.F./P.IVA/Iscrizione Registro Imprese \_\_\_\_\_, ha sottoscritto in data \_\_\_\_\_ AUO/Convenzione \_\_\_\_\_ Notaio \_\_\_\_\_ rep./racc. \_\_\_\_\_ registrazione/trascrizione \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ e numero \_\_\_\_\_, per la realizzazione di un intervento edilizio di cui all'art. 35 della legge 865/71. – *oppure* – di intervento edilizio previsto dalla delibera di C.C. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, – *oppure* – di intervento edilizio previsto dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 (edilizia abitativa convenzionata) – *oppure* – di intervento edilizio da realizzarsi su area individuata al Catasto Terreni di Petriolo, Foglio n. \_\_\_\_\_ mappale n. \_\_\_\_\_;

- che l'area su cui doveva essere fabbricato l'edificio convenzionato, era stata acquistata da \_\_\_\_\_ con rogito notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

- che in data \_\_\_\_\_ veniva rilasciato titolo edilizio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per la costruzione di complesso immobiliare ubicato in via \_\_\_\_\_, con esonero dal pagamento del costo di costruzione e/o oneri di urbanizzazione, ai sensi della normativa sopra citata;

- che con la sottoscrizione dell'AUO/convenzione sopra citata, l'impresa/società/soggetto attuatore assumeva l'obbligo, per sé e i suoi aventi causa, di vincolare la determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, e loro pertinenze, nonché la determinazione del canone massimo di locazione, per la durata di anni \_\_\_\_\_;

- che tali vincoli e impegni sono stati trasferiti ai diversi acquirenti delle singole unità immobiliari e loro pertinenze;

- che in particolare veniva/venivano acquistata/e con atto del Notaio \_\_\_\_\_ rep./racc. \_\_\_\_\_ registrazione/trascrizione (data e numero) dai sigg. \_\_\_\_\_ l'unità immobiliare/le unità immobiliari compresa/e nel comparto PEEP/Scheda Norma/Zona, nel Comune di Petriolo, in via \_\_\_\_\_ civico \_\_\_\_\_, identificate catastalmente come segue:

- alloggio \_\_\_\_\_,
- autorimessa \_\_\_\_\_;
- altro \_\_\_\_\_;

- che per effetto dell'art. 25-undecies D.L. 119/2018 convertito con L. 136/2018 l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ha subito modificazione nei commi 49 bis, 49 ter ed è stato aggiunto il 49 quater, che si intendono qui richiamati;

- che con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha deliberato di procedere alla stipula di convenzione liberatoria secondo lo schema lì approvato;

- che con istanza assunta agli atti comunali in data \_\_\_\_\_ il sig./la sig.ra \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, ha/hanno chiesto di rimuovere i vincoli derivanti dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione edilizia sopra citato/a e di procedere alla stipula della convenzione liberatoria previa corresponsione della somma dovuta ai sensi delle disposizioni di legge sopra richiamate, determinata dai competenti servizi ed uffici comunali relativamente all'unità immobiliare/alle unità immobiliari in oggetto, sulla base dei criteri approvati dal Consiglio Comunale, con/senza rateizzazione;

#### **verificato**

- che sono decorsi oltre 10 anni dalla data del primo trasferimento (decorrenti dalla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà - piena o superficiaria) dell'immobile in oggetto e pertanto sussistono i presupposti ai sensi della normativa sopra citata per la rimozione dei vincoli;

- che il sig./la sig.ra \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ ha/hanno provveduto inoltre a versare interamente a favore del Comune di Petriolo, la somma dovuta ai sensi delle disposizioni sopra richiamate, determinata dai competenti servizi e uffici comunali relativamente all'unità immobiliare/alle unità immobiliari in oggetto sulla base dei criteri approvati dal Consiglio Comunale con atto n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per complessivi euro \_\_\_\_\_ come da ricevuta;

oppure

- che il sig./la sig.ra \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ ha/hanno chiesto la rateizzazione, pertanto ha/hanno provveduto a versare l'acconto di euro \_\_\_\_\_, pari al 50% della somma dovuta e presentato relativa fideiussione per il saldo più interessi legali da effettuarsi entro il \_\_\_\_\_ (12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione liberatoria);

**tutto ciò premesso**

i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo 1 - Conferma delle premesse**

Le premesse della deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e le premesse innanzi enunciate formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**Articolo 2 - Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la rimozione dei vincoli contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo/ convenzione sottoscritto/a in data \_\_\_\_\_ dall'impresa/società/soggetto attuatore \_\_\_\_\_, con sede in via \_\_\_\_\_, C.F./P.IVA/Iscrizione Registro Imprese \_\_\_\_\_, a rogito Notaio \_\_\_\_\_ rep./racc. \_\_\_\_\_, registrazione/trascrizione \_\_\_\_\_ data-luogo e numero \_\_\_\_\_.

**Articolo 3 – Pagamento delle somme dovute**

Il Comune di Petriolo prende atto che il sig./la sig.ra \_\_\_\_\_ ha/ hanno provveduto al versamento della somma di euro \_\_\_\_\_, determinato sulla base dei criteri approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ come da ricevuta in allegato

oppure

- che il sig./la sig.ra \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ ha/hanno provveduto al versamento dell'acconto pari al 50% della somma dovuta e presentato relativa fideiussione rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_ per il saldo e interessi legali.

**Articolo 4 – Rimozione dei vincoli**

Le parti come sopra rappresentate con il presente atto convengono che viene/vengono rimosso/i ex art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, commi 49-bis, ter e quater i vincoli contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo/convenzione citato/a all'art. 2, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché alla determinazione del canone massimo di locazione, gravanti sull'unità

immobiliare/unità immobiliari compresa/e nel comparto PEEP/Scheda Norma/Zona , nel Comune di Petriolo, in via \_\_\_\_\_ civico \_\_\_\_\_, identificate catastalmente come segue:

- alloggio \_\_\_\_\_,
- autorimessa \_\_\_\_\_;
- altro \_\_\_\_\_.

Conseguentemente, gli alloggi ed accessori insistenti sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Gli effetti legali e materiali della rimozione dei vincoli decorreranno dalla data del presente atto.

#### **Articolo 5 - Condizioni di godimento degli alloggi e di vendita successiva alla prima**

In caso di vendita o di costituzione di diritti di godimento, per tutto il periodo di validità della presente convenzione, restano valide le condizioni stabilite nell'articolo corrispondente della convenzione a suo tempo stipulata per la concessione del diritto di superficie. In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiarerà di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a non usare l'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente approvate per scritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile. Si richiama la convenzione stipulata in data.: \_\_\_\_\_ per quanto non interessato dalle modifiche del presente atto.

#### **Articolo 6 - Sanzioni a carico dei soggetti inadempienti**

Le violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione comportano le seguenti sanzioni salvo ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge:

a) - nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello precedentemente determinato sarà applicata al venditore una sanzione pari a 5 volte la differenza dei due prezzi.

b) - nel caso di locazione di alloggio a prezzo superiore a quello precedentemente determinato sarà applicata al proprietario una sanzione pari a 5 volte la differenza dei due canoni, per l'intera durata della locazione.

### **Articolo 7 – Oneri e spese**

La presente convenzione, stipulata in forma pubblica davanti al notaio designato dal sig./sig.ra \_\_\_\_\_ richiedente la rimozione dei vincoli, è soggetta a trascrizione ai sensi dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, commi 49-bis.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula e alla trascrizione del presente atto sono a carico del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ che ha richiesto la rimozione dei vincoli.

### **Articolo 8 – Risoluzione delle controversie**

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

I tre arbitri saranno nominati uno dal Comune, uno dalla controparte, il terzo d'accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione rientra il Comune di Petriolo. *(Le clausole di cui al presente articolo devono essere approvate specificatamente a norma dell'art. 1341 del Codice civile).*

### **Articolo 9 – Validità e durata**

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. La durata di validità della presente convenzione è determinata in un numero di anni corrispondente alla differenza fra il periodo massimo di trenta anni, previsto dall'art. 8, primo comma, lettera d), della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione in diritto di superficie / oppure la cessione in proprietà dell'area per la costruzione del predetto alloggio, ovvero essa avrà efficacia fino al \_\_\_\_\_.

## **Articolo 10 – Disposizioni finali**

I comparenti autorizzano me, notaio, al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, al fine di adempiere ai doveri di legge e per esigenze organizzative dell'ufficio e confermano di aver ricevuto l'informativa di cui all'articolo 13 del D.L. 196/2003.

Degli allegati ometto la lettura per espressa volontà dei comparenti.

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto, scritto da persona di mia fiducia e da me in \_\_ pagine di \_\_\_\_ fogli e da me letto, ai Comparenti che l'hanno approvato e l'hanno sottoscritto -ai sensi di legge - con me, alle ore \_\_\_\_\_