

Schema di convenzione da utilizzare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà con mantenimento per anni 20 del prezzo di cessione

Premesso che

- con atto del notaio ....., registrato a Ravenna il ....., il Comune di Russi ha concesso il diritto di superficie su di un'area censita al Catasto Terreni del Comune di Russi, foglio ...., mappale .... di mq ....., facente parte del P.E.E.P. di ....., via ..... per la realizzazione di .....
- con atto del notaio ....., registrato a Ravenna il ....., i Signori ..... hanno acquistato una porzione del fabbricato realizzato sull'area sopra descritta, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Russi, foglio .... mappale .... sub. ... (appartamento) e sub. ... (autorimessa) e relative parti comuni, nonché la quota superficaria dell'area coperta e scoperta pari a ...../1000 del totale;
- le disposizioni della legge n° 448 del 23 dicembre 1998 e s.m.i. prevedono la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona 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 della medesima legge n° 865/71, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'articolo 33 della L.R. n.15/2013, avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della concessione del diritto di superficie e quella della stipulazione della presente convenzione;
- il corrispettivo è così calcolato:  
la cessione in proprietà dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento edilizio è subordinata al pagamento di un corrispettivo pari alla differenza fra il valore attuale dell'area, determinato dal Comune in misura pari al 60% 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 e l'importo dell'onere per la concessione del diritto di superficie rivalutata dalla data del relativo versamento alla data di stipulazione della presente convenzione sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
- fermo restando inoltre che il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà, al momento della trasformazione e gli ulteriori limiti massimi previsti dai commi 48 e 49\_bis dell'art.31 L.448/98;
- con deliberazione C.C. n° ..... del ..... è stato stabilito di estendere la procedura di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà alle aree peep stipulate successivamente alla data del 17/02/1992, delle quali fa parte l'area oggetto del presente atto;
- con deliberazione del C.C. n° ..... del ..... è stato approvato il nuovo schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e con deliberazione della Giunta Comunale n° 53 del 31/07/2007 sono stati definiti i valori da attribuire a dette aree;

Viste

- le disposizioni di cui all'articolo 31 della legge n° 448/98 e s.m.i.;
- le disposizioni di cui all'articolo 33 della legge regionale n.15/2013;

ciò premesso le parti

**CONVENGONO QUANTO SEGUE**

**ART. 1** – Si confermano le premesse che formano parte integrante della convenzione.

**ART. 2** – La convenzione stipulata fra il Comune di Russi e ..... con l'atto del notaio ..... citato in premessa, per le parti e proprietà dei Signori ..... ivi individuate, è sostituita dalla presente.

**ART. 3** – Il Comune di Russi, nella persona di ..... cede in proprietà la quota di ...../1000 dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Russi, foglio ..., mappale ... – Ente Urbano di mq ....., facente parte del P.E.E.P. di ....., via ....., ai Signori .....

Le parti si danno reciprocamente atto che, per effetto di quanto sopra, il diritto di superficie, che prima caratterizzava l'area di cui trattasi, si è trasformato in diritto di piena proprietà.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12, comma terzo, della Legge Regionale n° 23/2004, la parte venditrice, a mezzo e come sopra, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data ..... che in originale si allega al presente atto sotto la lettera ..... e dichiara che non sono intervenute modificazioni successivamente alla data del rilascio del certificato stesso.

**ART. 4** - Il corrispettivo da versare al Comune per la cessione dell'area, determinato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della legge n°448 del 23 dicembre 1998, e successive modifiche ed integrazioni come citato in premessa, è stabilito ed accettato in € ..... (.....) così calcolato:

$$C = \frac{V + RD \times 10}{2} \times 0,6 - I$$

dove:

C: corrispettivo da versare

V: valore venale o di mercato stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n° 53 del 31/07/2007 pari ad € ..... al mq x .....mq = € .....

RD: Reddito dominicale € ..... al mq x .....mq = € .....X 10 = € .....

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie rivalutato con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuto fra la data della stipula della concessione del diritto di superficie e la data odierna = € .....

per la quota di ...../1000 = € .....

Si dà atto che l'acquirente Signor ..... ha versato per intero la somma del corrispettivi per un importo complessivo di € .....giusta quietanza n°...del.....

**ART. 5** - L'alloggio realizzato sull'area oggetto della presente convenzione potrà essere ceduto, durante il periodo di validità della stessa, per il prezzo massimo di € ..... derivante dalla somma fra il prezzo di cessione stabilito all'atto della stipulazione della concessione del diritto di superficie (o di prima vendita), aggiornato e deprezzato con i coefficienti ivi previsti, e l'incidenza dell'onere corrisposto al Comune di Russi per la trasformazione del regime dell'area così come determinato dal precedente articolo 4.

**ART. 6** - Il prezzo come sopra determinato potrà essere aggiornato all'atto di successive cessioni dell'immobile secondo la seguente formula:

$$P2 = P1 \times \frac{I2}{I1}$$

dove:

P2 è il prezzo di vendita;

P1 è il prezzo iniziale convenzionato così come indicato nel precedente art.5;

I2 è l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale alla data della cessione dell'immobile;

I1 è l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale alla data di approvazione della presente convenzione.

Il prezzo risultante da detti aggiornamenti sarà ridotto con una percentuale di deprezzamento per vetustà pari all'1% ogni anno a partire dalla data di stipula della presente convenzione e fino al 20° anno dalla data di fine lavori, pari allo 0,5% dal 21° anno dalla data di fine lavori fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il trentesimo anno.

Al valore come sopra determinato dovranno essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate nel periodo antecedente la data di cessione, aggiornate e deprezzate come indicato nel presente articolo.

Il canone di locazione degli alloggi dovrà essere determinato sulla base della normativa vigente in materia.

**ART. 7** - Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'articolo 33 comma 4 della legge regionale n. 15/2013.

**ART. 8** - Gli alloggi fruitori di contributo pubblico in qualsiasi modo concesso dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico possono essere ceduti o locati, fino all'estinzione del contributo stesso, esclusivamente a soggetti in possesso dei prescritti requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare secondo la vigente normativa.

Per lo stesso periodo, il canone di locazione non potrà essere superiore al 4,5% del prezzo convenzionato di cui all'articolo 5, aggiornato e deprezzato con i criteri di cui all'articolo 6.

Il possesso dei requisiti deve essere dichiarato dall'acquirente anche per mezzo di dichiarazioni rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n° 445 e può essere verificato dal Comune di Russi;

**ART. 11** - La presente convenzione, e i contenuti espressi negli articoli che essa prevede, hanno una validità di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione della concessione del diritto di superficie citato in premessa (.....) e quindi fino al .....

**ART. 8** - Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dell'acquirente, che se ne assume i relativi oneri.