

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU

AREA DEL PIANO 1667

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

DATA E LUOGO STIPULA

Il giorno duemilaventiquattro

In Abbadia San salvatore

ROGANTE

innanzi a me dottor

notaio in

con studio in

iscritto nel ruolo del Collegio notarile dei distretti riuniti

di Siena e Montepulciano

COMPARSA

sono presenti:

- . . . . domiciliato per la carica presso il Comune di

Abbadia San Salvatore, il quale interviene al presente atto

non in proprio ma esclusivamente in nome per conto ed in

rappresentanza del COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE con sede in

Abbadia San Salvatore (SI) viale Roma c.f. 0221400526 nella

sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico tale nominato

con decreto del Sindaco del medesimo Comune prot.

in data

autorizzato alla stipula del presente atto ai sensi del D.Lgs

18 agosto 2000 n. 267 ed in esecuzione delle Delibere del



detto scopo con Convenzione ai sensi e per gli effetti della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, stipulata in data

- l'area in oggetto è attualmente rappresentata al N.C.T. del Comune di Abbadia San Salvatore foglio particella Ente Urbano della superficie catastale di metri quadri e risulta facente parte del Piano di Edilizia Economica e Popolare delimitato ai sensi dell'articolo 51 della più volte ricordata legge 22 ottobre 1971 n. 865;

- sulla area in discorso la società cooperativa in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Abbadia San Salvatore in data ebbe a realizzare un fabbricato composto da numero alloggi con relativi accessori di pertinenza, i quali sono stati assegnati in proprietà superficiaria ai soci della Cooperativa medesima;

- che i componenti come sopra generalizzati risultano attualmente unici titolari della proprietà superficiaria (diritto di superficie) delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio di cui sopra posto in Comune di Abbadia San Salvatore alla Via . . . . .

- con delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 29 dicembre 2008 è stato approvato il piano strategico per l'ottimizzazione gestionale e la valorizzazione del patrimonio

immobiliare dell'Ente nel quale è prevista l'alienazione di aree comprese nei piani PEEP già concesse in diritto di superficie ai proprietari dell'alloggi;

- con delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 29 dicembre 2008 è stata autorizzata ai sensi dell'art. 31 comma 45 della L. 448/98, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con contestuale eliminazione dei vincoli previsti nelle convenzioni stipulate dall'Ente ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971 e sono stati stabiliti i criteri generali per la determinazione del corrispettivo necessario al riscatto del diritto di superficie nei confronti del Comune;

- l'Ufficio Tecnico Comunale ha promosso una campagna pubblicitaria mirata ad informare gli assegnatari degli alloggi PEEP sulle strategie intraprese dal Comune per consentire il riscatto del diritto di superficie;

- tra le richieste effettuate dagli assegnatari di alloggi PEEP intenzionati ad aderire all'iniziativa sopra descritta, vi sono anche quelle di alcuni proprietari di immobili ubicati nel lotto n. \_\_\_\_\_ sito in Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ed identificato catastalmente al Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ ;

- in sede di redazione degli atti necessari per la trasformazione del diritto di superficie è stato accertato che la convenzione per la concessione del diritto di superficie tra il Comune e la Cooperativa \_\_\_\_\_ non è stata

trascritta;

- il vincolo, invece, risulta presso l'Ufficio Provinciale di  
Siena - Territorio Servizi Catastali;

- le parti hanno riconosciuto la natura dell'area in cui il  
fabbricato è stato realizzato ed hanno dimostrato il loro  
interesse a sanare la situazione descritta;

- allo scopo di un'ottimale e bonaria definizione dei rapporti  
come sopra evidenziati con i condomini del fabbricato ubicato  
in Via \_\_\_\_\_ finalizzata, in via prioritaria, a  
regolarizzare la situazione, evitando un contenzioso tra le  
parti (Comune/Condomini), le parti intendono procedere secondo  
l'art. 11, comma 1, della L. 7 agosto 1990 n. 241 e successive  
modifiche ed integrazioni, che subordina la stipula di accordi  
a ragioni di pubblico interesse;

- i componenti hanno determinato le quote millesimali  
spettanti a ciascuno di essi sulle parti comuni del fabbricato  
nella maniera seguente:

- signori \_\_\_\_\_ per la quota di \_\_\_\_\_

Tutto ciò premesso ed approvato per formare parte integrante e  
sostanziale del presente atto fra le parti, come sopra

costituite e rappresentate;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1° - Il presente accordo definisce in maniera chiara e definitiva, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, i reciproci rapporti tra il Comune di Abbadia San Salvatore ed i Signori in relazione alla concessione del diritto di superficie dell'area in cui è stato realizzato il fabbricato composto da numero alloggi ed attualmente censita nel Catasto dei Terreni del Comune di Abbadia San Salvatore foglio particella Ente Urbano della superficie catastale di metri quadri

ARTICOLO 2° - I signori ciascuno per quanto di propria spettanza dichiarano di essere a conoscenza e quindi riconoscono che le unità immobiliari edificate sull'area censita nel Catasto dei Terreni del Comune di Abbadia San Salvatore foglio particella sono state costruite su area originariamente concessa in diritto di superficie dal Comune di Abbadia San Salvatore per la durata di anni 99 (novantanove) ai sensi e per gli effetti della predetta Legge 22 ottobre 1971 n. 865 con atto di convenzione in data 11 maggio 1976 in premessa citato. Al fine di facilitare la trascrizione del citato atto di convenzione si riportano in appresso i principali patti e condizioni in essa contenuti.

"4) La concessione del diritto di superficie è fatta per la durata di anni 99 (novantanove) ed è rinnovabile per un ulteriore periodo di novantanove anni, purchè ne venga fatta richiesta da chi di diritto almeno un anno prima della scadenza, e così ulteriormente per uguali periodi e con le modalità anzidette. Il corrispettivo in caso di rinnovo sarà determinato in relazione al valore che potrà essere attribuito all'area secondo i criteri previsti dalle norme per l'espropriazione che saranno al momento vigenti nonchè del costo dei lavori di costruzione e ammodernamento delle opere di urbanizzazione già effettuate dal Comune ed alla realizzazione di altre opere che fossero eventualmente necessarie al momento della scadenza della concessione. Decade dal diritto al rinnovo il concessionario che sia reso responsabile di violazione degli obblighi assunti e previsti nella presente convenzione in relazione alla locazione e alla vendita degli alloggi. Nell'ipotesi in cui la presente concessione venga a cessare e si estingua il diritto di superficie il Comune subentrando nella proprietà dovrà corrispondere alla parte concessionaria una indennità corrispondente al valore corrente delle costruzioni che insistono sull'area tenuto conto del loro stato di conservazione.

8) Gli alloggi costruiti sulle aree oggetto della presente concessione possono essere locati e/o ceduti in via definitiva

esclusivamente a chi all'atto dell'acquisto o della locazione:

1) abbia la cittadinanza Italiana;

2) non sia titolare, nello stesso comune, del diritto di proprietà di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;

3) fruisca di un reddito netto complessivo per il nucleo familiare accertato ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche non superiore a otto milioni di lire annui e rivalutabile in rapporto all'eventuale mutamento del valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT del costo della vita.

Quanto sopra fatte salve più favorevoli disposizioni di Legge.

Ai fini del requisito di cui al precedente punto 2) è da considerare adeguato l'alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli accessori che, in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, dia un indice di affollamento non superiore ad uno.

Tale criterio non viene applicato nei casi di alloggi che siano stati dichiarati igienicamente inadeguati dall'Autorità competenti. Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del nucleo familiare si applica la disposizione di cui al terzo comma dell'art. 2 del D.P.30 dicembre 1972 n. 1035, intendendosi sostituito alla data della pubblicazione del bando, quella della stipula del contratto di vendita o di locazione.

9) All'atto delle cessioni degli alloggi il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla base del costo medio degli operai dell'IACP per l'edilizia economica e popolare, nell'anno precedente a quello della cessione, diminuito di una percentuale di deprezzamento, così determinata in base all'età dell'edificio, in cui sono compresi l'alloggio e/o l'autorimessa oggetto della cessione:

fino a 5 anni 0%

oltre 5 anni e fino a 10 anni 5%

oltre anni 10 e fino a 20 anni 10%

oltre 20 anni e fino a 30 anni 20%

oltre 30 anni 30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli di tempo, la percentuale si determina in relazione allo stato di conservazione dell'alloggio o/e dell'autorimessa e delle eventuali opere di miglioramento apportate dal proprietario, debitamente documentate. Il prezzo così determinato sarà aumentato del corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie.

10) Il canone annuo di locazione non potrà superare il 5% del prezzo definitivo di prima cessione determinato ai sensi del precedente articolo 9.

Le aggiuntive spese condominiali (escluso spese per il riscaldamento) e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 10% del canone

di locazione o comunque quelle effettivamente sostenute. Il canone di locazione potrà essere revisionato a norma di legge.

11) Il rapporto di locazione non potrà avere durata superiore a cinque anni, rinnovabile a semplice richiesta del conduttore per altro uguale periodo e così via. La richiesta di proroga dovrà pervenire al locatore almeno sei mesi prima della prossima scadenza. Il locatario non potrà concedere l'alloggio e/o l'autorimessa in comodato né può darli in sublocazione anche parziale. Nel contratto di locazione dovranno essere inserite clausole da approvarsi specificatamente per iscritto, con le quali il conduttore per sé ai suoi aventi causa:

a) dichiarerà di possedere tutti i requisiti di cui al precedente articolo 8;

b) dichiarerà di impegnarsi, nel caso di perdita nel corso della locazione di anche uno solo dei suddetti requisiti, di dare comunicazione mediante raccomandata da inviarsi al locatore entro sei mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'immobile alla prossima scadenza contrattuale;

c) dichiarerà di non sub locare, anche parzialmente, in nessun caso, l'immobile e a non concederlo in comodato;

d) si impegnerà a confermare per iscritto, ad ogni eventuale rinnovo della locazione la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 8; in caso di perdita dei requisiti di cui all'articolo 8 la locazione cesserà alla scadenza del rapporto

in corso e non potrà essere rinnovato.

Art.12) Negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente, per sé e suoi aventi causa:

a) dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a rispettarla;

b) dichiarerà di accettare e rispettare, nel caso di rivendita, le norme di cui appresso.

13) In forza del trasferimento degli immobili, gli acquirenti e loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, subentreranno nella posizione della odierna ed originaria parte concessionaria, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, con esclusione di quelli derivanti dagli artt. 3, 5 e 6, per i quali resta titolare la stessa odierna parte concessionaria. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di prelazione in caso di vendita successiva alla prima o di subentro nella locazione, a tutte le condizioni della presente convenzione. Tale diritto dovrà essere esercitato a pena di decadenza entro 30 giorni dalla comunicazione della parte interessata. In ogni caso di trasferimento, la parte venditrice dovrà trasmettere al Comune copia autentica della nota di trascrizione che dovrà comprendere le clausole di cui al precedente articolo 12. In ogni caso di locazione, la parte locatrice dovrà trasmettere al Comune di Abbadia San Salvatore

copia debitamente registrata del contratto di locazione che dovrà contenere le clausole di cui all'articolo 11.

La registrazione del contratto dovrà essere effettuata anche se non obbligatoriamente prescritta da norme di legge. La trasmissione della nota di trascrizione o della copia del contratto di locazione ed eventuali variazioni dovrà essere effettuata a mezzo di plico raccomandato entro 60 giorni dalla data di stipulazione del contratto di trasferimento o di locazione.

14) La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporterà a carico del responsabile l'applicazione delle seguenti sanzioni salva ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e di questa stessa convenzione:

I - Sanzioni Pecuniarie

A) Penale del 0,005% sull'importo totale dell'opera per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascuno dei termini fissati nel precedente articolo 6;

B) Penale corrispondente al saggio di interesse del 10% annuo per ritardo nel pagamento di ciascuno degli importi di cui al precedente articolo 3;

C) penale di importo pari da tre a cinque volte la differenza tra i due prezzi in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente articolo 9;

D) penale di importo venti volte la differenza fra i due canoni in caso di inosservanza dei criteri di cui all'articolo 10;

II- Risoluzione della convenzione e decadenza dal diritto di superficie

A) In caso di inosservanza dei criteri fissati nel precedente articolo 10 per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione il superficiario decade dal diritto di superficie;

B) in caso di mancato pagamento del corrispettivo il Concessionario decade dal diritto di superficie ed il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune che tratterrà una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo, salvi i maggiori danni. L'applicazione della clausola della decadenza del diritto è esclusa nell'ipotesi in cui il Comune applichi le sanzioni pecuniarie di cui alla lettera B) del presente titolo "Sanzioni pecuniarie".

Nel caso che il Comune opti per la decadenza le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati uno dal Comune, uno dal concessionario decaduto ed il terzo su accordo dei primi due o in mancanza di loro accordo nominato dal Presidente del Tribunale di Siena su istanza della parte diligente. Le spese per la stima peritale saranno sopportate in parte eguali dal Comune e dal concessionario decaduto.

C) In caso di inosservanza da parte del Concessionario dei termini in inizio dei lavori fissati nella Convenzione e comunque prorogati si avrà decadenza delle concessioni con conseguente estinzione del diritto di superficie e la facoltà del Comune di trattenere una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo della concessione. In caso di inosservanza dei termini finali comunque prorogati si avrà decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie per quegli edifici che non siano completati o non ancora iniziati. In ipotesi di opere parzialmente realizzate le opere stesse verranno indennizzate dal Comune al concessionario sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, nominati uno dal Comune, uno dal concessionario decaduto ed il terzo su accordi dei primi due o in mancanza di accordo dal Presidente del Tribunale di Siena su istanza della parte più diligente. Le spese per la stima peritale saranno sopportate in parti eguali dal Comune e dal Concessionario decaduto. In ogni ipotesi di cui sopra l'applicazione delle sanzioni della decadenza è esclusa qualora il Comune applichi la penale di cui alla lettera A) del precedente titolo "Sanzioni pecuniarie".

Messa in mora, decadenza di concessione, sanzioni pecuniarie ecc sono inapplicabili qualora ritardi o inadempienze rispetto alle clausole di cui alla presente convenzione siano conseguenti a ritardi nelle opere di urbanizzazione a carico

della Amministrazione concedente. In tal caso oltre alle facoltà di richiedere i danni conseguenti la ditta concessionaria è sollevata dall'obbligo del rispetto della clausola di cui alla lettera B) dell'articolo 3 della presente convenzione".

Si autorizza la trascrizione immobiliare della succitata convenzione presso l'U.T.E. di Siena e l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, il tutto con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Montepulciano e per il competente U.T.E. di Siena da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 3 - In ragione di quanto sopra il Comune di Abbadia San Salvatore dichiara di prendere atto, accettare e riconoscere ad ogni effetto di legge con espressa rinuncia ad ogni azione o diritto anche a titolo sanzionatorio o risarcitorio, che:

\*\* i signori \_\_\_\_\_ sono legittimi titolari del diritto di superficie delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Abbadia San Salvatore alla Via \_\_\_\_\_ e precisamente:

Il tutto pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- i signori \_\_\_\_\_ sono legittimi titolari del

diritto di proprietà delle unità immobiliari censite nel  
Catasto dei Fabbricati del Comune di Abbadia San Salvatore al  
foglio

particella subalterno

Il tutto pervenuto in forza dei seguenti titoli:

e successivo atto di  
trasformazione del diritto di superficie in diritto di  
proprietà

Si richiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui  
all'articolo 32 D.P.R. 29 settembre 1973 numero 601  
(applicazione della imposta fissa di registro ed esenzione  
dalle imposte ipotecarie e catastali).

Il presente atto

- del quale io notaio ho dato lettura alle parti costituite,  
omessa la lettura di quanto allegato per espressa dispensa  
avutane dalle parti medesime;

- scritto da persona di mia fiducia e da me notaio, consta di  
fogli

per

pagine e quanto fin qui della presente.

