

Repertorio n.

Raccolta n.

Atto in applicazione dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448 per la cessione in diritto di proprietà di aree comprese nei piani di zona ex legge 18.05.1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione dell'alloggio.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

(.....)

in, via n., avanti a me,
....., Notaio in, iscritto al ruolo
del Collegio notarile del distretto

sono comparsi

- "COMUNE DI ALBANO LAZIALE", con sede in Albano Laziale, Piazza della Costituente n. 1, codice fiscale 82011210588, che interviene al presente atto in persona del Sig....., in qualità di Dirigente del Settore V , domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Albano Laziale ove sopra, giusta decreto del Sindaco numero delche in copia autentica si allega al presente atto sub

-, nato/a a il, residente a, in n, codice fiscale, il/la quale dichiara di essere

Dette parti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

I componenti premettono che:

1) il/la Sig./ra risulta attualmente titolare della piena proprietà/proprietà superficiaria dell'unità immobiliare posta in Albano Laziale, località, Via n....., censita al N.C.E.U. di Albano Laziale al foglio con la particella, sub., in forza dell'atto di a firma del Notaio

2) detta unità immobiliare, facente parte del fabbricato edificato su area ceduta in diritto di piena proprietà (oppure concessa in diritto di superficie) individuata come lotto e compresa nel Piano di Edilizia Economica e Popolare denominato approvato ai sensi della legge n. 167/1962 (oppure delimitato ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971) è oggetto di convenzione stipulata in data Rep n. a rogito del Notaio / Segretario Comunale registrata il, trascritta il

3) attualmente l'area corrispondente al lotto risulta censita nel Catasto Terreni del Comune medesimo al foglio con la particella

4) per la realizzazione dell'edificio comprendente la suddetta unità immobiliare il Comune di Albano Laziale ha rilasciato il titolo edilizio n. (prot.) in data

5) in data con prot. è stata rilasciato il

certificato di agibilità relativamente a

6) con atto ricevuto dal Notaio di del,
repertorio, registrato a il e trascritto a
..... il al numero formalità la Coope-
rativa (o Impresa) ha assegnato alla si-
gnora il diritto di superficie sulle porzioni del fab-
bricato sito in Comune di Albano Laziale, frazione, Via
..... n. e precisamente:

a) appartamento posto al piano, distinto con il numero interno
....., composto da (.....) vani catastali, con
le seguenti annesse pertinenze; l'ap-
partamento confina con, le pertinenze con-
finano con, salvo altri,
il tutto censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio
....., particella/sub., zona censuaria unica, categoria
....., classe, consistenza vani, rendita euro,

b) box-auto posto al piano, distinto con il numero,
confinante con, salvo altri, censito
al catasto dei Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio,
particella/sub....., zona censuaria unica, categoria
....., classe, consistenza metri quadri, Rendita euro
.....;

7) l'art. 31, comma 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, consente ai Comuni
di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge
167/1962 alle condizioni previste dalla legge e dietro versamento di un corri-

spettivo e previa stipula di apposita convenzione;

8) l'art. 31, comma 49-bis della Legge n. 448/1998 prevede la possibilità, decorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento, dietro versamento di corrispettivo e previa stipula di apposita convenzione, di rimuovere tutti i vincoli convenzionali, compresi quelli 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;

9) con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Albano Laziale ha approvato il "*Regolamento per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata e per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di aree concesse nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)*" ed ha fissato i criteri e le modalità, ai sensi dell'art. 31 - comma 45 e seguenti – della legge n. 448/1998, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi realizzati su aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 167/1962 ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, numero 865;

10) con la deliberazione di cui al punto precedente è stato approvato il presente schema di convenzione;

11) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del il Comune di Albano Laziale ha approvato il piano delle alienazioni e valoriz-

zazioni immobiliari individuando gli immobili rientranti nel patrimonio immobiliare pubblico fra i quali è compresa anche l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato in oggetto;

12) (eventuale) in data è stato pubblicato avviso pubblico contenente l'intendimento dell'Amministrazione Comunale di avvalersi della facoltà di cui al succitato art. 31 della Legge n. 448/1998 di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà della Legge 448/98 nonché di rimuovere tutti i vincoli, compresi quelli 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, stante l'emanazione del D.M. n. 151/2020 nonché dell'art. 22bis della legge n. 108/2021;

13) il/la Sig./ra con nota prot. del ha presentato al Comune di Albano Laziale istanza per, corredata di tutta la documentazione di cui al vigente regolamento comunale;

14) il Dirigente del Settore V, con Determinazione dirigenziale n..... del, ha determinato in € il corrispettivo di cui all'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998 ed in € il corrispettivo di cui all'art. 31, comma 49 bis, della medesima legge n. 448/1998;

15) il/la Sig./ra ha provveduto a versare all'Amministrazione Comunale di Albano Laziale la somma di € (quietanza n..... del), pari al corrispettivo come sopra determinato e l'ulteriore somma di € (quietanza n..... del) quale importo dei diritti di

istruttoria.

Tutto ciò premesso da formare parte integrante e sostanziale del presente atto i
comparenti convengono e stipulano quanto segue:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Oggetto della Convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in relazione all'unità immobiliare di seguito indicata, nonché la rimozione di tutti i vincoli contenuti agli art. della convenzione stipulata in data Rep n. a rogito del Notaio / Segretario Comunale registrata il, trascritta il

Articolo 2

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Il Comune di Albano Laziale, come sopra rappresentato, cede e trasferisce al/alla Sig./Sig.ra che accetta ed acquista il diritto di proprietà sull'area già concessa dal Comune stesso in diritto di superficie in ragione della quota indivisa di (.....) millesimi generali, sull'area, già concessa dal Comune stesso in diritto di superficie, censita al Catasto Terreni del Comune di Albano Laziale al foglio particella, ente urbano di are, compresa nel piano di zona di (.....) lotto n., sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari descritte in premessa, nonché i diritti di comproprietà in ragione della quota indivisa di (.....) millesimi sulle parti comuni del fabbricato, spazi

ed impianti in condominio di pertinenza del fabbricato medesimo.

Per effetto del presente atto il/la Sig./Sig.ra già titolare della proprietà superficiaria, diventa titolare della piena proprietà delle unità immobiliari meglio descritte in premessa oltre ai diritti di comproprietà, in ragione della quota indivisa di) millesimi sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di pertinenza del fabbricato di cui dette unità immobiliari fanno parte.

Per una migliore individuazione della porzione immobiliare in oggetto, si fa espresso riferimento, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal comma 1-bis dell'art. 29 della Legge n. 52/1985 a n. (.....) planimetrie, raffiguranti la porzione stessa, debitamente depositate, come verificato a cura di me Notaio, al Catasto Fabbricati, planimetrie che in copia, firmate ai sensi di legge, si allegano al presente atto sotto la lettera ".....", per l'appartamento ad uso abitazione, e sotto la lettera ".....", per il, omettendosi la lettura delle parti scritte per espressa e concorde dispensa dei Comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Le Parti, quali attuali "intestatari" della porzione immobiliare in oggetto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal citato comma 1-bis dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, come sopra rappresentati e presenti, dichiarano ed attestano in proposito la conformità, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, allo stato di fatto della porzione immobiliare in oggetto dei dati catastali, sopra riportati, individuanti la porzione stessa e delle planimetrie, raffiguranti la porzione medesima, debitamente depositate al Catasto Fabbricati e come sopra allegata in copia al presente atto.

Il Comune di Albano Laziale, come sopra rappresentato, dichiara di essere

pieno ed esclusivo proprietario dell'area con il presente atto ceduta pro-quota millesimale, e che la stessa è libera da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, liti in corso o i cui presupposti siano già in atto, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo essere tenuta all'evizione a norma di legge.

In relazione al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, nel testo attualmente vigente, si allega in copia al presente atto sotto la lettera ".....", firmato ai sensi di legge, l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'appartamento ad uso abitazione, redatto in data da, iscritto all'Ordine degli di al N., e dallo stesso debitamente depositato sul Portale E.N.E.A. in data con Prot. N. (Codice Identificativo), ed in proposito il Sig./sig.ra, ciascuno per quanto lo riguarda e ad ogni conseguente effetto, dichiarano di aver ricevuto in modo completo ed esauriente le informazioni e la documentazione in ordine alla Prestazione Energetica degli edifici.

Articolo 3

Cancellazione dei vincoli convenzionali

Le parti, come sopra rappresentate con il presente atto, convengono che tutti i vincoli contenuti nella convenzione citata all'art., compresi quelli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e alla determinazione del canone massimo di locazione, delle unità immobiliari descritte in premessa vengano rimossi.

Con la presente convenzione non viene posto alcun limite convenzionale sull'alloggio e lo stesso, in seguito al presente atto, dovrà intendersi

automaticamente libero da ogni e qualsiasi vincolo e potrà essere ceduto e locato a condizioni di mercato.

Gli effetti legali e materiali della rimozione dei vincoli decorreranno dalla data di trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di

(nel caso in cui l'atto non preveda la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ma la sola rimozione dei vincoli convenzionali)

Le parti precisano che il presente atto non ha natura traslativa, comportando la cancellazione dei soli vincoli convenzionali, senza alcun trasferimento di diritti reali sui beni immobili; conseguentemente vengono omesse per il medesimo in quanto non dovute le prescrizioni previste per i trasferimenti immobiliari dalla vigente legge urbanistica, dalla normativa sulla conformità catastale e della corretta intestazione dei beni (Decreto Legge 31 maggio 2010 numero 78), sulla dotazione dell'attestato di prestazione energetica (D.Lgs. 192/2005) e sulla conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

Articolo 4

Corrispettivi e pagamenti

Il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi del vigente regolamento comunale e di quanto disposto dall'art. 31 - comma 48 - della Legge 448/98 e successive modifiche ed integrazioni e come risulta dagli atti comunali citati in premessa, è stato determinato in complessivi euro (.....).

Il corrispettivo della rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione

delle unità immobiliari indicate in premessa, ai sensi di quanto disposto dal vigente regolamento comunale, dall'art. 31 - comma 49 bis della Legge 448/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal D.M. n. 151/2020l e come risulta dagli atti comunali citati in premessa, è stato determinato in complessivi euro (.....).

Il/La Sig./ra ha versato all'Amministrazione Comunale di Albano Laziale:

- la somma complessiva di €., pari al corrispettivo di cui sopra, così come determinato a cura del Settore V – Servizio III del Comune di Albano Laziale ai sensi dell'art e dell'art del vigente regolamento comunale (quietanza n. ... del);

- la somma di € pari ai diritti di istruttoria (quietanza n. del).

Con riferimento al Decreto Legge numero 223 del 4 luglio 2006 sulla tracciabilità dei pagamenti, le parti dichiarano ai sensi del D.P.R. numero 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle responsabilità penali ed amministrative in caso di dichiarazione mendace, quanto segue:

A) il corrispettivo sopra convenuto è stato corrisposto con le seguenti modalità:
.....

B) per la cessione e l'acquisto di cui al presente contratto le parti non si sono avvalse dell'attività di mediazione.

(nel caso di pagamento dilazionato)

Il corrispettivo su indicato sarà versato al Comune in rate di uguale importo.

Il/la Sig./Sig.ra ha provveduto al pagamen-

to della prima rata della somma di cui sopra per un importo di €..... (quietanza n. ... del

Il/la Sig./Sig.ra si obbligano pertanto a versare la somma residua di € alla tesoreria comunale, mediante n..... rate semestrali di € ciascuna, maggiorate degli interessi legali e quindi secondo la misura che segue:

- 2° rata € entro il
- 3° rata € entro il
- 4° rata € entro il

I termini per il pagamento delle rate decorrono dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Il Comune di Albano Laziale rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, per quanto occorrer possa.

Il/la Sig./Sig.ra, a garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti, presentano una fideiussione bancaria/assicurativa per la somma di € (pari alla somma rateizzata) rilasciata dalla a favore del Comune di Albano Laziale.

La fideiussione sarà svincolata parzialmente dal Comune di Albano Laziale, a richiesta del debitore, a seguito del versamento di ogni singola rata.

La fideiussione sarà rinnovata automaticamente fino a quando ne venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune di Albano Laziale..

Articolo 5

Caducazione dei vincoli

Il Comune di Albano Laziale, come sopra rappresentato, dichiara che la stipu-

la del presente atto, avente ad oggetto la cessione del diritto di proprietà e la rimozione anticipata dei vincoli, determina la caducazione di ogni obbligo derivante dalle originarie convenzioni urbanistiche meglio indicate in premessa, ivi compresi quelli relativi ai prezzi massimi di cessione ed ai canoni massimi di locazione, confermando che gli immobili di cui in premessa potranno essere alienati e concessi in locazione a chiunque e per qualunque prezzo o canone, 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.

Conseguentemente restano valide unicamente le clausole contenute nell'originaria convenzione citata in premessa, che non siano incompatibili con il presente contratto.

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi in favore della parte acquirente con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

In conseguenza del presente atto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune di Albano Laziale, dovendosi intendere la presente convenzione come sostitutiva di quelle originarie. Parimenti per gli effetti dell'art. 953 codice civile, il/la Sig./Sig.ra non potrà vantare, allo scadere del termine di durata del diritto di superficie, alcun diritto sulle altre unità immobiliari facenti parte dello stabile, rimaste in diritto di superficie.

Articolo 6

Dichiarazioni in ordine all'oggetto dell'atto

L'area in oggetto viene trasferita pro-quota millesimale con ogni annesso e connesso, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, si possiede e dalla parte cedente si ha dirit-

to di possedere in virtù dei titoli di provenienza.

Il Comune di Albano Laziale, come sopra rappresentato, dichiara altresì di essere pieno ed esclusivo proprietario dell'area ceduta, garantendone la libertà da usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Articolo 7

Ipoteca legale

Il Comune di Albano Laziale rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il competente conservatore dei registri immobiliari da ogni onere e responsabilità al riguardo.

Articolo 8

Urbanistica

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, il/la Sig./Sig.ra mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto rilasciato dal Comune di Albano Laziale il e dichiara che dalla data del rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti; detto certificato, previa visione ed approvazione in originale si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

ART. 9

Liti e controversie

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire l'Autorità Giudiziaria del Foro di Velletri. È esclusa la competenza arbitrale.

Articolo 10

Dichiarazioni fiscali

Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti sono a carico del/della
Sig./Sig.ra

Ai fini fiscali i contraenti invocano il regime tributario agevolato previsto
dell'articolo 32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 (imposta fissa di
registro e esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) - Risoluzione 17/E del
16 febbraio 2015 dell'A.E.

Le Parti autorizzano l'annotazione del presente atto presso l'Ufficio Provinciale
di a margine della nota di trascrizione delle
convenzioni indicate in premessa.

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione
e/o l'eventuale annotazione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio –
Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e, salvo quanto allegato, per
espressa dispensa ricevuta, ne ho dato lettura ai comparenti, che approvandolo
e confermandolo con me lo sottoscrivono alle ore

Consta l'atto, scritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano,
di fogli, compilati per pagine fino a qui.

Nota: il notaio rogante, in sede di stipula, potrà inserire nel presente schema, fatta salva
ed impregiudicata la sostanza del presente provvedimento, eventuali integrazioni e
precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti l'atto
stesso, comprese le rettifiche per eventuali errori materiali relativi a descrizioni cata-
stali, soggetti, superfici e valori o clausole d'uso o di rito in funzione.