

ANNO 202\_ \_REPERTORIO \_\_\_\_\_

## COMUNE DI NOCI

(Provincia di Bari)

**Schema Atto pubblico/Convenzione tipo in applicazione dell'art.31, commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998 n.448 relativa alle aree comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare o nel Programma Pluriennale di Attuazione già cedute in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della L. n. 865 del 22 ottobre 1971.**

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20\_\_ (duemila \_\_\_\_\_) addì \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) del mese di \_\_\_\_\_ in

\_\_\_\_\_, avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio in \_\_\_\_\_,

previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso,

sono personalmente comparsi:

Il **COMUNE DI NOCI**, in persona del Responsabile del Settore \_\_\_\_\_,

nato \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cod.fisc.:

\_\_\_\_\_, tale nominato con Decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_ del

\_\_\_\_\_ che, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, interviene

quale rappresentante del Comune di Noci con sede in Noci (BA) – Via Gian-

battista Sansonetti, n.15, cod.fisc.: \_\_\_\_\_, nel cui interesse

agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n.

del \_\_\_\_\_ e della propria determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, depositati

agli atti del Comune.

### QUALE PARTE ACQUIRENTE/CONTRAENTE:

il Sig.: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cod.fisc.:

\_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;

il Sig.: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cod.fisc.:

\_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;

**PREMESSO CHE:**

- il lotto edificatorio, su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari intestate alla parte acquirente, è identificato al Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio n. \_\_\_\_\_, mappali n. \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_, in un solo corpo posto tra le coerenze:

\_\_\_\_\_;

- detto lotto è compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare ovvero nel Programma Pluriennale di Attuazione della zona \_\_\_\_\_,

su di esso fu costituito il diritto di superficie a favore della \_\_\_\_\_ (di seguito per brevità indicata anche semplicemente “operatore”), ai sensi dell’art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.

865 e ss.mm.ii., con convenzione edilizia (di seguito per brevità indicata anche semplicemente “convenzione originaria”) a rogito del Notaio \_\_\_\_\_

Rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrata a

il \_\_\_\_\_ ed ivi trascritta il \_\_\_\_\_ ai numeri

\_\_\_\_\_;

- su detta area l’operatore sopra citato ha realizzato un fabbricato di civile abitazione non di lusso cui si accede da Via \_\_\_\_\_, giusta

concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- con atto a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ Rep. n. \_\_\_\_\_ del

\_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed ivi trascritto il

ai numeri \_\_\_\_\_, la parte acquirente ha ottenuto in

proprietà superficciaria le seguenti unità immobiliari:

- alloggio al piano \_\_\_\_\_, con annessa cantina al piano \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, censito al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Noci al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;
- box al piano \_\_\_\_\_, censito al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Noci al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_;

il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a \_\_\_\_\_/1000 millesimi;

- l'art.31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n.448 e ss.mm.ii. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Programmi Pluriennali di Attuazione oppure nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n.167 ss.mm.ii. ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 22 ottobre 1971, n.865 e ss.mm.ii., già concesse in diritto di superficie, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Noci, a seguito delle ultime disposizioni normative, ha aggiornato le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente a tutte le aree comprese nei Programmi Pluriennali di Attuazione e nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, confermando la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie, approvando il metodo di calcolo dei corri-

spettivi per la cessione in diritto di proprietà delle aree già assegnate in diritto di superficie, le procedure amministrative e lo schema di convenzione;

- con la citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Comune di Noci ha altresì stabilito le modalità di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;

- la parte acquirente ha richiesto di acquistare la proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, relativamente al loro alloggio, mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione, secondo quanto previsto dall'art.31 commi 45 - 50 della Legge 23 dicembre 1998 n.448, nonché l'eliminazione dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari di sua proprietà, ubicate in Noci – Via \_\_\_\_\_, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle stesse;

- con Determinazione del Responsabile del Servizio Edilizia ed Urbanistica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato determinato nella misura di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_), ai sensi del comma 48 dell'art.31 della Legge 23 dicembre 1998, n.448, il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari di proprietà della parte acquirente;

- la parte acquirente con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di Noci relativamente alla/e quo-

ta/e sopra indicate;

- la parte acquirente ha versato alla Cassa Comunale il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area e per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione oggetto del presente atto;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

### **STIPULANO QUANTO SEGUE**

#### **ARTICOLO 1**

#### **CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA**

Il Comune di Noci, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al/ai signor/signori \_\_\_\_\_, che accetta/no ed acquista/no in comunione/separazione legale con \_\_\_\_\_ ed in parti uguali, per la quota di \_\_\_\_\_/1000 ( \_\_\_\_\_ millesimi), il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di Noci distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio \_\_\_\_\_, Mappali n. \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_ su cui insistono le unità immobiliari censite al Foglio \_\_\_\_\_ del N.C.E.U. di Noci al mappale n. \_\_\_\_\_, subalterni n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_.

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficaria per la quota di \_\_\_\_\_/1000 ( \_\_\_\_\_ millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene piena ed esclusiva proprietaria.

In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con conven-

zione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. n. \_\_\_\_\_ e successivamente trasferito pro quota al cessionario in forza di atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ Rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

## **ARTICOLO 2**

### **STATO DEL BENE**

La cessione è fatta e accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Il Comune di Noci, nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà, libera da vincoli, pesi, privilegi fiscali e non e da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, come pervenuto in forza di \_\_\_\_\_, e come tale la trasferisce, prestando al riguardo la più ampia garanzia da evizione, spoglio, danno o molestia nel possesso.

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

## **ARTICOLO 3**

**RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE  
DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO  
DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

In applicazione a quanto previsto dall'art.31, commi 49/bis e 49/ter, della legge 23 dicembre 1998 n.448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di Noci, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_.

#### **ARTICOLO 4**

#### **CORRISPETTIVO ECONOMICO**

Il corrispettivo da versare al Comune di Noci per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari, determinato dal Comune di Noci secondo quanto previsto dall'art.31 - comma 48 e segg. - della citata legge n.448/1998 e ss.mm.ii., è stabilito e accettato in € \_\_\_\_\_ (euro / ).

Detto/i corrispettivo/i che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza

a saldo. *(Nel caso di pagamento avvenuto per intero).*

Detto/i corrispettivo/i che per il 20% è stato corrisposto dalla parte acquirente all'accettazione della proposta Comunale, che il Comune dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza, la parte restante sarà versata in forma rateale nel modo di seguito indicato:

- ❖ il 25% alla data di stipula del presente atto che il Comune dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza;
- ❖ il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula del presente atto;
- ❖ il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula del presente atto;
- ❖ il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula del presente atto.

A garanzia della rateizzazione, la parte acquirente rilascia apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. \_\_\_\_\_ della Banca/Agenzia Assicuratrice \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ dell'importo rateizzato pari ad € \_\_\_\_\_ comprensivo di interesse legale.

Le parti stabiliscono che in caso di mancato pagamento anche di una sola rata il cedente è autorizzato ad escutere integralmente la polizza fidejussoria. *(Nel caso di pagamento rateizzato)*

## ARTICOLO 5

### TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese della parte acquirente o suoi aventi causa che con la sottoscrizione del presente atto se le assumono.

## ARTICOLO 6

## **SANZIONI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE**

### **INADEMPIENTE E CONTROVERSIE**

Tutti gli atti compiuti in violazione alle disposizioni contenute negli articoli del presente atto sono nulli.

Detta nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del Foro di Bari.

### **ARTICOLO 7**

#### **IPOTECA LEGALE**

Il Comune di Noci, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

### **ARTICOLO 8**

#### **DICHIARAZIONI**

Le parti chiedono sia dato atto che:

- non esistono a carico del bene sopra descritto vincoli di cui all'art.10 della legge 21 novembre 2000, n.353 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art.30 - comma 1 e 2 - del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii., la parte venditrice dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Noci in data \_\_\_\_\_, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera (A), omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concer-

nono tale terreno;

- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Con riferimento all'art.35 - comma 22 - del D.L. 4 luglio 2006, n.223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n.248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli artt.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 e ss.mm.ii., consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui infra è stato effettuato mediante bonifico bancario n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ;
- non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art.1754 e segg. del codice civile.

## **ARTICOLO 9**

### **DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA**

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Noci al Foglio \_\_\_\_\_, Mappale n. \_\_\_\_\_ subalterni: \_\_\_\_\_, di proprietà della parte acquirente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ Rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in premessa citata.

## **ARTICOLO 10**

### **SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di regi-

strazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'art.32 – comma 2 – del D.P.R. 29 settembre 1973, n.601 e ss.mm.ii..

Atto pubblico amministrativo, contenuto in \_\_\_\_\_ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive \_\_\_\_\_ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me dott. \_\_\_\_\_.