

SCHEMA CONVENZIONE

Repertorio N.

Raccolta N.

REPUBBLICA ITALIANA

CESSIONE DI AREE GIA' CONCESSE

IN DIRITTO DI SUPERFICIE

(_____ 2018)

L'anno duemiladiciotto il giorno _____ del mese di _____ in Casale Monferrato, nello studio al piano _____ della casa in -----

Avanti a me dott..... notaio in ed iscritto al Collegio Notarile

sono presenti i signori:

. CABIATI Mauro nato a San Giorgio Monferrato il 15 dicembre 1937, domiciliato in Villanova Monferrato, piazza Finazzi n. 8, sindaco pro tempore ed in rappresentanza del:

- **"COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO"**, con sede in Villanova Monferrato, piazza Finazzi n. 8, codice fiscale 00450020060; autorizzato al presente atto giusta delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 15 giugno 2005 (divenuta esecutiva in data 10 luglio 2005) e delibera della **Giunta Comunale n.27 in data 8 marzo 2018** (immediatamente eseguibile);

- **SASSONE ANNA MARIA**, nato a ----- (--) il -----, residente a -----, via ----- n. --, codice fiscale -, di stato ibero;

- **D'ANGELO STEFANO**, nato a ----- (--) il -----, residente a -----, via ----- n. --, codice fiscale -, coniugato in regime di

- **D'ANGELO MARCELLA**, nato a ----- (--) il -----, residente a -----, via ----- n. --, codice fiscale -, coniugato in regime di

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto e

PREMESSO

- che con atto per notaio Gianfranco Busso dell'8 agosto 1980, repertorio 75.456, registrato ad Alessandria il 25 agosto 1980 al numero 3783, trascritto a Casale Monferrato il 14 marzo 1981 ai numeri 1116/1369, veniva stipulata fra la Cooperativa Edilizia "Casa dell'Esercente" Società Cooperativa a responsabilità limitata, sede Casale Monferrato, ed il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO, convenzione edilizia, ai sensi dell'art. 38 legge 5 agosto 1978 numero 457 e dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971

numero 865 (cosiddetta legge sulla casa) con la quale veniva concesso alla Cooperativa il diritto di superficie per anni 99 (novantanove) per la realizzazione del programma costruttivo, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, numero 865;

- che con atto per notaio Gianfranco Busso di Alessandria del 25 giugno 1981, repertorio 77.987, regolarmente registrato, trascritto a Casale Monferrato l'8 luglio 1981 ai numeri 2855/3462, ad integrazione della citata convenzione edilizia di cui ad atto per notaio Gianfranco Busso dell'8 agosto 1980, repertorio 75.456, il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO e la Cooperativa Edilizia "Casa dell'Esercente" Società Cooperativa a responsabilità limitata, hanno individuato i mappali destinati alla costruzione dei fabbricati sociali;

- che il diritto di superficie veniva concesso sull'area sita in Comune di Villanova Monferrato distinta al C.T. al Foglio 10, numeri 1609, 1610, 1611, 183, 1602, 1603, 1604, 1605, 1600, 1629, 1601, 1630, 1623, 1616, 1624, 1625, 1626, 1617, 1613, 1618, 1619, 1620;

- che la Cooperativa, in seguito, ha realizzato 9 (nove) case bifamiliari, in virtù della concessione edilizia numero 128 rilasciata dal Comune di Villanova Monferrato in data 4 dicembre 1979, e sua abitabilità del 21 dicembre 1982;

- che i signori, si sono resi assegnatari, della proprietà superficiaria, della villetta unifamiliare, sita in Comune di Villanova Monferrato (Al), via Marconi n. ---, a due piani fuori terra (collegati da scala interna), con cortile in proprietà esclusiva, il tutto elevato su terreno della superficie catastale di mq. 420 (quattrocentoventi), tra area coperta ed area scoperta, area distinta al C.T. a Partita ---, al Foglio --- numero ----- - ente urbano di are -----, e confinante con -----.

Detta villetta era così composta:

- . al piano terreno:
- . al piano primo: .;
- . allo stesso piano terreno, adiacente all'abitazione: un'autorimessa privata.

Detti immobili vennero denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria con schede registrate in data ----- rispettivamente ai numeri --e ---.

Detta villetta è pervenuta agli stessi in virtù dell'atto di assegnazione della proprietà superficiaria per notaio Antonio Oppezzo del 9 gennaio 1984, repertorio 788, registrato a Casale Monferrato il 27 gennaio 1984 al numero 466, trascritto a Casale Monferrato il 7 febbraio 1984 ai numeri 621/748;

. che gli immobili di cui sopra sono stati censiti al N.C.E.U. come segue:

Foglio 10 - numero 1616 - sub. 1 - catg. A/2 - cl. 2 - vani 6,5
- sup. cat. tot. mq. 152 - sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 140 - RC. euro 570,68;

Foglio 10 - numero 1616 - sub. 2 - catg. C/6 - cl. U - mq. 13 - RC. euro 44,31;

Foglio 10 - numero 1616 - sub. 3 - catg. C/6 - cl. U - mq. 16 - RC. euro 54,54;

. che in data _____ è deceduto il sig. _____, lasciando a succedergli quali unici eredi legittimi il coniuge _____ ed i figli _____; denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il _____ ed ivi registrata al numero _____ volume _____, e certificato trascritto a _____ il _____ al numero _____;

- che, nella citata Convenzione Edilizia dell'8 agosto 1980, per quanto riguarda la successiva alienazione degli alloggi assegnati ai singoli soci della Cooperativa Edilizia sono stati definiti specifici vincoli per i requisiti degli acquirenti e la locazione degli alloggi stessi;

- che, a seguito dell'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (art. 31 comma 45 e seguenti), è possibile, a determinate condizioni, "trasformare" la proprietà superficiaria in proprietà piena, con alienazione, quindi, da parte del Comune della nuda proprietà, previo pagamento di un corrispettivo calcolato dal Comune stesso, sostituendo l'originaria Convenzione stipulando una apposita nuova Convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n.10 (la cui durata deve essere di 30 (trenta) anni a decorrere dal giorno 8 agosto 1980 come l'originaria Convenzione), con conseguente abolizione dei predetti vincoli, anche di quelli previsti nei singoli atti di assegnazione;

- che il Comune, a seguito dell'entrata in vigore della predetta legge, ha deliberato, con la delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 15 giugno 2005, la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie agli aventi causa dalla Cooperativa Edilizia "Casa dell'Esercente", formulando idonea proposta a tutti gli aventi diritto; subordinando la cessione delle aree, oltrechè al pagamento del corrispettivo determinato come da relazione dell'Ufficio Tecnico comunale, anche alla stipulazione di nuova Convenzione, ai sensi dell'art. 8 della legge 10/1977 e sue modifiche ed integrazioni in sostituzione della precedente da redigere in conformità ai contenuti previsti dalla normativa vigente;

- che il Comune ha deliberato, con la citata delibera del **Giunta Comunale n.27 in data 8 marzo 2018**, di approvare lo schema della Convenzione Edilizia per il passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà delle aree all'interno dei P.E.E.P. "Casa dell'Esercente", contenente pure i criteri per la determinazione del prezzo per le future vendite;

- che nel caso di specie non è possibile applicare la regolamentazione di cui alla citata legge Bucalossi. Infatti la legge 448/1998 prevede, ai sensi di commi 45 e 46 dell'art.31,

che la durata massima della convenzione Bucalossi (anni trenta) sia "diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione (8 agosto 1980) che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie" e la data della convenzione di trasformazione del diritto; ora il trentennio è passato, donde la sua inapplicabilità.

Donde, ai sensi dei commi 47 e 48 dell'art. 31 della L.448/1998, si può procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà solo pagandosi il corrispettivo determinato secondo i commi predetti;

- che ai sensi della normativa di cui prima (legge 448/1998) il corrispettivo stabilito per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'area della villetta sopra descritta è stato fissato dal COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO in euro _____ (in lettere);

- che i signori _____, _____ e _____ hanno aderito alla proposta del COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO per la "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà.

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

I

Il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO, come rappresentato, cede ai signori _____, _____ e _____, che accettano ed acquistano, il primo la quota di 4/6 (quattro sestimi) della proprietà dell'area e gli altri la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno della proprietà dell'area, della villetta in premessa descritta, elevata sull'area della superficie catastale di mq. 420 (quattrocentoventi), distinta al C.T. a Partita __, al Foglio __ - numero ____ - ente urbano di are ____.

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e 47 della legge 448/98, **il diritto di superficie**, costituito con la citata Convenzione per notaio Gianfranco Busso dell'8 agosto 1980, repertorio 75.456, relativamente alle citate unità immobiliari censite al N.C.E.U., in ditta a _____ per 4/6 (quattro sestimi), _____ e _____ per 1/6 (un sesto) ciascuno, come segue:

Foglio 10 - numero 1616 - sub. 1 - catg. A/2 - cl. 2 - vani 6,5 - sup. cat. tot. mq. 152 - sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 140 - RC. euro 570,68;

Foglio 10 - numero 1616 - sub. 2 - catg. C/6 - cl. U - mq. 13 - RC. euro 44,31;

Foglio 10 - numero 1616 - sub. 3 - catg. C/6 - cl. U - mq. 16 - RC. euro 54,54;

riunito alla proprietà dell'area qui ceduta, **diviene diritto di piena proprietà.**

Le planimetrie degli immobili in oggetto, che si allegano al presente atto **sotto la lettera "A"**, sottoscritte dai comparenti e da me notaio, risultano depositate in Catasto Fabbricati.

La parte cedente, per quanto possa occorrere, dichiara che esiste sostanziale conformità - situazione, quindi, tale da non immutare l'esito del calcolo della rendita catastale attuale - fra i dati catastali, le planimetrie depositate a Catasto Fabbricati, e lo stato di fatto degli immobile in oggetto. La parte cessionaria ne prende atto.

Io notaio, ho provveduto a quanto previsto a mio carico dall'art. 29, comma 1 bis L. 52/1985, dando atto di quanto sopra indicato. La presente cessione viene fatta e accettata, nell'attuale stato di fatto e di diritto dell'area interessata, con servitù attive o passive esistenti e diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

II

A seguito della "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, e correlativamente alla citata legislazione speciale, risultano cessati tutti i vincoli di cui alla citata Convenzione stipulata tra il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO e la Cooperativa Edilizia "Casa dell'Esercente" Società Cooperativa a responsabilità limitata, con il citato atto per notaio Gianfranco Busso in data 8 agosto 1980, repertorio 75.456, e di cui al relativo atto di assegnazione, relativamente agli immobili sopra descritti, loro pertinenze e quote millesimali di spettanza.

III

Il corrispettivo della presente cessione è di euro _____ (in lettere).

La parte cedente dichiara di aver ricevuto tale somma, con le modalità di cui infra, dalla parte cessionaria, alla quale rilascia quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

IV

La presente cessione segue a corpo, e non a misura, ed il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO presta le garanzie di legge.

I cessionari da oggi proprietari di quanto in oggetto, ne vengono immessi in possesso e godimento a partire da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Ai fini di cui alla vigente legislazione urbanistica, il signor CABIATI Mauro, in rappresentanza del COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO, dichiara che l'area in oggetto ha la destinazione urbanistica _____

, come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Villanova Monferrato in data _____

dichiara inoltre che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici e che non risulta trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata; detto certificato, in originale, si allega al presente atto **sotto la lettera "B"**.

Urbanistica

Ai fini di cui alla vigente legislazione urbanistica, il signor CABIATI Mauro, in rappresentanza del COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO, dichiara che la villetta in oggetto è stata edificata giusta concessione edilizia numero 128 rilasciata dal Comune di Villanova Monferrato in data 4 dicembre 1979 e sua abitabilità del 21 dicembre 1982.

Dichiara inoltre che il basso fabbricato ad uso garage è stato edificato giusta Autorizzazione Edilizia n.377 in data 26/11/1985 e la tettoia e il portico con Autorizzazione Edilizia n.766 rilasciata dal Comune di Villanova Monferrato in data 06/02/1993

**Modalità di pagamento del prezzo
e Mediazione**

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i signori CABIATI Mauro, in rappresentanza del COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO e i signori _____, _____ e _____, da me notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ciascuno per quanto di ragione, dichiarano quanto segue:

a) il corrispettivo della presente cessione di euro _____ (*in lettere*) è stato pagato con

c) che per la presente cessione **NON** si sono avvalsi di un mediatore.

Tutte le spese inerenti il presente atto ed in particolare quelle di registrazione e trascrizione sono a carico dei signori SASSONE Anna Maria, D'ANGELO Stefano e D'ANGELO Marcella.

Si chiede la registrazione del presente atto ai sensi dell'art. 10, commi 1, 2 e 3 del D. Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 e, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, si dà atto che non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Si autorizza a favore del cessionario la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato.

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.