

ALLEGATO A

ANNO 202__

REPERTORIO _____

COMUNE DI FERRARA

Schema Atto pubblico/Convenzione tipo in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23.12.1998 n. 448 relativa alle aree comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare già cedute in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865 del 22/10/1971: trasformazione del diritto di superficie in diritto in piena proprietà.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20__ (duemila ____) addi ____ (____) 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 _____**, in persona del Responsabile del Settore/Servizio _____, nat _____ a _____ il ____ [Codice fiscale _____], tale nominato con Decreto Sindacale n. ____ del _____ che, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, interviene quale rappresentante del Comune di Ferrara con sede in Ferrara, Piazza Municipio n.2, codice fiscale 00297110389 nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 15685 del 21/02/2022 e della propria determinazione n. ____ del _____, depositati agli atti del Comune.

• **QUALE PARTE ACQUIRENTE/CONTRAENTE:** il/i Sig./Sigg.:
_____, nat _____ a _____ il _____ [Codice fiscale _____], residente in _____, via _____ n. _____ e
_____, nat _____ a _____ il _____ [Codice fiscale _____], residente in _____, via _____ n. _____

ALLEGATO A

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 Ferrara 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 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'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., con convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “convenzione originaria”] a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrata a _____ il _____ e 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 _____;

- con atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente ha ottenuto in proprietà superficiaria

le seguenti unità immobiliari:

alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____ al mappale n. _____, subalterno _____;

box al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di

ALLEGATO A

_____ al mappale n. _____, subalterno _____;

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

- l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 s.m.i. ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., 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. 15685 del 21/02/2022 esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Ferrara, 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 piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 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 corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà dell'aree già assegnate in diritto di superficie e le relative procedure amministrative demandando alla Dirigente del Settore Servizi alla Persona l'adeguamento degli schemi contrattuali;

- con la citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15685 del 21/02/2022 il Comune di Ferrara 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;

ALLEGATO A

- la parte acquirente ha richiesto di acquistare la proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, relativamente al proprio alloggio, mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione, secondo quanto previsto dall'articolo 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 _____ Via _____) e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle stesse;

- ACER Ferrara, ente gestore pro tempore delle attività amministrative relative all'istruttoria dei riscatti delle aree peep ha determinato per conto del Comune 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, del canone massimo di locazione e degli altri vincoli gravanti sulle unità immobiliari di proprietà della parte acquirente nella misura di € _____ (Euro _____ / _____), ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448,

- la parte acquirente con nota prot. n. _____ del _____ ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di Ferrara relativamente alla/e quota/e sopra indicata/e;

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

ALLEGATO A

CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA

Il Comune di Ferrara, 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 Ferrara 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 _____ al mappale n. _____, subalterni n. _____ e n. _____.

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficiale 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 convenzione 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 superficiale e quella del diritto di proprietà dell'area.

ARTICOLO 2

STATO DEL BENE

La cessione è fatta ed 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 Ferrara nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area

ALLEGATO A

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'articolo 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 Ferrara, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione ed ogni altro vincolo contenuto 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

ALLEGATO A

Notaio _____ in data _____, Rep. _____.

ARTICOLO 4

CORRISPETTIVO ECONOMICO

Il corrispettivo da versare al Comune di Ferrara per la cessione del diritto di proprietà 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 e degli altri vincoli, è stato determinato da ACER per conto del Comune di Ferrara secondo quanto previsto dall'articolo 31 - comma 48 e seguenti - della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato dal richiedente in € _____ (euro _____ / _____).

La parte acquirente ha già integralmente corrisposto detto corrispettivo ed il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

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

ALLEGATO A

all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di Ferrara.

ARTICOLO 7

IPOTECA LEGALE

Il Comune di Ferrara 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'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i.

Ai sensi dell'articolo 30 - comma 1 e 2 - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., 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 Ferrara in data _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [A], omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono 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'articolo 35 - comma 22 - del Decreto-legge 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 articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i., consapevoli delle responsabilità

ALLEGATO A

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 _____/pagamento tramite PAGOPA;
- non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti 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 Ferrara 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 Notaio _____ Rep. n. _____ del _____, in premessa citata.

ARTICOLO 10

SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione 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'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

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

ALLEGATO A

conferma, sottoscritto con me dott. _____.

ARTICOLO 11

PRIVACY

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni, attualmente in vigore e dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR, dichiarano di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto. Gli stessi dati potranno essere inseriti in banche dati, in archivi informatici ed in sistemi telematici solo per fini relativi al presente atto, dipendenti formalità, effetti fiscali conseguenti e connessi. Si precisa che con Determina Dirigenziale 2894/2021ACER Ferrara è stata nominata dal Comune di Ferrara, responsabile del trattamento dati ex art. 28 GDPR per tutte le convenzioni sottoscritte tra l'Azienda e l'Amministrazione.

I componenti, previo mio consenso, concordemente dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato, in parte, di mio pugno su -----fogli per _____
intere pagine e fin qui di questa del quale ho dato lettura alle componenti, che lo approvano ed insieme a me Notaio lo sottoscrivono alle ore _____