

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' L.448/98

ALLEGATO "A"

DESCRIZIONE

rif. n.:
 ditta richiedente:
 lotto:
 zona:
 Via/indirizzo:
 C.T. :
 N.C.E.U. :
 area scoperta in propr. Millesimale a tutti:
 concessionaria: A.T.E.R.
 data sottoscrizione convenzione: Rep. n. 64981 del 09-04-1998 Notaio Maurizio Bianconi
 data conteggio: Gennaio 2020
 tempo trascorso: 22 anni
 anni residui 8 anni
 delibera: 47770/108 del 29-12-1994

CALCOLO

superficie intero lotto : mq. 2600 (da convenzione)
 quota millesimale propr generale: 67,479 millesimi
 costo iniziale del diritto di superficie: terreno nudo: L/mq 49718 = €/mq 25,68
 indice ISTAT (tabella FOI 2.1): (da aprile 1998 a novembre 2019) 1,402
 valore aggiornato con Istat €/mq 36,00
 Valore Venale €/mq. 138
 valore agg decurtato al 60% (al MQ) €/mq 82,80
 valore D.C.C. n. 64/19 del 18-12-19 €/mc 48,65
 Indice edificatorio : 3,2
importo Trasformazione € 8.210,26
importo svincolo
TOTALE € 8.210,26
 deliberazione 86888/570 del 16.12.02
 riduzione del 10%: versamento unico entro 20 gg. dalla notifica dell'importo dovuto
TOTALE € 7.389,23

AREA SCOPERTA E COPERTA

valore €/mq	indice ISTAT	valore aggiornato	Mq	Corrispettivo rivalutato
€/mq 25,68				
TOT €/mq 25,68	1,402	36,00	2600	93608,74

valore €/mq	indice ISTAT	valore aggiornato	Mq	Valore Area
€/mq 82,8	1	82,80	2600	215280,00

Valore area	Corrispettivo rivalutato	importo Trasformazione L448/98 SULL'INTERO LOTTO	Millesimi	importo Trasformazione L448/98 IN QUOTA PARTE AREA
215280,00	93608,74	121671,26	67,479	8210,26

Valore area	Importo L448/98	anni trascorsi	anni residui	Svincolo SULL'INTERO LOTTO	Millesimi	importo Svincolo IN QUOTA PARTE
215280,00	121671,26	22	8	24962,33		

Importo calcolato il 31/01/2020 dal geom. Patrizia Buosi

REP. N.

RACC. N.

ART. 31 LEGGE 448/98 – CONTRATTO DI CESSIONE DI AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE REPUBBLICA ITALIANA

il giorno Data (giorno, mese, anno)

In Treviso, nella sede municipale di Cà Sugana sita in via Municipio n. 16.

Innanzi a me Notaio in, con studio in Vianumero.... ed iscritto al collegio del distretto notarile di,

sono comparsi i signori:

....., nato a (TV) il, domiciliato per la carica come appresso, che interviene al presente atto quale Dirigente del COMUNE DI TREVISO con sede in Treviso, Via Municipio n. 16, codice fiscale n. 80007310263 (di seguito Comune), ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, del T.U.E.L. 18 agosto 2000, n. 267, del regolamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale 54 dell'1.03.2019 e successivamente modificato con deliberazione n. 283 dell'8.10.2019, esecutivo ai sensi di legge, della disposizione sindacale prot. n. 42752 dell'1.04.2020 ed in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. 74479/114 del 27 novembre 2000 e n. 83476/98 del 28 novembre 2003, della determinazione dirigenziale n. 599 del 21 aprile 2020, esecutive ai sensi di legge, tutte in atti del Comune.

SP, nata a (VE) il, residente a Treviso (TV) in via, c.f. nuda proprietaria delle unità immobiliari site in via a Treviso, e **DSM**, nato a il, residente a Treviso (TV) in via, c.f. usufruttuario delle unità immobiliari site in via a Treviso, coniugato in regime di separazione legale dei beni;

Detti componenti della cui identità personale, capacità e veste giuridica io Notaio sono certo,

p r e m e s s o

- che con atto in data al n. di repertorio a rogito del notaio, registrato a il al n. e ivi trascritto il ai n., il Comune di Treviso concedeva a società..... in diritto di superficie, per la durata di anni 99 (novantanove), ai sensi e per gli effetti dell'art.35 L. 22.10.1971 n. 865, l'area, sita in Comune di Treviso, facente parte del lotto del Peep, distinta a catasto al Fg. (ex Sez. - Fg.) mapp. (ex) per complessivi mq. per costruirvi un complesso edilizio ad uso residenziale per civile abitazione, area che, nel prosieguo di quest'atto sarà anche più brevemente denominata "area P.E.E.P.";

- che la citata costituzione del diritto di superficie è stata disciplinata, in conformità del suddetto art.35 L. 865/71, dalla relativa convezione, con tutti i conseguenti obblighi, limiti, termini, divieti e condizioni ivi previste;

- che con Legge 28.12.1995 n. 549, all'art.3 della stessa, come modificata dall'art.3 della Legge 23.12.1996 n. 662, si è disposto che il diritto di superficie, costituito ai sensi del

citato art. 35 L. 865/71, potesse essere trasformato in diritto di proprietà, nei termini ed alle condizioni previste e disciplinate dalle citate disposizioni;

- che, in applicazione delle menzionate disposizioni di legge, il Comune di Treviso, con deliberazione di Consiglio Comunale del 14.06.1996 n. 28017/56, esecutiva, si impegnava a cedere definitivamente in diritto di proprietà tutte le aree già concesse in diritto di superficie;

- che le richiamate disposizioni di legge sono state, peraltro, modificate dall'art.31, commi 45 e seguenti. della Legge 23.12.1998 n. 448;

- che, in particolare, la Legge 448/98, all'art. 31 commi 45 e seguenti, dispone che i Comuni possono cedere in proprietà le aree, comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.04.1962 n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, 4° comma della citata Legge 865/71 e che la precedente convenzione sia sostituita con la convenzione di cui all'art. 8 commi 1, 4 e 5 della L. 10/77, nonché, al comma 47, che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione dei singoli proprietari di alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dal Comune su parere del proprio Ufficio Tecnico;

- che, in conformità ed in applicazione delle disposizioni più volte citate, il Comune di Treviso con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 74479/114 del 27 novembre 2000 e n. 83476/98 del 28 novembre 2003, esecutive ai sensi di legge, ha disposto, in via generale, per tutte le ipotesi disciplinate dalla Legge 448/98, che tutti i proprietari di alloggi realizzati nei P.E.E.P. del Comune di Treviso, le cui originarie convenzioni siano state stipulate da almeno 5 (cinque) anni, anche per i soggetti che hanno acquistato l'alloggio, a seguito di situazioni giuridiche diverse da quelle per atto tra vivi (inter vivos), per i quali detto limite decorre dalla data in cui è avvenuto il trasferimento del possesso del bene al dante causa, possano usufruire delle facoltà previste dall'art. 31 commi 45 e seguenti Legge 448/98, nonché, ancora, che fosse accordata la facoltà per i proprietari degli alloggi P.E.E.P. del Comune di Treviso di liberarsi dai vincoli P.E.E.P., sia contestualmente, in sede di applicazione dell'art. 31 L. 448/98, sia successivamente, anche prima del decorso del termine di scadenza trentennale delle nuove convenzioni e, comunque, trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di acquisto dell'alloggio a fronte di un corrispettivo determinato secondo i criteri indicati nel dispositivo della succitata delibera;

- che sull'area sopra descritta, in esecuzione della convenzione costitutiva del diritto di superficie, è stato costruito un complesso edilizio ad uso residenziale per civile abitazione per complessivi alloggi, con accesso dal civico di via ora distinto al catasto Fabbricati al mapp. Sez. - Fg.;

- che sull'area sopra descritta, in esecuzione alla convenzione costitutiva del diritto di superficie con atto del al n. di repertorio del notaio registrato a il al n. e ivi trascritto il ai nn., i sig.ri SP e DSM hanno acquistato la proprietà superficaria dell'alloggio e delle relative pertinenze così come indicate nell'atto medesimo;

- che i sig.ri SP e DSM ha chiesto di poter acquistare la quota millesimale dell'area, previo pagamento del corrispettivo dovuto;

- che la quota dell'area da cedere nella fattispecie in oggetto è stata determinata sulla base della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dai richiedenti ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, con la quale gli interessati hanno dichiarato la quota di proprietà e sollevano il Comune da qualsiasi controversia che dovesse nascere a seguito dell'individuazione dei millesimi, fatta con la citata dichiarazione che, previo esame ed approvazione della parti, si unisce al presente atto quale allegato "...” previa lettura da me notaio datane ai comparenti;

- che il corrispettivo per la cessione della quota dell'area è stato determinato dal Comune di Treviso, per l'alloggio di cui sopra, per complessivi €., (.....) con determinazione del Dirigente del Settore ICT Smat City, Patrimonio, del n., registro determinazioni n.....agli atti del Comune

Tutto ciò premesso

e costituendo parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti, mi hanno richiesto di far constare per atto pubblico quanto fra loro convenuto ed a me dichiarato come segue:

ART. 1 – Oggetto della convenzione

Il Comune di Treviso, a mezzo del dirigente suindicato, in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 74479/114 del 27 novembre 2000 e n. 83476/98 del 28 novembre 2003, esecutive ai sensi di legge e della determinazione n..... del in applicazione del comma 45 e seguenti dell'art.31 della legge 448/98, vende ai sig.ri S P e DSM, che accettano ed acquistano la quota dell'area in Treviso, già oggetto di diritto di superficie in forza della convenzione in premessa citata, e precisamente:

- la quota pari a **67,479/1000**, la proprietà delle aree, già oggetto di diritto di superficie e precisamente:

a) dell'area coperta ove insistono le unità immobiliari, facenti parte dell'edificio condominiale sito in Comune di Treviso in via Esuli giuliano Dalmati n.1/a - catastalmente individuate come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Treviso – Sez. A - Fg. 5

- **mapp. 614 sub. 22, via Esuli Giuliano Dalmati, p.t., cat. A/2, cl. 3, vani 5, sup. catast. tot. 87 mq., tot. escluse aree scop. 87 mq., RC €. 464,81;**
- **mapp. 614 sub. 11, via Esuli Giuliano Dalmati, p.t., cat. C/6, cl. 5, cons. 16 mq., sup. catast. tot. 16 mq., RC €. 66,11;**

b) delle aree coperte e scoperte catastalmente individuate come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Treviso – Sez. A - Fg. 5

- **mapp. 614 sub. 1, B.C.N.C. via Esuli Giuliano Dalmati, p.t., (area scoperta di mq 1826);**
- **mapp. 614 sub. 2, B.C.N.C. via Esuli Giuliano Dalmati p.t., (portico);**
- **mapp. 614 sub. 3, B.C.N.C. via Esuli Giuliano Dalmati p.t.-1-2, (vano scala A);**

Si precisa inoltre che l'area su cui insiste l'edificio suddetto e le relative parti comuni è descritta al Catasto Terreni di questo Comune come segue:

Foglio 5 mapp.614, Ente Urbano di mq.2600

Confini in senso orario, salvo altri o varianti:

- l'abitazione con muro perimetrale per 3 lati, sub.1, sub 3 e sub.21;

- il garage con muro perimetrale, sub.12, sub.2 e sub.10;

ART. 2 - Corrispettivo

Il corrispettivo, stabilito in €. per la sola trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà derivanti dalla convenzione in premessa citata, meno il 10% come previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 86888/570 del 16.12.2002, esecutiva a' sensi di legge, per i versamenti unici entro 20 gg. dalla notifica e precisamente l'importo definitivo di €, come da determinazione del Dirigente del Settore ICT Smat City, Patrimonio del, registro determinazioni n. è stato versato per l'intero importo come risulta dalla quietanza della Tesoreria Comunale n. del ed il Comune, come sopra rappresentato, dichiara e conferma di aver ricevuto la somma di cui sopra e ne rilascia con la firma del presente contratto relativa quietanza e liberatoria ad ogni effetto.

Le parti contraenti, ai sensi degli artt. 46 e seguenti del D.P.R. 28/12/2000 n.445, cosce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati – in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n.223 (convertito con la Legge 248 del 04 agosto 2006), dichiarano quanto segue:

- a) che il prezzo quale sopra riportato, è stato versato dalla parte acquirente al Comune di Treviso in unica soluzione mediante bonifico bancario dell'importo di € (.....) eseguito in data per il tramite della
- b) per la stipulazione del presente contratto esse parti dichiaranti NON si sono avvalse dell'attività di mediazione

ART. 3 - Effetti

Per effetto della cessione di cui all'art.1) e della conseguente riunione del diritto di superficie alla proprietà del terreno, nonché del pagamento del corrispettivo di cui all'art.2, ai sig.ri SP e DSM sono riconosciuti pieni ed esclusivi proprietari dell'alloggio sopra descritto, con relative pertinenze ed accessori, (nonché della quota dell'area suddescritta,).

Sempre per effetto di quanto sopra e in particolare della sottoscrizione della presente convenzione, l'alloggio medesimo con annesse pertinenze è soggetto alla nuova disciplina derivante dalla presente convenzione.

Il Comune di Treviso garantisce la piena titolarità del diritto venduto, la sua disponibilità, nonché la libertà del terreno da ipoteche, sequestri, pignoramenti, privilegi, prelazioni di terzi o altri vincoli pregiudizievoli.

Il terreno, (per la quota di cui all'art.1) è trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La proprietà è trasferita da oggi alla parte acquirente a tutti gli effetti, utili ed onerosi.

Il presente atto sarà trascritto nella competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

ART. 4 – Provenienza

Il terreno catastalmente distinto al fg mapp. n. (ex) è pervenuto al Comune di Treviso in forza dell'atto di Compravendita rep. n. in data del segretario Generale del Comune di Treviso.
(*titolo e nota di trascrizione*).

ART. 5 – Dichiarazioni Urbanistiche

I signori SP e DSM, in qualità di proprietari superficiali dell'immobile oggetto del presente contratto, ai sensi delle vigenti norme di legge in materia urbanistica ed edilizia, dichiarano:

1. che la costruzione in oggetto è stata realizzata giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Treviso il, domanda prot. n.del.....spec. n. e successive varianti in data, domanda prot. n. del spec. n.....
2. che a tutt'oggi non sono stati eseguiti ulteriori lavori e/o varianti e/o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere provvedimenti concessori o la sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e che mai sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 41 della legge medesima e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 6 – Destinazione Urbanistica

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 la parte venditrice esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso in data n..... che in copia cartacea di documento informatico, si allega al presente atto sotto la lettera "C", previa dispensa datami dai componenti dal darne lettura, dichiarando che dalla data di rilascio alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART. 7 – Precisazioni

Le parti dichiarano che il presente atto deve qualificarsi come vendita di terreno e, in particolare, di area pertinenziale di unità censite al Catasto Fabbricati e, pertanto, che:

- non si rende necessario prestare alcuna dichiarazione/garanzia in ordine alla conformità degli impianti;
- non è necessario che la parte acquirente dia atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica;
- non si rende necessario, altresì, che il Comune intestatario per la proprietà dell'area dichiarare che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e nemmeno che dichiarare che le planimetrie catastali sono regolarmente depositate in Catasto e conformi allo stato dell'immobile sopra indicato;
- non trova applicazione l'art. 46 del D.P.R. 380/01.

ART. 8 – Regime patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti della legge 19.05.1975 n. 151 i sig.ri SP e DSM dichiarano di essere

ART. 9 – Trasferimento dell'alloggio

L'acquirente potrà alienare l'alloggio, ai sensi dell'art.46 ultimo comma della legge 457/78, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti Peep vigenti nel Comune di Treviso al momento della vendita. Il prezzo è fissato dall'ufficio tecnico comunale in misura pari alla somma dei seguenti importi: prezzo di acquisto dell'immobile, conguaglio area urbanizzata ai sensi dell'art.35 L.865/71 se versato, corrispettivo per l'acquisto del diritto di proprietà ai sensi della legge 448/98, spese incrementative riferite all'immobile e documentate. I singoli importi saranno rivalutati sulla scorta delle variazioni dei costi di costruzione rilevata dall'ISTAT.

Il prezzo così determinato dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

da 0 a 5 anni	0%
oltre 5 e fino a 10 anni	0,2 all'anno
oltre 10 e fino a 20 anni	0,3 all'anno
oltre 20 e fino a 30 anni	0,5 all'anno.

Gli atti di cessione che stabiliscono prezzi superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente. La nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque ne abbia interesse.

In forza del trasferimento dell'alloggio, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentrano pro-quota nella posizione giuridica del cessionario, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento dell'alloggio dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le leggi vigenti in materia di edilizia economica e popolare e con le prescrizioni della presente convenzione. Tale dichiarazione dovrà essere riportata nella nota di trascrizione.

Decorsi 5 anni dalla data del primo acquisto dell'alloggio in diritto di superficie, il proprietario dell'alloggio può, in alternativa al rispetto delle condizioni indicate ai precedenti commi, trasferire la proprietà a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore del Comune della somma come determinata dall'ufficio tecnico comunale.

All'atto del pagamento, sarà rilasciata una dichiarazione che attesta la liberazione dai vincoli, che dovrà essere richiamata nei successivi atti di trasferimento della proprietà.

Fino a che non sia stato effettuato il pagamento della somma sopraindicata, tutti gli atti di vendita dovranno essere inviati in copia al Comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli; agli atti dovranno essere allegati copie delle dichiarazioni e delle documentazioni prodotte dagli acquirenti o conduttori con riferimento ai requisiti soggettivi.

ART. 10 – Locazione dell'alloggio

Sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui al precedente articolo, comma 6°, l'alloggio potrà essere locato esclusivamente a soggetti aventi i requisiti Peep vigenti nel Comune di Treviso.

Il canone di locazione iniziale sarà pari al 4,5% del prezzo di cessione determinato ai sensi del precedente articolo, comma 1°, e potrà essere aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione ISTAT.

Gli atti che stabiliscono canoni superiori a quello indicato nel comma precedente sono nulli per la quota eccedente; la nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

ART. 11 – Sanzioni

Il Comune si riserva il diritto di pronunciare la risoluzione della cessione, con conseguente estinzione del diritto di proprietà, nel caso di trasferimento in proprietà o locazione dell'alloggio a soggetti non aventi i requisiti.

La pronuncia della risoluzione della cessione sarà preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, con contemporanea indicazione di un termine entro il quale il proprietario può presentare le proprie osservazioni.

Pronunciata la risoluzione, il Comune tratterrà a titolo di penale il 20% della somma da restituire che sarà pari al valore dell'alloggio determinato ai sensi del precedente art.9, 1° comma.

Tutti gli oneri relativi alla pronuncia di risoluzione della cessione saranno ad esclusivo carico dei soggetti inadempienti.

Qualora per effetto della pronuncia di risoluzione della cessione insorgesse per il Comune, ai sensi dell'art.37 della legge 865/71, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti dal concessionario o successivo proprietario, il corrispettivo come sopra determinato, verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni.

Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia gravato da oneri di natura reale. La detrazione sarà correlata al peso dell'onere.

Il Comune cedente dichiara comunque e riconosce fin d'ora che in tutti i casi di risoluzione della cessione, la stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito ipotecario che l'istituto mutuante abbia concesso a favore dell'immobile oggetto del presente atto ed alle eventuali costruzioni. Pertanto l'istituto mutuante potrà far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge.

Nel caso in cui il Comune accerti violazioni delle norme relative al prezzo di cessione o al canone di locazione, il cessionario è tenuto al pagamento di una somma corrispondente al doppio del corrispettivo per lo svincolo determinato ai sensi del precedente art.9, 6° comma, con riferimento al momento della violazione.

ART. 12 – Foro competente

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza esclusiva del Foro di Treviso.

ART. 13 – Ipoteca legale

Le parti contraenti rinunciano ad ogni ipoteca legale in dipendenza della stipula del presente contratto ed esonerano il Conservatore dei Registri immobiliari dall'assumerla d'ufficio e lo sollevano da ogni e qualsiasi conseguente responsabilità.

ART. 14 - Spese

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente contratto, comprese quelle per il rilascio di copia conforme per il Comune e copia della relativa nota di trascrizione, sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto ad imposta fissa di registro in forza del comma 81, art.3, L. 28.12.1995 n. 549; è altresì esente dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601.

ART. 15 – Legge sulla Privacy

Ai sensi e per gli effetti dell'art.....FRASE DA INSERIRE A CURA DEL NOTAIO)

Io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia con l'ausilio di mezzi elettronici, su.....pagine, completato di mia mano del quale ho dato lettura ai componenti, che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore.....