

REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI ORTONA

*PROVINCIA DI CHIETI*

**CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PER AREE INCLUSE NEL  
P.E.E.P., AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA  
LEGGE N. 448/1998 E S.M.I.**

L'anno duemila....., il giorno ..... del mese di ....., in  
.....,presso .....

IN CASO DI ATTO STIPULATO DAL NOTAIO

Avanti a me Dott....., Notaio in.....iscritto nel  
Ruolo del Distretto Notarile di .....con studio in.....

IN CASO DI ATTO STIPULATO DAL SEGRETARIO COMUNALE

Avanti a me, Dott. .... Segretario Generale del Comune di Ortona,  
autorizzato a rogare gli atti in forma pubblico-amministrativa nei quali il Comune è  
parte, ai sensi dell'art. 97, comma n. 4, lett. c) del D. Legislativo n. 267/2000,.....  
senza l'assistenza dei testimoni per avere le parti intervenute, d'accordo fra loro e con  
il mio consenso, espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente  
comparsi:-----

da una parte:-----

- ..... nato/a a ..... (...), il ....., nella  
sua qualità di Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive del Comune di  
Ortona, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in  
nome, per conto e nell'interesse del predetto Comune di Ortona, con sede legale in

Via Cavour n. 24, Codice fiscale e Partita I.V.A. 00149620692, ai sensi dell'art. 107,

comma 3, lettera c) del Decreto legislativo 18/08/2000 n. 267 e successive

modificazioni, ed in virtù del Decreto del Sindaco del Comune di Ortona in data

..... n. ...., che, in copia conforme all'originale, si allega al

presente atto sotto la lettera "A, in conformità alla deliberazione del Consiglio

Comunale n. ....del. ....esecutiva ai sensi di

legge:.....

dall'altra:.....

il Sig. ...., nato a ..... (...) il

....., residente ad ..... (.....C), in

....., codice fiscale .....

I predetti componenti, della cui identità personale e capacità giuridica io

Notaio/Segretario sono personalmente certo, con questo atto convengono e stipulano

quanto segue .....

**P R E M E S S O C H E**

-con convenzione a rogito del Notaio ....., in data ....., repertorio n.....,

raccolta n....., registrata a .....,il ..... al n....., serie ....., trascritta il

..... presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ..... al n....., il

Comune di Ortona ha concesso in diritto di superficie, per la durata di anni 99

(novantanove), rinnovabili, alla Cooperativa /Impresa ....., per la

realizzazione di alloggi ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, un appezzamento

di terreno sito nel Comune di Ortona ed incluso nel comparto del Piano di Zona per

l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) in località ....., della superficie di mq

....., distinto all'epoca al Catasto terreni del Comune di Ortona come di seguito

indicato:.....

foglio n....., mappale .....;particelle ....., di

are.....

-che attualmente l'area è censita al Catasto terreni del Comune di Ortona al Foglio

n....., mappali n. ...., particelle.....

- che su detta area la Cooperativa/Impresa citata ha realizzato un fabbricato di civile

abitazione non di lusso, composto di n. ....alloggi e relative pertinenze, giusta

concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ortona n..... del ....., dichiarato abitabile

con certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Ortona n. ... del .....,

ricomprensivo, tra l'altro, le unità immobiliari appresso descritte; .....

che il Sig....., giusta atto a rogito del Notaio ....., repertorio

n.....registrato a ... il .... al n....., serie ....., e trascritto in data ..... presso la

Conservatoria dei registri immobiliari di ..... al n..... , è titolare della proprietà

superficiaia delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Ortona,

alla Via....., sopra descritto, e della proporzionale quota di comproprietà delle

parti comuni, e precisamente: .....

-alloggio sito in Ortona, Via ....., interno ....., piano ....., distinto nel Nuovo

Catasto Edilizio Urbano al foglio n. ...., particella ....., sub....., cat..... di

vani ....., mq....., rendita catastale .....

- relativa pertinenza (es.): box auto sito in Ortona, Via ....., piano....., distinto

nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n....., particella n....., sub.....,

cat....., di mq....., rendita catastale.....

per una quota millesimale di proprietà condominiale pari alla quota di ....

(.....) millesimi;.....

-che l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della Legge n. 448/1998 e s.m.i. consente ai

Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167/1962, ovvero delimitate ai sensi della Legge n. 865/1971, già concesse in diritto di superficie;.....

- che, con deliberazione n. ... del ....., esecutiva a norma di legge, il Consiglio comunale di Ortona ha disposto di dare attuazione alla normativa sopra richiamata, ha approvato il regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli di godimento nelle aree PEEP, i criteri per la determinazione dei corrispettivi, e lo schema della presente convenzione; .....

- che il Sig....., con istanza del ....., pervenuta al protocollo comunale in data..... ha formalmente richiesto la trasformazione in diritto di proprietà pro quota dell'area già assegnata in diritto di superficie su cui insiste il fabbricato, come sopra identificato, di cui risulta proprietario superficario per la quota sopra indicata e la sottoscrizione di nuova convenzione;-----

- che, a seguito di comunicazione, da parte del competente Servizio comunale, dell'importo dovuto al Comune di Ortona per la trasformazione richiesta, del diritto di superficie in diritto di proprietà, dell'area già individuata, per la quota millesimale pari a .../millesimi, il Sig. ...., con nota del ....., acquisita al protocollo comunale in data ... al n....., ha comunicato formale accettazione di detta proposta ed ha versato in data ..... a mezzo di ....., la quota di € ..... corrispondente al 50% dell'importo dovuto;.....

- che, in data ....., il Sig. .... ha versato a mezzo di ....., la quota di € ..... corrispondente al saldo dell'importo dovuto;.....

Ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i

comparenti convengono e stipulano quanto segue.....

**ARTICOLO 1- Cessione in proprietà**

Il Comune di Ortona, come legalmente rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. n. 448/1998 s.m.i., cede e trasferisce al Sig....., che accetta ed acquista, per la quota millesimale di spettanza di ...../1000 ( \_\_\_\_\_/millesimi), il diritto di proprietà dell'area sita nel Comune di Ortona, in Via .....distinta nel Catasto terreni del medesimo Comune al Foglio ....., mappali n....., di complessivi mq ....., confinante con ....., già concessa in diritto di superficie per anni 99 (novantanove), area sulla quale è stato costruito il fabbricato di civile abitazione sopra indicato, all'interno del quale è collocato l'alloggio e relative pertinenze, già di proprietà superficaria del Sig. ...., per la quota millesimale di cui in premessa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Ortona come segue:.....

-alloggio sito in Ortona, Via ....., interno ....., piano ....., distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. ...., particella ....., sub....., cat..... di vani ....., mq....., rendita catastale .....

- relativa pertinenza (es.): box auto sito in Ortona, Via ....., piano....., distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n....., particella n....., sub....., cat....., di mq....., rendita catastale.....

Le parti danno atto che, per effetto della presente cessione, il Sig. .... acquirente, già titolare della proprietà superficaria novantanovenale dell'alloggio e pertinenza e consistenze condominiali, come sopra indicati, ne diventa pieno ed esclusivo proprietario unitamente alla relativa quota di area.....

A seguito della presente cessione, il diritto di superficie già concesso dal Comune con

la convenzione citata in premessa risulta estinto, relativamente agli immobili sopra citati ed al terreno sottostante, per fusione tra titolare della relativa quota di diritto di proprietà e titolare della quota corrispondente al diritto di superficie.-----

**ARTICOLO 2- Stato del bene**

Il Comune di Ortona, come sopra rappresentato, dichiara che l'area oggetto di cessione è di propria ed esclusiva proprietà e che la stessa è libera da ogni peso, onere, iscrizioni, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli.....

La cessione è fatta ed accettata pro-quota millesimale, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'area in oggetto si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessori e pertinenze, accessioni, dipendenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza, il tutto come alla parte cedente pervenuto e dalla medesimo goduto sino ad oggi.-----

Il Sig..... viene immesso da oggi nel possesso giuridico, quale pieno proprietario dei cespiti immobiliari in oggetto, per tutti gli effetti utili e onerosi.-----

**ARTICOLO 3- Effetti della convenzione**

La presente convenzione ha durata di anni \_\_\_\_\_, mesi \_\_\_\_\_, giorni \_\_\_\_\_, decorrenti dalla data odierna, corrispondente alla differenza tra il periodo massimo di venti anni, previsto dall'art. 31, comma 46, lettera a) della Legge n. 448/1998 ed il tempo ad oggi trascorso dalla data di stipulazione della convenzione relativa alla cessione del diritto di superficie dell'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente convenzione, pertanto, andrà a scadere il .....

Fino alla scadenza, permangono i vincoli previsti e disciplinati nella convenzione originaria.....

In forza del trasferimento dei beni stessi, gli acquirenti e, successivamente, i loro

aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Sig. ...., relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi della presente convenzione.....

Negli atti di trasferimento dei beni, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiarerà di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a non usare l'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti.....

Le clausole dovranno essere specificatamente approvate per iscritto, ai sensi dell'art. 1341 del codice civile.....

#### IN CASI DI CONVENZIONE SCADUTA

Poiché risultano già trascorsi venti anni dalla data di stipula della prima convenzione, non sussistono più i vincoli convenzionali contenuti nella stessa, fatto salvo quanto previsto al successivo periodo del presente articolo. ....

Per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, dovrà essere attivata la procedura di cui all'art. 31, comma 49-bis della L. n. 448/1998 e s.m.i.....

#### **ARTICOLO 4- Corrispettivo economico**

Il corrispettivo stabilito per la cessione del diritto di proprietà dell'area sopra identificata già concessa in diritto di superficie, quantificato in conformità a quanto previsto dal "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli di godimento nelle aree PEEP", approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.... del.....è pari ad € .....(euro.....).....

Il Sig. ....ha provveduto a saldare interamente al Comune di Ortona il corrispettivo stabilito per la cessione del diritto di proprietà, pari ad €..... (.....), a

mezzo di ....., come risulta dalle ricevute di seguito riportate:.....

€ .....(euro .....) mediante .....effettuato in data ..... su

.....accesso presso ..... intestato al Comune di Ortona;.....

€ .....(euro .....) mediante .....effettuato in data ..... su

.....accesso presso ..... intestato al Comune di Ortona;.....

Pertanto, di detto corrispettivo, il Comune di Ortona rilascia al Sig. .... ampia,

finale e liberatoria quietanza a saldo, dichiarando di non avere altro a pretendere e

con rinuncia al diritto di ipoteca legale. -----

#### **ARTICOLO 5- Dichiarazioni**

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, si allega al presente atto, per formarne

parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "B", il certificato di destinazione

urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato dal Comune di Ortona in data

....., omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti,

dichiarando e garantendo al riguardo la parte cedente, così come costituita e

rappresentata, che le caratteristiche dell'area sono quelle riportate nel certificato e

che, sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che

riguardano la stessa, inoltre, che l'immobile medesimo non è soggetto a vincolo di

destinazione per causa d'incendio verificatosi negli ultimi quindici anni.....

Le parti danno atto che:.....

sull'area oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica

ambientale.....

- non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale

di lottizzazione non autorizzata.....

Con riferimento all'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006, convertito, con

modificazioni con la L. n. 248/2006, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli art. 3 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:.....

- il pagamento del corrispettivo individuato al precedente articolo 3 è stato effettuato con le modalità indicate nello stesso articolo 3;.....

- non si sono avvalse, per la conclusione del presente contratto, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.....

Le parti, così come costituite e rappresentate, mi confermano che i loro codici fiscali sono quelli indicati in costituzione e a me dichiarati.....

Le parti, così come sopra costituite e rappresentate, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003, dichiarano di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto.....

**ARTICOLO 6- Registrazione e trascrizione**

Il Comune di Ortona rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale di cui all'art. 2817 del codice civile esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.....

Il presente atto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del codice civile.....

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 601/1973, di registrazione a tassa fissa e con esenzione da imposte ipotecarie e catastali (Agenzia delle Entrate - Risoluzione n. 17/E del 16/02/2015).

**ARTICOLO 7- 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.....

**ARTICOLO 8- Elezione di domicilio**

I comparenti dichiarano che i domicili indicati in epigrafe sono anche fiscali e vengono eletti ai fini dell'esecuzione del presente atto.....

Richiesto, io Notaio/Segretario ho ricevuto il presente atto, da me scritto con mezzi elettronici e completato di mia mano su .....fogli per ..... facciate e parte della presente ....., del quale ho dato lettura ai comparenti che, su mio interpello, lo riconoscono conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio/Segretario, dispensandomi dalla lettura degli allegati, dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.