

ALLEGATO A)

SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CAMPI BIENZIO ED IL SIG. _____ PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART.31, COMMI DA 45 A 50, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge, tra:

1) Arch. Pietro Pasquale Felice, nato a Celenza sul Trigno (CH), il 5.1.1951, nella sua qualità di Dirigente del Settore **Gestione del Territorio** del Comune di Campi Bisenzio (FI), in prosieguo chiamato "Comune", (Cod. Fisc. 80016750483), domiciliato presso la residenza municipale, **nominato con Decreto sindacale n. 7 del 26.02.2002 ai sensi del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 342 del 17.10.2001 e della deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 13.02.2002**, esecutiva nei modi di legge, il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente che rappresenta, in forza dell'art. 54 dello Statuto comunale vigente;

2) il Sig. _____, nato a _____ e domiciliato in Campi Bisenzio Via/piazza _____ al civico n. _____, (Cod. Fisc. _____) che interviene al presente atto in qualità di proprietario (indicare se in comunione con altro/i soggetto/i) dell'unità immobiliare _____, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Campi Bisenzio, foglio di mappa _____, particella _____, subalterno _____, in base ad atto di assegnazione/compravendita _____-con quota millesimale sulle parti condominiali pari a _____ millesimi;

I predetti componenti, della cui identità personale, io Notaio sono personalmente certo, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i componenti fra loro d'accordo e con il mio consenso rinunciato, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

-che con Convenzione, a rogito del Notaio Dott. _____, Notaio in _____, in data _____ Repertorio n. _____, registrata a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____ al n. _____ di Registro Particolare (se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), stipulato, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Campi Bisenzio ha concesso alla Cooperativa Edificatrice/Impresa _____ il diritto di superficie su di un'area edificabile compresa nel Piano di zona approvato a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, in Località " _____", denominata lotto _____; Tale area è rappresentata al Nuovo Catasto Terreni e/o Nuovo Catasto Edilizio Urbano

del Comune di Campi Bisenzio, nel foglio di mappa n. _____, dalle particelle nn _____.

L'area medesima è delimitata nel **certificato di destinazione urbanistica** che viene allegato al presente atto sotto la lettera "_____". La proprietà di detta area è pervenuta al Comune di Campi Bisenzio con decreto di espropriazione per pubblica utilità/atto di compravendita _____ oppure L'area suddetta è stata occupata dal Comune di Campi Bisenzio con ordinanza n. _____ del _____

- che nella suddetta convenzione si dava atto del versamento della somma di £. _____ per il pagamento della concessione dell'area, (*se ricorre il caso, specificare l'esistenza della clausola salvo conguaglio, da determinarsi a conclusione delle procedure espropriative*)

- che in detta area la predetta Cooperativa/Impresa ha costruito un complesso immobiliare, con denominazione di "lotto n. _____" di cui l'alloggio di proprietà del/dei Sig./Sigg.ri _____ fa parte, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Campi Bisenzio, foglio di mappa _____, particella _____, subalterno _____, in base ad atto di assegnazione/compravendita _____ -con quota millesimale sulle parti condominiali pari a _____ millesimi;

- che con Deliberazione del Consiglio comunale n. 169 del 26.10.1998, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Campi Bisenzio approvava di attivare le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di soppressione dei limiti di godimento decennale e ventennale per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento sull'alloggio, costruito su area già ceduta in proprietà dal Comune di Campi Bisenzio, 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;

- che con successiva Deliberazione C.C. n. 133 del 30.09.1999, esecutiva, approvata in seguito all'entrata in vigore della Legge n. 448/98 sono state apportate le necessarie integrazioni e modifiche alla precedente Del. C.C. n.169/98 dovute prevalentemente alla nuova disciplina in materia ed è stato approvato il relativo schema di convenzione per la soppressione dei vincoli e/o trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

- che successivamente, con deliberazione di G.C. n. del _____, modificata con deliberazione G.C. n. _____ del _____, depositata in Comune agli atti dell'Ufficio Segreteria Generale, avendo l'Amministrazione Comunale stabilito l'applicazione di sconti alla determinazione dei corrispettivi, sono stati approvati anche i nuovi schemi di convenzione, da stipulare sia per gli alloggi edificati in area ceduta in diritto di superficie, sia per quelli in area ceduta in diritto di proprietà prima della L. n. 179/92;

- che in analogia a quanto previsto dal comma 46, art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 per gli alloggi in diritto di proprietà, gli alloggi costruiti sulle aree che passano dal diritto di superficie in proprietà vengono disciplinati dalla convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, per la durata massima di trenta anni prevista da queste ultime disposizioni, diminuita del tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione dell'area in diritto di superficie e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che l'Ufficio Edilizia Pubblica del Comune di Campi Bisenzio, conformemente ai criteri definiti dall'Ufficio del Territorio di Firenze, con stima effettuata con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ ha determinato il corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà sull'area oggetto del presente atto, al netto delle somme pagate per la concessione del diritto di superficie, rivalutate in base alla variazione ISTAT dell'indice del costo della vita, da ripartire pro quota a cura del Comune medesimo, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, **corrispettivo a cui, ai sensi della deliberazione G.C. n. _____ del _____ è applicabile uno sconto del 30%/20%/10% a seconda che il versamento della somma avvenga entro 3, 9 o 15 mesi dall'offerta del Comune (o dall'istanza dell'interessato);**

- che con la medesima determinazione dirigenziale n. _____ del _____, è stato risolto di procedere alla cessione del diritto di proprietà sull'area concessa in diritto di superficie relativamente all'alloggio posto in Campi Bisenzio, Via/piazza _____, civico n. _____, distinto al N.C.T.U. del Comune di Campi Bisenzio, nel foglio di mappa n. _____, dalle particelle _____, subalterno _____, di proprietà del Sig. _____ situato nel lotto n. _____ sottozona _____ Cooperativa/Impresa _____.

TUTTO CIO' PREMESSO, da ritenersi parte integrante del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA quanto segue:

ART. 1

Il Comune di Campi Bisenzio, come sopra rappresentato, dà e vende al/ai Sig./Sigg.ri _____ come sopra specificato, che accetta/no ed acquista/no, il diritto di proprietà sull'area già concessa dal Comune stesso in diritto di superficie, relativa al proprio alloggio con eventuali garage, cantina, annessi, pertinenze e proporzionali diritti sulle parti condominiali.

Il prezzo della presente compravendita è stato determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, come specificato nelle premesse, nella somma di € _____ (in lettere) (*se importo intero*).

oppure: nella somma di € _____ già scontata del 30% (oppure del 20% o del 10%) in quanto detta somma è stata interamente versata dal/dai Sig./Sigg.ri _____ **entro 3 mesi (oppure 9 mesi o 15 mesi)**, giusta quietanza del _____, rilasciata dalla Tesoreria comunale presso la Cassa di Risparmio di Firenze, Agenzia di Campi Bisenzio, per cui il Comune di Campi Bisenzio, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non aver più nulla a domandare o pretendere a tale titolo.

in caso di rateizzazione:

Il/I Sig./Sigg.ri _____ ha inoltre chiesto di fruire del pagamento rateizzato del predetto corrispettivo, ed ha versato la somma di € _____, corrispondente ad un quarto dell'ammontare del corrispettivo (intero o scontato del 30%, 20% o 10% a seconda dei casi), come da

quietanza del _____, rilasciata dalla Tesoreria comunale presso la Cassa di Risparmio di Firenze, Agenzia di Campi Bisenzio.

Il/I Sig./Sigg.ri _____ si impegna a versare le successive tre rate di € _____ ciascuna, rispettivamente entro dodici, ventiquattro e trentasei mesi dalla data di stipula della presente convenzione. A garanzia del versamento delle successive rate, il/i Sig./Sigg.ri _____ ha presentato fidejussione bancaria/ polizza assicurativa rilasciata in data _____ dall'Ist. Bancario/Compagnia Assicurativa _____ per l'importo di € _____, a favore del Comune di Campi Bisenzio.

Gli oneri sostenuti pro quota per l'acquisto dell'area sono stati rivalutati dal Comune, ai fini della detrazione dall'importo determinato dall'Ufficio Edilizia Pubblica del Comune, sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati tra il mese in cui sono stati sostenuti i suddetti oneri ed il mese di **febbraio 2002** (*nel caso di pagamento scontato entro 3, 9 o 15 mesi*), invece che il mese corrente, per indisponibilità dei dati al momento in cui l'Ufficio ha elaborato la tabella dei corrispettivi.

In caso di pagamento oltre i 15 mesi anziché al mese di febbraio 2002 dovrà esser fatto riferimento al mese dell'ultimo numero indice del costo della vita disponibile alla data di stipula della convenzione di eliminazione vincoli o trasformazione del diritto di superficie.

Clausola da inserire in caso di conguaglio per maggiori oneri di acquisizione del terreno

In considerazione del fatto che:

a) l'entità complessiva del costo dell'area non è ancora stata definita, occorrendo procedere alla determinazione del costo di acquisizione di alcune delle aree ricomprese nel lotto in cui è situato l'alloggio;

b) se il costo dell'area di cui al punto a), stabilito in via amministrativa o giurisdizionale, commisurato pro-quota, risulterà di importo complessivo superiore al corrispettivo di cui trattasi come sopra determinato, ciò comporterà che il/i Sig./Sigg.ri _____ sia debitore del Comune per la differenza risultante;

Il/I Sig./Sigg.ri _____ dichiara di riconoscere di essere obbligato a corrispondere pro quota le somme residue che occorreranno per rimborsare il Comune degli ulteriori costi di acquisizione delle aree ricomprese nel piano di zona di cui in premessa, avendo peraltro il diritto, che il Comune dichiara di riconoscere ad ogni effetto, di imputare a rimborso dei maggiori oneri di acquisizione dell'area, il prezzo di cui alla presente convenzione.

Tale imputazione dovrà avvenire prima che venga richiesto il pagamento degli oneri in eccedenza e rispetto a tale prezzo.

L'area predetta viene trasferita ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da vincoli, pesi ed ipoteche.

Ai sensi dell'art. 31, comma 49 della Legge n. 448/1998 è esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48 del suddetto articolo.

ART.2

Il Comune di Campi Bisenzio, come sopra rappresentato, ed il Sig. _____ si danno reciprocamente atto che l'alloggio realizzato

nell'area come sopra ceduta in proprietà non è gravato dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi da quindicesimo a diciannovesimo dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

In caso di edilizia agevolata, resta inteso che a seguito di questo atto permangono tutti i vincoli relativi all'alienabilità dell'alloggio che ha usufruito di mutuo agevolato, dettati dalla normativa vigente in materia.

ART. 3

Il Comune di Campi Bisenzio rinuncia al diritto di prelazione sull'alloggio, qualora previsto dalla convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie per la costruzione dello stesso.

ART.4

Il Sig. _____ si impegna ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione del predetto alloggio nella misura determinata come negli articoli seguenti.

ART. 5

Il prezzo massimo di cessione dell'alloggio convenzionato è determinato con le modalità di cui agli artt. 5 e 6 della Deliberazione C.R.T. n. 260/78 ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni

ART. 6

Il prezzo massimo complessivo di vendita relativo all'unità immobiliare convenzionata, determinato ai sensi del precedente art. 5 è riferito alla superficie complessiva (Sc) di tale unità immobiliare, costituita dalla superficie utile abitabile (Su), aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale (Snr) e della superficie parcheggi (Sp) così definite: $Sc = Su + 60\% (snr + Sp)$.

ART. 7

Con decorrenza dalla data odierna, per il periodo di validità della presente convenzione, il prezzo massimo di vendita può essere rivalutato a scadenza biennale in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, previa applicazione al costo di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione della costruzione dell'immobile stabilito nel modo seguente:

- a) 1% annuo per i successivi quindici anni;
- b) 0,50% annuo per gli anni ulteriori.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o restauro dell'immobile, l'anno di costruzione è quello dell'ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Ove le costruzioni beneficino di contributi pubblici a fondo perduto, erogati in unica soluzione, il prezzo massimo di vendita dovrà essere ridotto dell'intero ammontare di tali contributi. Ove, invece, le costruzioni beneficino di contributi pubblici erogati in annualità, la rivalutazione del prezzo massimo di vendita stabilito come sopra dovrà essere ridotta nella stessa proporzione esistente fra tale prezzo ed il "valore attuale" delle annualità di contributo pubblico complessivamente impegnate. Il "valore attuale"

sarà determinato con riferimento alla data di stipula della presente convenzione utilizzando il tasso corrispondente al costo complessivo della relativa operazione di mutuo.

ART. 8

Il canone annuo di locazione dell'alloggio e delle relative pertinenze è determinato nella misura massima del 3,85% (tre virgola ottantacinque per cento) del prezzo massimo di vendita, stabilito ai sensi del precedente art. 5.

Il canone annuo di locazione, determinato in applicazione del presente articolo, può essere revisionato ogni biennio applicando l'aliquota di cui al primo periodo del presente articolo al prezzo massimo di vendita rivalutato ai sensi del precedente art. 6.

ART. 9

In forza del trasferimento dell'alloggio o costituzione di diritti reali di godimento sullo stesso, gli acquirenti a qualsiasi titolo, e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del/degli attuali possessori, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento dell'alloggio o costituzione di diritti reali di godimento sullo stesso devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le norme in essa contenute.

(Le clausole di cui al precedente periodo devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile).

Copia degli atti di trasferimento degli alloggi o di costituzione di diritti reali sugli stessi e della relativa nota di trascrizione sarà trasmessa al Comune a cura del cedente entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula.

La mancata trasmissione entro tale termine, salvo gli eventuali ritardi dovuti a cause documentabili indipendenti dalla volontà del cedente, comporterà la corresponsione a favore del Comune di una penale pari a €516,00= (in lettere).

ART. 10

In caso di violazione delle clausole della presente convenzione relative al prezzo di vendita e canone di locazione dell'alloggio, oltre alla nullità per la parte eccedente prevista dal quinto comma dell'art. 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, il proprietario convenzionato e suoi aventi causa, i successivi proprietari e loro aventi causa, sono tenuti al pagamento, a titolo di penale, di una somma pari al contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 6 della Legge n. 10/1977, determinato in base ai costi applicati nel Comune di Campi Bisenzio, al momento dell'irrogazione della sanzione, con gli interessi di mora, nella misura prevista dal Decreto di cui all'art. 35, primo comma, del D.P.R. 16 luglio 1962, n. 1063, e decorrenti dal sessantunesimo giorno successivo all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio di cui l'alloggio convenzionato fa parte, fino alla data di effettivo pagamento, nonché di una penale pari al doppio della predetta somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione.

ART. 11

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

I tre arbitri saranno nominati uno dal Comune, uno dalla controparte, il terzo d'accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione rientra il Comune.

(Le clausole di cui al presente articolo devono essere approvate specificatamente a norma dell'art. 1341 del Codice civile).

ART. 12

La durata di validità della presente convenzione è determinata in un numero di anni corrispondente alla differenza fra il periodo massimo di trenta anni, previsto dall'art. 8, primo comma, lettera d), della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione dell'area in diritto di superficie per la costruzione del predetto alloggio, **ovvero essa avrà efficacia fino al _____**. **Scaduto tale termine non vi sarà più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.**

ART. 13

La presente convenzione, con le eventuali integrazioni e modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a spese del Sig./Sigg.ri _____, il/i quale con la sottoscrizione del presente atto se le assume/assumono.

Le spese di questo atto e sue conseguenziali sono attribuite al/ai Sig. Sigg.ri _____, proprietario/i dell'alloggio come sopra definito, il/i quale/i se le assume/assumono. Il regime fiscale è quello previsto dall'art. 3, comma 81, della Legge 28.12.1995 n. 549 e successive modificazioni.