

ALLEGATO B

SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE UNITÀ ABITATIVE CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 49-BIS E 49-TER DELLA LEGGE N.448/1998 E S.M.I..

L'anno, il giorno del mese in Ascoli Piceno, Via/Piazza n. , davanti a me dott. , Notaio in Ascoli Piceno, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili di Ascoli Piceno e Fermo,

sono presenti:

- 1) per il COMUNE DI ASCOLI PICENO con sede in Ascoli Piceno, Piazza Arringo n. 7, Codice Fiscale e Partita IVA 00229010442 nella persona di, nato a il, domiciliato per la carica ove sopra indicato, il quale interviene in questo atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Settore 7 - Servizio Urbanistica , ai sensi dell'art. 92 dello Statuto dell'Ente, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 8 del 23 ottobre 1997 ed a questo atto in esecuzione del **"REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE"** in adeguamento alla Legge n. 108 del 29 luglio 2021 ed al D.M. 28 settembre 2020, n. 151, approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. del/..../20... e suoi allegati, e della determinazione dirigenziale n. _____ del _____ che si allega in copia sotto la lettera "A";
- 2) il/la signor /a nato/a a il..... Codice Fiscale residente a via n in qualità di

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio cono certo, mi richiedono di redigere il presente atto;

Premesso che:

- che, con **Convenzione** stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Ascoli Piceno in data Rep. n. registrato ad Ascoli Piceno il al n. Serie e trascritto ad Ascoli Piceno in data al n. di formalità, il Comune di Ascoli Piceno ha ceduto alla "....." con sede in Ascoli Piceno, in, codice fiscale, il **diritto di superficie/proprietà**, per la durata di anni 99 (novantanove), al fine di costruire alloggi di tipo economico e popolare a proprietà divisa ai sensi dell'articolo 35 Legge 865/1971, sull'area edificabile sita nel Comune di Ascoli Piceno e allora distinta in catasto terreni al foglio con particella, della complessiva superficie di metri quadrati (diconsi), per la realizzazione di un intervento edilizio per n. (.....) alloggi e loro accessori;
- che in esecuzione della convenzione, la predetta "....." ha edificato sull'area un complesso immobiliare, in forza di: concessione edilizia n. del (fabbricato dichiarato abitabile/agibile con provvedimento prot. n. del);
- che con atto notaio di Ascoli Piceno del rep. n. debitamente registrato e trascritto ad Ascoli Piceno il al n., la medesima

"....." assegnava/vendeva, tra gli altri, al signor, in regime di comunione legale dei beni, la proprietà superficiale/proprietà sulle porzioni immobiliari facenti parti di detto complesso immobiliare e distinte nel Catasto Fabbricati al foglio particella subalterni, in appresso meglio descritte;

- la citata convenzione, ai sensi del citato articolo 35 Legge 865/1971, prevedeva vincoli di prezzo in caso di rivendita degli immobili in oggetto;

preso atto altresì che:

- il D.L. n. 119 del 23.10.2018 “Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria”, convertito con modificazioni nella Legge n. 136 del 17.12.2018, con l’art. 25-undicies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione), ha apportato rilevanti modifiche all’art. 31 della L. 448/1998, sostituendo il comma 49-bis e introducendo il nuovo comma 49-quater, relativamente alle disposizioni per la rimozione anticipata dei vincoli gravanti sugli immobili di edilizia convenzionata;
- il rinnovato **comma 49-bis** dell’art. 31 della L. 448/1998 prevede che: *“I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all’articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell’istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l’applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell’articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell’affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall’articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell’economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell’immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati”*;

- il **comma 49-ter** prevede che: *“Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”.*
- il nuovo **comma 49-quater** prevede che: *“In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva”;*
- in data 10 novembre 2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il **Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151** “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”, entrato in vigore in data 25 novembre 2020. Tale Regolamento, oltre a definire all'articolo 1 il corrispettivo per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili di edilizia convenzionata, disciplina all'articolo 2 le dilazioni di pagamento da concedere su richiesta di parte ed infine all'articolo 3 dispone che i Comuni adottino schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli, al fine di accelerare e semplificare le procedure;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, immediatamente esecutiva, in applicazione alle modifiche di legge intervenute è stato approvato il **“REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE”** in adeguamento alla Legge n. 108 del 29 luglio 2021 ed al D.M. 28 settembre 2020, n. 151 e per regolare altresì eventuali dilazioni di pagamento, se richieste dagli aventi diritto e concesse dal Comune, relativi termini, modalità di pagamento e corrispondenti garanzie fideiussorie, nonché lo **“SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLE UNITÀ ABITATIVE CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 49-BIS E 49-TER DELLA LEGGE N.448/1998 E S.M.I.”** come previsto dall'art. 3 comma 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151;

Considerato che:

- il sig., come sopra generalizzato, con nota prot. n. del ha richiesto la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili di proprietà sopra descritti, ai sensi del citato Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, secondo le modalità previste dal Comune di Ascoli Piceno;
- con nota prot. n. del il Dirigente del Settore 7 – Servizio Urbanistica, ha determinato il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di convenzione, quantificandolo in Euro (diconsi euro), ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 151/2021 e dell'articolo 31 comma 49-bis della L.448/1998 e s.m.i.;
- che con bonifico/bollettino postale che si allega in copia sotto la lettera "B", debitamente firmato dalle parti e da me notaio, è stato corrisposto al Comune di Ascoli Piceno l'intero corrispettivo **per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione** ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 28 settembre 2020 n. 151, come sopra determinato;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale al presente atto, i Comparenti, in proprio e nella qualità, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Rimozione dei vincoli

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 31, commi 49-bis e 49-ter della legge n. 448/1998 e s.m.i. considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile,

con la presente convenzione vengono rimossi definitivamente i vincoli previsti e disciplinati dalla convenzione sottoscritta dal Comune e l'impresa/coop "....." con sede a Ascoli Piceno **Convenzione** stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Ascoli Piceno in data Rep. n. registrato ad Ascoli Piceno il al n. Serie e trascritto ad Ascoli Piceno in data al n. di formalità, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione limitatamente all'unità abitativa e relative pertinenze così composta:

- a. Porzione di fabbricato ad uso **civile abitazione** sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via n., censita al Catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio, mappale....., subalterno cat.... cl vani R.C. euro ;
- b. Porzione di fabbricato ad uso **garage** sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via n., censita al Catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio, mappale....., subalterno cat.... cl vani R.C. euro

In conseguenza del presente atto le unità immobiliari sopra identificate potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque e a libero mercato non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

Pertanto, dalla data di stipulazione e trascrizione del presente atto presso il competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate, decadono tutti i limiti di negoziabilità, compreso il possesso dei requisiti soggettivi dell'acquirente e il diritto di prelazione a favore del Comune, di cui alla citata convenzione originaria relativamente e limitatamente alle unità immobiliari sopra identificate.

Articolo 2 – EFFETTI

Gli effetti giuridici del presente atto decorrono dalla data di stipulazione e trascrizione del presente atto.

In conseguenza della convenzione portata dal presente atto, gli immobili in oggetto devono intendersi liberi da vincoli di prezzo massimo e da qualsiasi altra condizione derivante sia dalla convenzione originaria, che da provvedimenti comunali.

Art. 3 – Corrispettivo

Come riportato in premessa, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, previsti e disciplinati dalla convenzione originaria, relativamente all'unità abitativa e alle sue pertinenze, come sopra identificati, definito secondo i criteri di cui alle leggi e provvedimenti di cui all'art. 1 della presente convenzione, è stato determinato e comunicato con nota prot. n. del il Dirigente del Settore 7 – Servizio Urbanistica e quantificato in Euro (diconsi euro).

Con bonifico/bollettino postale n. del è stato corrisposto al Comune di Ascoli Piceno l'intero corrispettivo **per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione** ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 28 settembre 2020 n. 151, come sopra determinato.

Il Comune di Ascoli Piceno, come sopra rappresentato, dichiara e riconosce di avere ricevuto da/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti, la predetta corrispondente somma, per la quale rilascia con il presente atto, ampia e finale quietanza di saldo e pagamento.

Oppure (qualora si richieda il pagamento dilazionato)

Il/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti ha richiesto il pagamento dilazionato del corrispettivo sopra indicato; a tal scopo il Comune di Cesena ha concordato con il soggetto un piano di ammortamento per la somma, maggiorata degli interessi legali, della durata di _____ (non superiore a 3 anni), come indicato nella determinazione dirigenziale prot. n. _____ del _____ sopra citata. Il Comune di Ascoli Piceno, come sopra rappresentato, dichiara e riconosce di avere ricevuto da/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti, l'importo corrispondente alla prima rata di quelle dovute secondo il piano di ammortamento accordato, ai quali rilascia con il presente atto, ampia e finale quietanza di saldo e pagamento, pari ad Euro (diconsi Euro), nonché dichiara che è stata prestata idonea garanzia fideiussoria rilasciata in data dall'istituto per la somma di , contenente tutti i requisiti minimi e le garanzie previste dall'art. 2, commi 1 e 2 del D.M. 28 settembre 2020 n. 151, che sarà svincolata alla conclusione del piano di ammortamento.

Consapevoli e rese edotte da me Notaio delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, le parti, ai sensi della detta normativa, come sopra presenti e rappresentata, dichiarano:

- a) di aver regolato il corrispettivo indicato, per espressa indicazione della parte cedente, con mediante bollettino postale già allegato al presente atto sotto la lettera "B";
- b) di aver concluso la presente cessione senza essersi avvalse dell'opera di un mediatore ai sensi degli artt, 1754 e ss. del Codice Civile.

Articolo 4 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Le parti precisano che il presente atto non ha natura traslativa, comportando la cancellazione dei soli vincoli convenzionali, senza alcun trasferimento di diritti reali sui beni immobili; conseguentemente vengono omesse per il medesimo, in quanto non dovute, le prescrizioni previste per i trasferimenti immobiliari dalla vigente legge urbanistica, dalla normativa sulla conformità catastale e della corretta intestazione dei beni (Decreto Legge 31 maggio 2010 numero 78), sulla dotazione dell'attestato di prestazione energetica (D.Lgs. 192/2005) e sulla conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

Articolo 5 – DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali le parti richiedono che il presente atto sia soggetto ad imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 3, comma 81 della legge 28 dicembre 1995 n.549, non considerandosi, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale. Le parti richiedono altresì l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'articolo 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, trattandosi di area ricompresa nei piani di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167.

Art. 6 – Dichiarazioni relative alla privacy

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, dichiarano di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto.

Art. 7 - Spese

Sono a totale carico dell'istante tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 8 - Rinvio e definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione è competente esclusivo il Foro di Ascoli Piceno.

Sottoscrizione/autentica Notaio

Firmato:

Firmato: