

## ALLEGATO B

### SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI QUOTA DI UN'AREA , GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON CONTESTUALE RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE.

Premesso che:

- con atto del notaio ..... registrato a Rimini il .....,  
il Comune di Coriano ha concesso il diritto di superficie su di un'area censita al Catasto  
Terreni del Comune di Coriano, sezione ....., foglio ....., mappale ..... di mq .....,  
facente parte del P.E.E.P. di Coriano, comparto ....., al  
..... per la realizzazione di .....
- con atto del notaio ....., registrato a Rimini il ....., i Signori  
..... hanno acquistato una porzione del fabbricato realizzato sull'area sopra  
descritta, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano, foglio .... mappale .... sub. ...  
(appartamento) e sub. ... (autorimessa) e relative parti comuni, sita in via ..... n° ..., nonché la  
quota superficiera dell'area coperta e scoperta pari a ...../1000 del totale;
- le disposizioni dell'art. 31 e ss.mm ed ii. della legge n° 448 del 23 dicembre 1998 prevedono la  
possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a  
norma della legge 18 aprile 1962 n° 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22  
ottobre 1971 n° 865 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della medesima  
legge n° 865/71, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi  
dell'articolo 31 della L.R. n.31/2002 (ex art. 8 della Legge n° 10/77);
- il Comune di Coriano:
  - con Delibera di C.C. n. 85 del 10/11/2010, in applicazione dell'art. 31 Legge 23/12/1998 n. 448 e  
s.m., ha avviato la procedura per la trasformazione del regime convenzionale gravante sugli  
immobili realizzati in aree Peep, sia in diritto di superficie che cedute in proprietà, con  
soppressione delle relative clausole di inalienabilità;
  - con Delibera di C.C. n. 56 del 30/09/2013 ha approvato un nuovo atto di indirizzo per  
l'applicazione dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, con rinvio ad un successivo e separato atto  
l'approvazione delle procedure e delle modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei  
vincoli residuali;
  - con Delibera di C.C. n. 6 del 03/02/2014, in applicazione dell' art. 1 comma 392 della Legge n.  
147/2013 (Legge di stabilità 2014), ha introdotto integrazioni e modifiche alla deliberadi C.C. n.  
56/2013;
  - con Delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha definito procedure e modalità di calcolo degli  
importi dei corrispettivi per la cancellazione anticipata dei vincoli convenzionali di cui al comma  
49bis dell'art. 31, legge n. 448/1998 e il recepimento del pronunciamento della Corte dei Conti  
Sez. Autonomie del 09/03/2015, provvedimento N. 10 SEZAUT/2015/QMIG, circa la  
determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà,  
che prevede di abbattere sino al 50 per cento la quota da applicarsi al valore venale del bene e,  
dunque, di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento.

La Legge 7 agosto 2012 n. 135 ha ridotto a 20 anni il previgente termine trentennale come di  
seguito: " 1-bis. All'articolo 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, la lettera a) e'  
sostituita dalla seguente:

a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione".

Pertanto per le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135 la completa cancellazione dei vincoli convenzionali può avvenire prima dello scadere dei 30 anni mentre per le convenzioni stipulate successivamente la completa cancellazione dei vincoli convenzionali può avvenire prima dello scadere dei 20 anni;

Il riparto del corrispettivo di cui al comma 49 bis avviene su 30 anni a partire dal ventesimo anno per le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135, su 20 anni per le convenzioni stipulate successivamente mentre la percentuale da applicare al valore venale dell'area ammonta quindi all' 3,33% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza trentennale e all' 5,00% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale.

Con la citata delibera di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ si è ritenuto applicabile il comma 49 ter alla generalità delle convenzioni rispondenti ai dettami dell'art. 8 commi primo, quarto e quinto della Legge 28/01/1977 n 10 comprese le convenzioni Peep in proprietà di analogo contenuto stipulate dopo l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (15/3/1992);

L'eliminazione dei vincoli convenzionali residuali riguarda la loro generalità, in particolare quelli attinenti al cd. "contenuto necessario" fra i quali la determinazione del prezzo e del canone di locazione, che l'eliminazione di quelli attinenti al cd. "contenuto pattizio" quali il divieto convenzionale di alienazione ovvero il diritto di prelazione;

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali é rapportato al **100%** del valore venale dell'area in ragione di annualità residue alla scadenza trentennale o ventennale, fermo restando che il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree eventualmente cedute direttamente in proprietà, al momento della trasformazione;

Con la citata delibera di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ sono stati approvati schemi di convenzione integrativi di quelli precedentemente approvati;

Viste

- le disposizioni di cui all'articolo 31 della legge n° 448/98;
- le disposizioni di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 31/2002;

ciò premesso le parti

**CONVENGONO QUANTO SEGUE**

**ART. 1** – Si confermano le premesse che formano parte integrante della convenzione.

**ART. 2** – La convenzione stipulata fra il Comune di Coriano e ..... con l'atto del notaio ..... citato in premessa, per le parti e proprietà dei Signori ..... ivi individuate, è sostituita dalla presente.

**ART. 3** – Il Comune di Coriano, nella persona di ..... cede in proprietà la quota di ...../1000 dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Coriano, sezione ....., foglio ..., mappale ... – Ente Urbano di mq ....., facente parte del P.E.E.P. di Coriano località \_\_\_\_\_ comparto ....., ai Signori ....., residenti a .....via ..... n° .....

**ART. 4** - Il corrispettivo da versare al Comune per la cessione dell'area, determinato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della legge n°448 del 23 dicembre 1998, e successive modifiche ed

integrazioni come citato in premessa, è stabilito ed accettato in € .....(.....)  
così calcolato:

$C = V \times 0,6 - I$  dove:

C: corrispettivo da versare

V: valore venale o di mercato stabilito con deliberazione della Giunta Comunale ..... del  
..... in € .....

I: importo pagato per la concessione del diritto di superficie rivalutato con l'indice ISTAT di  
aumento del costo della vita intervenuto fra la data della stipula della concessione del diritto di  
superficie e la data odierna = € .....

per la quota di ...../1000 = € .....

**ART. 5** - Il Comune di Coriano, su richiesta del Sig. \_\_\_\_\_ acconsente  
alla ulteriore soppressione dell'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione  
presente nella convenzione per la trasformazione/eliminazione vincoli, approvata con  
Deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ e successive modifiche ed integrazioni;

Dalla data della stipulazione del presente atto decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti  
nella convenzione originaria di cui all'atto del notaio ..... del .....  
rep. .... e pertanto le porzioni del fabbricato insistente sull'area ceduta, come  
individuate nella premessa, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in  
locazione o in affitto a chiunque, non ricorrendo più l'obbligo di possedere alcun requisito di  
idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di  
contributi agevolati in qualsiasi forma concessi.

Decadono peraltro i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione citata nella premessa relativi  
alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione.

Le parti danno altresì atto che null'altro sarà dovuto al Comune di Coriano in occasione di  
futuri trasferimenti dell'immobile e che nessuna comunicazione dovrà essere fatta al  
Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

**ART. 6** - Il corrispettivo per la soppressione del vincolo del prezzo massimo di cessione  
calcolato con Atto del Responsabile di Area n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ in conformità alla citata  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_ è stato determinato nelle seguenti  
somme e precisamente:

Euro \_\_\_\_\_ per il Sig. \_\_\_\_\_;

(ripetere in caso di più soggetti)

Si dà atto che l'acquirente Signor ..... ha versato per intero la somma dei due  
corrispettivi per un'importo complessivo di € ..... giusta quietanza n° .....  
del .....

**ART. 7** - Il Comune di Coriano rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Direttore  
dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare  
da ogni responsabilità al riguardo.

**ART. 8** - La parte venditrice dichiara che la presente vendita non è soggetta ad I.V.A..

**ART. 9** - Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico  
dell'acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'articolo 3, comma 81, della legge 28  
dicembre 1995 n° 549, della Legge n° 865/71 e dell'articolo 32 del DPR 601/73,  
assumendone i relativi oneri.

LE PARTI