

COMUNE DI MENTANA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Rep. \_\_\_\_\_ Racc. \_\_\_\_\_

Convenzione per la trasformazione pro-quota del diritto di superficie in diritto di proprietà, per le aree incluse nel P.E.E.P. in località MENTANA CENTRO già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971, in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge n. 448/1998.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20\_\_ (duemila\_\_\_\_\_) addì \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in Mentana Via \_\_\_\_\_

Avanti a me dottor \_\_\_\_\_ Notaio iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di \_\_\_\_\_ con residenza in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,

previa rinuncia ai testimoni fattane concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di **Dirigente/Responsabile**

**del** \_\_\_\_\_, il quale mi dichiara di agire in questo atto non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Mentana con sede in Piazza Piazza Borghese n. 4, C.F. 02447950581, che rappresenta in forza

del Decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - di seguito

per brevità indicata anche semplicemente **"parte cedente"**;

Sig. \_\_\_\_\_ , nato a

\_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_\_ , codice fiscale \_\_\_\_\_ ,

residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n.

\_\_\_\_\_ che, ad ogni effetto di legge, dichiara di

trovarsi con il proprio coniuge in regime patrimoniale di

\_\_\_\_\_ (ovvero: dichiara di essere libero di

stato) - di seguito per brevità indicata anche semplicemente

**"parte acquirente"**.

#### **PREMESSO CHE**

- l'area oggetto del presente atto, su cui insiste

l'alloggio/immobile e relative pertinenze censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Mentana al foglio 9

particella \_\_\_\_\_ subalterni \_\_\_\_\_ intestati come

proprietà superficiaria alla parte acquirente, è

identificata al Catasto Terreni del Comune di Mentana al

foglio 9, mappali n. \_\_\_\_\_ di complessivi

mq. \_\_\_\_\_ , in un solo corpo;

- detta area è ricompresa nel piano approvato a norma della

Legge n. 167/1962 sito in località Mentana-Centro, e su di

essa fu costituito il diritto di superficie per la durata di

99 anni, rinnovabili per ulteriori 99 anni, con apposizione

dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo

di cessione e del canone massimo di locazione delle singole

unità abitative e loro pertinenze per tutta la durata della

concessione, \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ favore \_\_\_\_\_ della

\_\_\_\_\_, di seguito per brevità

indicata anche semplicemente "cooperativa", ai sensi

dell'art. 35 della Legge n.865/1971, con atto a rogito del

Notaio Dottor \_\_\_\_\_, in data

\_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_ raccolta

n. \_\_\_\_\_, registrato a

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

serie \_\_\_\_\_ e trascritto in data

\_\_\_\_\_ presso la Conservatoria dei Registri

immobiliari di Roma al n. \_\_\_\_\_ di registro generale

e n. \_\_\_\_\_ di registro particolare - di seguito per

brevità indicata anche semplicemente "convenzione

originaria";

- su detta area la cooperativa sopra citata ha realizzato un

fabbricato di civile abitazione non di lusso, identificato

al catasto fabbricati come sopra indicato, giusta

concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mentana n.

\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed (eventuale) successiva

variante n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, dichiarato abitabile con

certificato di abitabilità n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- con atto a rogito del dottor

\_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_,

repertorio n. \_\_\_\_\_ raccolta n.

\_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

serie \_\_\_\_\_ e trascritto in data

\_\_\_\_\_ presso la Conservatoria dei Registri

immobiliari di Roma al n. \_\_\_\_\_ di registro generale

e n. \_\_\_\_\_ di registro particolare, la parte acquirente

ha ottenuto l'alloggio/immobile di cui sopra in proprietà

superficiaria per una quota pari a \_\_\_\_\_/millesimi;

- l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della Legge n.

448/1998 consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree

comprese nei piani approvati a norma della Legge n.

167/1962, ovvero delimitare ai sensi dell'art. 51 della

Legge n. 865/1971, già concesse in diritto di superficie;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del

\_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, è stato

approvato il regolamento per l'accesso alla procedura di

trasformazione del diritto di superficie in diritto di

proprietà delle aree di che trattasi ed i criteri per la

determinazione dei corrispettivi;

- la parte acquirente, conformemente al regolamento comunale

di cui sopra, con prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha formalmente

richiesto la cessione in diritto di proprietà dell'area su

cui insiste il fabbricato, come sopra identificati, di cui

risulta proprietario superficiario per la quota sopra

indicata

- che per l'/gli immobile/i in parola, il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stato determinato in € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_), giusta determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ del Settore competente;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

Le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

**STIPULANO QUANTO SEGUE**

**Articolo 1 - Cessione in proprietà pro quota dell'area**

Il Comune di Mentana, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998, cede e trasferisce al/i sig./ri \_\_\_\_\_, che accetta/no ed acquista/no, per la quota complessiva di \_\_\_\_\_/1000 (\_\_\_\_\_ millesimi), il diritto di proprietà pro quota dell'area sita nel Comune di Mentana distinta nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 9 mappale n. \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_, in un solo corpo, gravato dal diritto di superficie, confinante da un lato con la particella catastale \_\_\_\_\_, da un altro lato con la particella catastale \_\_\_\_\_, da un terzo lato con la

particella catastale \_\_\_\_\_ e da un quarto lato con la  
particella catastale \_\_\_\_\_, e su cui oggi insistono le  
unità immobiliari in oggetto censite nel Catasto Fabbricati  
del Comune di Mentana al foglio 9 mappale n. \_\_\_\_\_  
subalterni \_\_\_\_\_ e le rispettive quote condominiali  
costituenti i \_\_\_\_\_/1000 dello stabile.

La cessione del diritto di proprietà avviene allo scopo di  
"trasformazione" contenuto nella normativa richiamata, così  
che gli acquirenti divengono da oggi unici ed esclusivi  
proprietari, oltre che dell'unità immobiliare, anche di  
tutte le pertinenze e consistenze - precipui eventuali beni  
comuni non censibili - nel loro attuale stato di fatto e di  
diritto, con tutti gli annessi e connessi, usi e servitù,  
adiacenze, dipendenze e pertinenze, oneri, ragioni ed  
azioni, nulla escluso od eccettuato.

In caso di mancato esercizio del diritto di acquisto della  
proprietà dell'area in oggetto, con conseguente  
trasformazione del diritto di superficie in diritto di  
proprietà, da parte di tutti i condomini, coloro i quali non  
si sono avvalsi di tale facoltà mantengono in proprietà  
superficiaria a termine i diritti relativi alle quote parti  
derivanti dalle rispettive unità immobiliari ed il Comune  
rimane proprietario della residua quota dell'area di loro  
pertinenza.

La cessione dell'area in contratto è fatta per le quote di

spettanza a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, usi e servitù, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e così accettata.

#### **Articolo 2 - Stato del bene.**

La parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che l'area oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà.

La cessione è fatta e accettata pro quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'area in oggetto si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi. L'acquirente dichiara:

- di conoscere i vincoli reali che insistono sull'area, derivanti dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti indicati nei titoli di provenienza. - che rispetto ai titoli edilizi sopra citati, le porzioni immobiliari in contratto non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione;

- la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e nel pieno rispetto dell'art. 14 del D.L. 78/10, convertito con modificazione dalla L. 122/10, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art. 29 della L. 52/85.

### **Articolo 3 - Eliminazione dei vincoli**

In conformità alla Deliberazione Consigliare n. 12 del 28/03/2019 e secondo quanto previsto dall'art. 31 comma 46 della legge 448/98, essendo trascorsi più di vent'anni dalla concessione del diritto di superficie, i vincoli disciplinati dalla convenzione originaria, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari di proprietà della parte acquirente, per la quota di \_\_\_\_\_/1000 (\_\_\_\_\_ millesimi) come sopra identificate, con la presente si intendono soppressi per la relativa quota. In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari sopra descritte potranno essere, pro quota millesimale, alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione. Pertanto, dalla data di stipulazione del presente atto decadono, pro quota millesimale, tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione originaria



relativamente e limitatamente alle unità immobiliari sopra identificate.

#### **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 l'accesso alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 28/03/2019, ed in applicazione dell'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998, è pari ad € \_\_\_\_\_, \_\_ (diconsi euro \_\_\_\_\_). La parte acquirente ha provveduto a saldare interamente al Comune di Mentana il corrispettivo stabilito per la cessione del diritto di proprietà, pari ad € \_\_\_\_\_, \_\_ comprensivo degli interessi legali per pagamento rateizzato (se del caso), a mezzo di bonifico bancario / conto corrente postale come risulta dalle ricevute di seguito riportate: € \_\_\_\_\_, \_\_ mediante versamento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ effettuato presso \_\_\_\_\_; € \_\_\_\_\_, \_\_ mediante versamento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ effettuato presso \_\_\_\_\_; € \_\_\_\_\_, \_\_ mediante versamento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ effettuato presso \_\_\_\_\_; somme che la parte cedente, come sopra rappresentata,

dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza liberatoria.

#### **Articolo 5 - Trascrizione della convenzione**

##### **ed effetti dell'atto**

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e a spese della parte acquirente o loro aventi causa.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data di stipula per tutte le sue conseguenze utili ed onerose.

#### **Articolo 6 - Ipoteca legale**

La parte cedente, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 6 - Controversie**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del presente atto sarà devoluta esclusivamente all'autorità giudiziaria del foro di \_\_\_\_\_ in deroga all'art. 18 del C.p.C. ed in deroga all'art. 20 dello stesso Codice, con espressa esclusione dei fori facoltativi in esso previsti.

#### **Articolo 7 - Controversie**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del presente atto sarà

devoluta esclusivamente all'autorità giudiziaria del foro di \_\_\_\_\_ in deroga all'art. 18 del C.p.C. ed in deroga all'art. 20 dello stesso Codice, con espressa esclusione dei fori facoltativi in esso previsti.

#### **Articolo 8 - Dichiarazioni**

Le parti danno atto che sull'area oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Ai sensi dell'art. 30, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001, la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che:

l'area oggetto del presente atto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mentana in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che riguardano tale area; non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione 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

della presente compravendita di immobile, dell'opera di un

mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice

civile.

Le parti, 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 9 - 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.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale

agevolato di cui all'art. 32, comma 2, del D.P.R. n.

601/1973.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto su

personal computer da persona di mia fiducia, del quale ho

dato lettura ai contraenti, i quali lo riconoscono conforme

alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Il presente contratto occupa \_\_\_\_\_ pagine, su \_\_\_\_\_ fogli fin qui.

**Firmato in fine e a margine come per legge.**