

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI  
AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ai sensi della Legge  
23.12.1998 n°448.**

Repert. n. \_\_\_\_\_

Raccolta n. \_\_\_\_\_

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladodici, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di  
\_\_\_\_\_, avanti a me Dottor \_\_\_\_\_,

Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto nel Collegio Notarile di \_\_\_\_\_

sono presenti i Signori .:

- Redondi Geom. Maurizio nato a Crema il 19 agosto 1955, residente a Crema in  
Via del Novelletto n. 10, (codice fiscale: RDNMRZ55M19D142Q) il quale  
interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Comune di Crema, con sede  
in Crema - Piazza Duomo n. 25 (codice fiscale 91035680197 e P. I.V.A.  
00111540191) ed in esecuzione alla delibera di Giunta Municipale n. 279 del  
24.6.1998, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme trovasi allegata sotto  
“\_\_\_\_\_.”

- \_\_\_\_\_, **nata a** \_\_\_\_\_ **il**  
\_\_\_\_\_, **residente a** \_\_\_\_\_ **in Via**  
\_\_\_\_\_, **n.** \_\_\_\_\_, **C.F.** \_\_\_\_\_ la quale

interviene al presente atto in qualità di proprietaria dell'alloggio identificato al  
N.C.E.U. ai seguenti dati censuari del Comune di Crema: **Foglio**

\_\_\_\_\_ - **Mapp.** \_\_\_\_\_ **Sub.**

\_\_\_\_\_ **appartamento e cantina, Mapp.**

\_\_\_\_\_ **sub.** \_\_\_\_\_ **Box, Mapp.**

\_\_\_\_\_ **sub** \_\_\_\_\_ **e sub.**  
\_\_\_\_\_ **utilità comune.**

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i quali premettono:

– che il Comune di Crema con atto del \_\_\_\_\_ **n.**  
\_\_\_\_\_ di repertorio a rogito Notaio Dottor  
\_\_\_\_\_ ha concesso in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35  
della Legge 865/71 alla \_\_\_\_\_ l'area compresa in Piano di zona  
ex legge 167/62 delimitata ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71  
“ \_\_\_\_\_”;

– che la Signora \_\_\_\_\_ proprietaria dell'alloggio sopra  
identificato costruito dalla \_\_\_\_\_ sull'area sopra descritta e  
concessa in diritto di superficie dal Comune di Crema, giusto atto d'acquisto **del**  
\_\_\_\_\_ **n.** \_\_\_\_\_ di Repertorio a rogito notaio  
**Dottor** \_\_\_\_\_ ha chiesto di acquisire in proprietà la quota  
proporzionale di \_\_\_\_\_/1000 dell'area indivisa sulla quale è  
stato edificato l'immobile;

– che il Comune di Crema, con delibere di Consiglio Comunale n. 62 del  
24.06.1996, n. 110 del 18.10.1996 e di Giunta Municipale n. 370 del 02.09.1998,  
ha individuato le aree soggette alla trasformazione del diritto di superficie in  
diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 3 commi 75/76/77/78/79/80/81 della Legge  
28.12.1995 n. 549 e dell'art. 14 del D.L. 22.07.1996 n. 388, così come modificati  
dall'art. 3 commi 60/61/62 della Legge 23.12.1996 n. 662 ed ora abrogati e  
sostituiti dall'art.31 commi 45/46/47/48/49/50 della Legge n. 448 del 23.12.1998 e  
fra le aree individuate è compresa l'area su cui è edificato l'alloggio in questione;

– che l’art. 3 comma 78 della Legge. 549/95, così come modificato dall’art. 3 comma 60 della Legge 662/96, come modificato dalla Legge n.448 del 23.12.1998, prevede che la trasformazione delle predette aree venga disciplinata dalla convenzione di cui all’art. 8 commi primo, quarto e quinto della legge 28.01.1977 n. 10;

– che la Giunta Municipale con propria delibera n. 91 del 7 aprile 1999, prendendo atto delle ulteriori modifiche ed integrazioni introdotte dai commi 45/46/47/48/49/50 dell’art. 31 della Legge 23.12.1998 n. 448, ha approvato i prezzi di cessione delle aree soggette alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, approvando nel contempo il presente schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree in questione, stabilendo inoltre che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà deve essere “ope legis” a titolo oneroso e che là dove la differenza tra il valore attuale dell’area ed il prezzo pagato, opportunamente rivalutato, risulti negativa, il prezzo della trasformazione sia pari alla differenza fra il valore delle aree in diritto di proprietà e il valore delle aree in diritto di superficie all’epoca della prima assegnazione, applicando a tale differenza i disposti dell’art. 5/bis comma 1 della Legge 359/92 ivi compresa la riduzione del 40%, previo aggiornamento I.S.T.A.T. a far tempo dall’atto di prima assegnazione dell’area in diritto di superficie.

– che l’area oggetto del presente atto è pervenuta al Comune di Crema, previa procedura espropriativa a sensi di legge, con atto del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ di Repertorio **a rogito Notaio Dottor \_\_\_\_\_**;

– che pertanto si può ora procedere alla stipulazione dell'atto di compravendita della piena proprietà dell'area in oggetto;

Ciò premesso

convengono e stipulano quanto segue:

Il Comune di Crema come sopra rappresentato, cede e vende la quota indivisa di \_\_\_\_\_/1000 del suolo nudo gravato dal diritto di superficie, costituente l'area comune di **complessivi mq.** \_\_\_\_\_, **insistenti sui mappali** \_\_\_\_\_ **del Foglio** \_\_\_\_\_ **su cui sorge il condominio di Via** \_\_\_\_\_ **n.** \_\_\_\_\_, alla Signora \_\_\_\_\_ quale proprietaria dell'immobile edificato dalla \_\_\_\_\_ ed ora identificato al N.C.E.U. ai seguenti dati catastali: **Foglio** \_\_\_\_\_ **Mapp.** \_\_\_\_\_ **sub.** \_\_\_\_\_ **appartamento e cantina, Mapp.** \_\_\_\_\_ **sub.** \_\_\_\_\_ **Box; Mapp.** \_\_\_\_\_ **sub** \_\_\_\_\_ **e sub** \_\_\_\_\_ **utilità comune.**

**Confini:** A Nord ....., ad Est ....., a Sud ....., ad Ovest..... .

2) Il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto, è pari ad € \_\_\_\_\_ valore determinato ai sensi dell'art.31 comma 48 dalla Legge 448/98, nonché secondo i disposti dell'atto deliberativo della Giunta Municipale n. 91 del 7.4.1999.

Tale somma è già stata versata alla Tesoreria Comunale che ha rilasciato quietanza n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il rappresentante del Comune rilascia pertanto quietanza di saldo con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

- 3) Le parti si danno atto che, in conseguenza della presente cessione, il diritto di superficie sull'area in oggetto si consolida alla piena proprietà già acquisita.
- 4) La su descritta area è compravenduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, ragioni e diritti, accessioni, pertinenze e servitù inerenti.

Il Comune venditore, come sopra rappresentato, dichiara che l'area suddetta è di sua proprietà e disponibilità, fatto salvo il diritto di superficie predetto, per giusti titoli di provenienza ed è libera da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e vincoli di sorta, promettendo le garanzie di legge per i casi di evizione e di molestia.

- 5) Le parti prendono atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art.31 comma 46 della legge 23.12.1998 n. 448, le aree e gli immobili oggetto della presente convenzione, a partire dalla data odierna e fino alla scadenza del trentesimo anno dalla data di stipula della convenzione originaria indicata in premessa e cioè fino al \_\_\_\_\_, restano disciplinate dalla già citata convenzione originaria con la quale il Comune di Crema ha concesso il diritto di superficie sull'area e dall'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della Legge 28.01.1977 n. 10, di cui la presente convenzione recepisce i contenuti.
- 6) Per il periodo di validità della presente convenzione così come indicato nel precedente articolo, il prezzo di cessione dell'alloggio costruito sull'area ceduta con il presente atto dovrà essere calcolato applicando al prezzo massimo di prima cessione risultante dall'atto notarile di acquisto della proprietà

dell'alloggio o degli alloggi la variazione degli indici I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione con la quale il Comune ha concesso l'area in diritto di superficie.

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione potranno essere considerate le eventuali migliorie, regolarmente documentate, apportate all'alloggio dalla parte cessionaria.

Le predette rivalutazioni dovranno essere effettuate con frequenza non inferiore al biennio.

Al Comune dovrà essere prodotta copia dell'atto di cessione dell'alloggio.

7) L'alloggio costruito sull'area oggetto del presente atto potrà essere locato durante il periodo di validità della presente convenzione con le modalità di seguito precisate:

- il valore locativo dovrà coincidere con il prezzo di vendita dell'alloggio eventualmente revisionato nel tempo, così come definito nel precedente articolo;
- il canone di locazione annuo non dovrà superare il 3,85% del valore locativo;
- il canone verrà adeguato con frequenza non inferiore al biennio in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula del contratto di locazione;
- per quanto attiene le norme concernenti i contratti di locazione e la disciplina delle eventuali controversie fra locatore e conduttore, si dovrà far riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia.

- 8) Ai sensi dell'art. 8 comma 5 della Legge 10/77 ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione determinati in base alle vigenti leggi in materia, è nulla per la parte eccedente.
- 9) In caso di vendita dell'alloggio costruito sull'area oggetto del presente atto il proprietario si impegna a rendere note, sin dai preliminari, tutte le condizioni previste nel presente atto, che dovranno comunque essere riportati, a pena di nullità, negli atti notarili di trasferimento della proprietà.
- 10) In relazione alla L. 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, il rappresentante del Comune dichiara che non sono intervenute variazioni negli strumenti urbanistici comunali dopo il rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in originale, si allega a questo atto sotto la lettera "...".
- 11) Gli effetti giuridici di quest'atto decorrono da oggi per le relative conseguenze utili ed onerose.
- 12) Le spese del presente atto e conseguenti, sono a carico della parte acquirente che chiede l'applicazione dell'imposta fissa di registro e l'esenzione dalle imposte di trascrizione catastale a sensi dell'art. 32 D.P.R. 29.9.1973 n. 601, tutto ciò ai sensi dell'art.3 della Legge 662 del 23.12.1996 comma 60 lettera "e".