

Schema di CONVENZIONE per la rimozione anticipata dei vincoli in area PEEP-ERP ai sensi dell'art. ~~35~~ comma ~~23 bis~~ della Legge ~~106/2011~~ e dell'art. ~~29~~ comma ~~16~~ ~~undecies~~ della Legge ~~14/2012~~ del D.M. 28 settembre 2020, n. 151 (art. 31, commi 49 bis-~~e~~, 49 ter e 49 quater, Legge 448/1998 come modificata con L. 136/2018).

-----%-%-%-%-%-%-----

L'anno duemila _____ (20__) il _____ giorno di _____ del mese di _____

I comparenti: _____

il Notaio _____

il Dirigente _____

i Signori _____

SI PREMETTE QUANTO SEGUE:

- con atto Rep. n° _____ del _____ a Rogito del Notaio _____ il Comune di Cesena ha concesso in diritto di superficie/ceduto in diritto proprietà un'area facente parte del Comparto P.E.E.P. _____ di _____/Lotto E.R.P. nell'A.T. di _____, censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena, sezione ____, foglio ____, mappale __ di mq _____, al seguente Soggetto attuatore _____ per la realizzazione di un fabbricato di tipologia _____ e con lo stesso atto è stata stipulata la Convenzione ex articolo 35 della Legge 865/1971 e art. 8 ex Legge 10/1977, ora art. 18 del DPR 380/2001 e art. 31 L.R. 31/2002;
- la vendita/*la concessione del diritto di superficie* dell'area al Soggetto attuatore è stata vincolata alla realizzazione di alloggi di edilizia economica popolare, la cui assegnazione era assoggettata al possesso di appositi requisiti soggettivi, oltre a dei limiti di godimento temporali e limiti in merito al loro prezzo di vendita e di locazione;
- il Soggetto attuatore ha realizzato su detta area un fabbricato di tipologia _____ per n° ____ alloggi, a seguito del permesso di costruire n° ____ del _____, dichiarato abitabile / che ha ottenuto la conformità edilizia e agibilità in data _____, ora censito al N.C.E.U. del Comune di Cesena, sezione _____, foglio _____, mappale _____ sub. ____ (abitazione) e sub. ____ (autorimessa), sito in _____ via _____ n° _____;
- con atto a rogito del Notaio _____ in data _____ di rep. n. _____ e di racc. n. _____ registrato all'Ufficio _____ il _____ al n. _____ e trascritta a _____ il _____, è avvenuta la compravendita tra la _____, con sede in _____ e il _____

SIG. _____, nato a _____ e residente in _____
Via/piazza _____ al civico n. _____, Cod. Fisc. _____,

dei seguenti enti immobiliari:

nel complesso immobiliare denominato _____ situato in Comune di Cesena
Via _____, alloggio ubicato al piano _____ della palazzina _____ identificato al N.C.E.U.
del Comune di Cesena al foglio di mappa n. _____ particella _____ sub. _____, e
autorimessa ubicata al piano _____ della palazzina _____ identificata al N.C.E.U. del Comune
di Cesena al foglio di mappa n. _____ particella _____ sub. _____, in ragione e pari alla quota
millesimale condominiale di propria spettanza pari a _____ millesimi dell'intero complesso
immobiliare;

oppure:

- con atto a rogito del Notaio _____ in data _____ di rep. n. _____ e di racc. n. _____ registrato all'Ufficio _____ il _____ al n. _____ e trascritta a _____ il _____, il Comune di Cesena ha venduto la piena proprietà dell'area al SIG. _____, nato a _____ e residente in _____ Via/piazza _____ al civico n. _____, Cod. Fisc. _____, ai sensi del comma 45 art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- ~~la Legge 106/2011 art. 5 comma 3-bis disciplina che “per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari”, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti commi:
49-bis. 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'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.
49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.~~
- ~~il Decreto Legge 29 dicembre 2011, n. 216 (G.U. n. 302 del 29 dicembre 2011), convertito in Legge in data 27 febbraio 2012, n. 14 - Proroga di termini previsti da disposizioni legislative, all'art. 29 comma 16-undecies riporta:
“A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni”.~~
- 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-undecies (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 risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al 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. Le disposizioni di cui al 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, ricadenti nei piani di zona convenzionati»;

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; 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 __. __. ____, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Cesena ha modificato il ~~Regolamento Comunale~~ **Codice** di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000, recependo le modifiche apportate dalla L.136/2018 alla disciplina della rimozione anticipata dei vincoli di cui alla L. 448/1998 e introducendo le disposizioni regolamentari di cui al D.M. 151/2020; ~~deliberando di attivare, previa istanza di chi ne avesse interesse e dietro pagamento di un corrispettivo così come determinato ai sensi della stessa delibera, le procedure per la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali degli alloggi di edilizia economica e popolare (prezzo massimo di cessione/locazione, limiti temporali di godimento e requisiti soggettivi), ai sensi dell'art. 5 comma 3 bis della Legge 106/2011 e dell'art. 29 comma 16-undecies della Legge 14/2012 (art. 31, commi 49 bis e 49 ter, Legge 448/1998);~~

- i sopraindicati soggetti hanno chiesto il recesso anticipato dai richiamati vincoli ed obblighi convenzionali;
- il Comune di Cesena intende riconoscere la possibilità di recedere anticipatamente dai predetti obblighi convenzionali, consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte del/i rispettivo/i proprietario/i, come previsto dal Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000, come modificato dalla suddetta deliberazione del C.C. n. ____ del __.__.____;
- con la medesima Deliberazione C.C. n. ____ del __.__.____, immediatamente esecutiva, è stato inoltre approvato il presente ~~lo~~ schema di Convenzione;
- con successiva determinazione dirigenziale del Settore ~~Programma~~ **Competente Programmazione Urbanistica** n° ____ del ____ è stato calcolato, ai sensi della suddetta deliberazione, il corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli, che ammonta a €._____;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - Il Comune di Cesena, nella persona del Sig. _____ dichiara di consentire, come consente, all'estinzione anticipata dei vincoli di cui in premessa relativi agli obblighi convenzionali del prezzo massimo di cessione/locazione, dei limiti di godimento temporali e dei requisiti soggettivi, presenti nell'atto di Convenzione citato in premessa, a rogito del Notaio _____ in data _____ di rep. n. _____ e di racc. n. _____ registrato all'Ufficio di _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____ ai nn. _____.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà *in proprietà superficiaria* dei comproprietari, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo più l'esigenza di alcun vincolo convenzionale.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità riconducibili all'edilizia economica popolare di cui all'articolo 35 della Legge 865/1971 e/o agli artt. 7 e 8 ex Legge 10/1977 (ora artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e ~~art. 31 L.R. 31/2002~~ **art. 33 L.R. 15/2013**).

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

ARTICOLO 2 - Il corrispettivo per la rimozione anticipata di tutti i vincoli convenzionali di cui all'articolo 1, quantificato con determinazione dirigenziale del Settore ~~Programma~~ **Competente Programmazione Urbanistica** n. ____ del _____, calcolato in conformità alla **Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000, come modificato dalla** citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del __.__.____, è stato determinato in €._____.

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

oppure

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 n. ____ del _____ sopra citata. Il Comune di Cesena, 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, nonché dichiara che è stata prestata idonea garanzia fideiussoria rilasciata in data _____ dall'istituto _____ per la somma di _____, che sarà svincolata alla conclusione del piano di ammortamento.

ARTICOLO 3 - Gli effetti del presente atto decorrono dall'odierna data di sottoscrizione. Il presente atto non incide su doveri ed obblighi che a diverso titolo siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Cesena.

ARTICOLO 4 - Le parti autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti a terzi le pattuizioni assunte, esonerandolo da ogni responsabilità.

ARTICOLO 5 - Tutte le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a totale carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

Ed io Notaio ho ricevuto questo atto che consta di n° _____ fogli in pagine dattiloscritte da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e per conferma lo sottoscrivono con me Notaio.