



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 15 del 04/03/2021

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SVINCOLO DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 DELLA L. N. 865/71 NELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA, AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/98. PRESA D'ATTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE CON L'ART. 25 UNDECIES DELLA L. 136/2018 DI CONVERSIONE DEL D.L. N. 119/2018. RECEPIMENTO DEL REGOLAMENTO RECANTE RIMOZIONE RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA DI CUI AL D.M. N. 151/2020.**

Premesso che, in considerazione della situazione di emergenza che sta colpendo l'intera Nazione, la seduta di Consiglio Comunale in cui viene approvato il presente atto si svolge con modalità telematica, in applicazione della decretazione governativa d'urgenza relativa al contenimento della diffusione del COVID- 19 e secondo le modalità indicate nella comunicazione del Presidente del Consiglio Comunale P.G. n. 7111 del 27/03/2020 "MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA DI ORGANI COLLEGIALI, EX ART. 73 DEL DECRETO-LEGGE 17 MARZO 2020, N. 18, «MISURE DI POTENZIAMENTO DEL SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE E DI SOSTEGNO ECONOMICO PER FAMIGLIE, LAVORATORI E IMPRESE CONNESSE ALL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19» - SEDUTE DEL CONSIGLIO COMUNALE -DISCIPLINA".

L'anno 2021 addì quattro del mese di marzo alle ore 20:00 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati in seduta STRAORDINARIA i componenti del Consiglio Comunale e dando atto che nella presente seduta sono presenti Consiglieri con la presenza fisica e altri con collegamento telematico; in particolare alla trattazione del punto risultano:

PRESENTI N. 16 Consiglieri:

MAZZANTI MAURIZIO	Presenza in sede	SERRA SONIA	Presente in
BUCCHERI ENRICO	Presenza in sede		collegamento
TIRRITO GIOVANNI	Presente in	TODESCHINI MATTEO	Presente in
	collegamento		collegamento
DALL'OLIO ANNA	Presente in	MAGRIN TIZIANO	Presente in
	collegamento		collegamento
ARNOFOLI PAOLA	Presente in	CESARI MAURIZIO	Presente in
	collegamento		collegamento
GAMBERINI MARCO	Presente in	BADIALI DEBORA	Presente in
	collegamento		collegamento
TINTI ROBERTO	Presente in	ZUPPIROLI ORIANA	Presente in
	collegamento		collegamento
GALLETTI FRANCESCA	Presente in	BORTOLOTTI DANIELE	Assente
	collegamento	ZAMBRANO MICHELE	Presente in
ZURLA ALFONSO	Presente in		collegamento
	collegamento		

Chiusura del collegamento alle ore 22:50

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1



# Comune di Budrio

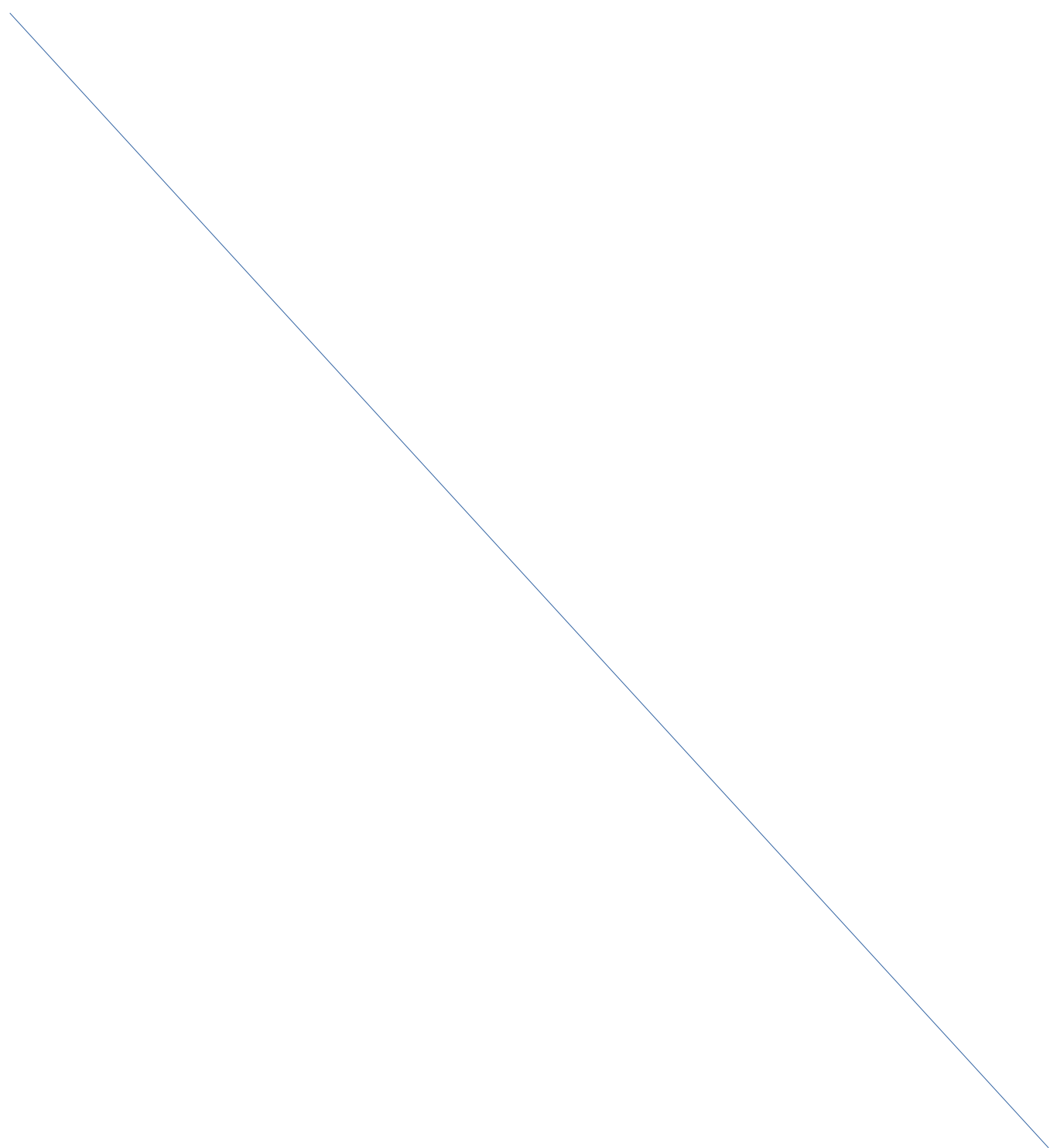
## Bologna

Risultano presenti in collegamento gli Assessori: LUCA CAPITANI, ELENA ROVERI, GUALTIERO VIA, MONICA DAVALLI.

Presiede BUCCHERI ENRICO, svolge le funzioni di verbalizzante il SEGRETARIO GENERALE RISTAURI LETIZIA.

Verificata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Scrutatori: SONIA SERRA, PAOLA ARNOFOLI, FRANCESCA GALLETTI.





## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Deliberazione n. 15 del 04/03/2021**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SVINCOLO DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 DELLA L. N. 865/71 NELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA, AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/98. PRESA D'ATTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE CON L'ART. 25 UNDECIES DELLA L. 136/2018 DI CONVERSIONE DEL D.L. N. 119/2018. RECEPIMENTO DEL REGOLAMENTO RECANTE RIMOZIONE RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA DI CUI AL D.M. N. 151/2020.**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- Il Comune ha stipulato nel corso degli anni (sia prima che dopo il 1992) con Imprese e Cooperative convenzioni per la realizzazione di interventi finalizzati all'edilizia convenzionata/agevolata. La allora vigente legislazione favoriva questa iniziativa ma stabiliva, al fine di evitare attività di tipo speculativo, limiti all'alienabilità o al godimento di tali alloggi.  
Tali convenzioni sono state stipulate in forza delle seguenti normative:  
Legge 22 ottobre 1971 n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla LL. 17 agosto 1942 n. 1150; 18 aprile 1962 n. 167; 29 settembre 1964 n. 84; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata"; art. 35;  
Legge 28 gennaio 1977 n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli" art. 7 (sostituita dall'art. 18 T.U. sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001);  
Legge 5 agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" art. 27.
- Con la Legge n. 448/98 art. 31 commi da 45 a 50 si dava la possibilità ai comuni per gli atti antecedenti al 1992: di trasformare il diritto di superficie sulle aree in diritto di proprietà nonché di sopprimere i limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà, stipulando apposite convenzioni sostitutive ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/1977 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001) per una durata massima pari a quella prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10/1977 (30 anni) decorrente dalla data di stipula della convenzione originaria, in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48, a condizione che fossero già trascorsi cinque anni dall'assegnazione.
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 23/07/1999 è stato stabilito di consentire alla sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 Legge



# Comune di Budrio

## Bologna

865/71 e successive modificazioni per la cessione del diritto di proprietà delle aree e stipulate prima del 15/03/1992, cioè precedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 179/1992, e si è stabilito di determinare il corrispettivo della cessione e del riconvenzionamento, secondo i parametri stabiliti dal comma 48 dell'art. 31 Legge 448/98;

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 10/03/2000, è stato stabilito che per le trasformazioni del diritto di superficie sulle aree in diritto di proprietà non è necessario effettuare nuova convenzione;
- Le convenzioni stipulate successivamente al 1992, pur mantenendo gli obblighi restrittivi dei limiti di godimento, non hanno potuto allinearsi a tale normativa, usufruendo della possibilità di sopprimere detti limiti. La Delibera di Giunta Comunale n° 79/2009 ha quindi stabilito la possibilità, per le convenzioni stipulate dopo quella data, di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà e di sopprimere i limiti di godimenti delle aree concesse in diritto di proprietà, dietro il pagamento di un corrispettivo (cd. "riscatto-bis") definito da tale Delibera.

### CONSIDERATO CHE:

- Con la Legge 135/2012 è stata ridotta la durata delle convenzioni sostitutive da 30 a 20 anni;
- Con la Legge 147/2013, viene modificato il comma 48 dell'art.31 della L. 448/1998, che per il calcolo del corrispettivo dovuto per la cessione in proprietà delle aree PEEP faceva riferimento all'art. 5bis comma 1 del D.L. 333/1992 (semisomma del valore venale), abrogando tale art. 5bis;
- Con l'art. 25-undecies del D.L. 119 del 23/10/2018 convertito in legge e in vigore dal 19/12/2018 viene modificato l'art.31 della L. 448/1998 comma 49-bis eliminando la frase "*stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L 17 febbraio 1992, n. 179*" che definiva le convenzioni oggetto della disposizione;
- La modifica dell'art.31 della L. 448/1998 comma 49-bis, che incide sul calcolo dei corrispettivi, demanda al Ministero dell'Economia e delle Finanze l'individuazione di una percentuale del corrispettivo per la rimozione dei vincoli, fino a quel momento stabilita dai Comuni;
- In attesa di tale Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze si è continuato a procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e alla soppressione dei limiti di godimenti delle aree concesse in diritto di proprietà, dietro al pagamento di un unico corrispettivo definito dalle Delibere Consiglio comunale n. 60/1999 e n.25/2000 (applicazione della L. 448/1998 art. 31 comma 48) per le convenzioni stipulate prima del 15/03/1992, e dalla Delibera Consiglio comunale n. 79/2009 per le convenzioni stipulate



# Comune di Budrio

## Bologna

successivamente al 15/03/1992;

PRESO ATTO CHE il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato il Decreto 28 settembre 2020, n.151, vigente al 25/11/2020, "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", che definisce:

- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione;
- la possibilità di dilazione di pagamento e le sue modalità;
- l'indicazione ai Comuni di adottare di schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli;

RITENUTO OPPORTUNO

- Prendere atto delle innovazioni introdotte dalla Legge 136/2018, di conversione del D.L. n. 119 del 23/10/2018;
- Recepire il Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al D.M. n. 151/2020;
- Ridefinire di conseguenza la determinazione dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e svincolo dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà;

ATTESO CHE, per effetto della succitata regolamentazione, occorre procedere all'approvazione dei nuovi schemi di convenzione-tipo prendendo atto che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli dovrà essere determinato secondo quanto disposto da detto decreto ministeriale;

RILEVATO CHE il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, secondo quanto disposto dal decreto, decresce in funzione del tempo trascorso dalla stipula della originaria convenzione e dipende dalla durata di quest'ultima;

CONSIDERATO CHE in alcune convenzioni la durata non è indicata; si ritiene pertanto di applicare una durata convenzionale di 30 anni, laddove nella convenzione non sia indicata la durata;

CONSIDERATO ALTRESÌ che, in conformità a quanto disposto dal decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151, occorre prevedere le modalità e i termini per la concessione di una dilazione di pagamento del corrispettivo nei casi in cui venga richiesta dall'interessato, ferma restando la previsione della maggiorazione



# Comune di Budrio

## Bologna

dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente;

VALUTATO che la dilazione di pagamento possa essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 50 % del corrispettivo dovuto, prima della stipula della nuova convenzione;
- una seconda rata pari al restante 50 % del corrispettivo dovuto (senza interessi) entro 180 gg. dalla data di stipula della convenzione e comunque entro la scadenza dell'anno solare;

previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Tale garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

RITENUTO di approvare la proposta contenente procedure e criteri di calcolo, allegata al presente provvedimento (**Allegato A**), nella quale si prevedono le modalità di riscatto possibili per i proprietari di abitazioni acquistate in aree di edilizia convenzionata, sia in DIRITTO DI SUPERFICIE che IN PIENA PROPRIETÀ CON VINCOLI, per la cancellazione o la ridefinizione dei vincoli stessi;

RITENUTO di approvare gli Schemi di Convenzione, allegati al presente provvedimento (**Allegato B**), per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione secondo le previsioni normative di cui al citato art. 31, comma 49-bis e/o per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 48 della L. 448/98;

DATO ATTO CHE in base ai conteggi effettuati, agli atti del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, non si rilevano modifiche tali da incidere sulle previsioni di bilancio;

ATTESO:

- che, sulla base di quanto sopra, è stata formulata una proposta, prevedendo le modalità di riscatto possibili per i proprietari di abitazioni acquistate in aree di edilizia convenzionata, sia in DIRITTO DI SUPERFICIE che IN PIENA PROPRIETÀ CON VINCOLI, per la cancellazione o la ridefinizione dei vincoli (**Allegato A**);
- che, come da indicazione di cui all'art. 3 comma 2 del D.M. n. 151/2020, sono



# Comune di Budrio

## Bologna

stati definiti specifici schemi di convenzione per le diverse fattispecie ricorrenti per le affrancazioni riportati nell'**Allegato B**;

Visti:

- l'art. 35 della L. 865/1971;
- l'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;
- l'art. 18 del DPR 380/2001;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.M. Economia e Finanze 151/2020

VISTO il parere favorevole espresso dalla Giunta Comunale (Delibera di Giunta comunale n.7 del 09/02/2021);

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Settore competenti;

A SEGUITO di votazione, espressa in forma palese, peralzata di mano e successivo appello nominale di ciascun consigliere (e Sindaco) cui è seguita da parte di ciascun chiamato, l'espressione verbale "favorevole" o "contrario" o "astenuto", votazione che dà esito unanime favorevole resa dai 16 Consiglieri presenti e votanti;

### **DELIBERA**

1. di riconoscere le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. di ridefinire la procedura e la relativa determinazione dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e svincolo dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà, come stabiliti nell'**Allegato A**;
3. di approvare gli schemi di convenzione per le diverse fattispecie ricorrenti per le affrancazioni secondo l'**Allegato B**;
4. con riguardo al disposto dell'art. 31, comma 46, lettera a), L. 448/1998, concernente la durata della convenzione sostitutiva, di precisare che, nel caso in cui siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della convenzione originaria e la stipula dell'atto di riscatto, lo stipulante, una volta versato il relativo corrispettivo, non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo o sul canone di locazione) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni;
5. di stabilire che i nuovi valori venali ed i criteri stabiliti dalla presente deliberazione dovranno essere applicati alle domande di affrancazione e/o trasformazione protocollate in data successiva al 25/11/2020, data di entrata in vigore del D.M. n. 151/2020;
6. di prevedere che la dilazione di pagamento del corrispettivo per la rimozione





# Comune di Budrio

## Bologna

del vincolo prevista dal Decreto del Ministero Economia e Finanze 28 settembre 2020, n. 151 possa essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 50 % del corrispettivo dovuto, prima della stipula della nuova convenzione;
- una seconda rata pari al restante 50 % del corrispettivo dovuto (senza interessi) entro 180 gg. dalla data di stipula della convenzione e comunque entro la scadenza dell'anno solare;

previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;

tale garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile;

7. di demandare all'Ufficio Patrimonio la determinazione dei corrispettivi da comunicare ai richiedenti;
8. di autorizzare il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica alla sottoscrizione degli atti notarili per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e svincolo dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà;
9. di autorizzare il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica ad apportare tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie ad aggiornare e coordinare gli schemi contrattuali approvati con la presente Delibera con le successive innovazioni normative;
10. di dare atto che le spese inerenti e conseguenti tutti gli atti sono a carico dei richiedenti e che sul Comune non grava spesa alcuna;
11. di revocare le Delibere Consiglio comunale n. 60/1999, n.25/2000 e n. 79/2009 in quanto vengono sostituite integralmente dal presente atto;

Infine,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

CONSIDERATA l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;





# Comune di Budrio

## Bologna

A SEGUITO di votazione, espressa in forma palese, peralzata di mano e successivo appello nominale di ciascun consigliere (e Sindaco) cui è seguita da parte di ciascun chiamato, l'espressione verbale "favorevole" o "contrario" o "astenuto", votazione che dà esito unanime favorevole resa dai 16 Consiglieri presenti e votanti;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

I contenuti degli interventi sono quelli risultanti dalla registrazione digitale parte integrante del verbale della seduta, conservata agli atti ai sensi dell'art.66 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale approvato con deliberazione consiliare del 28/10/2014 n.58.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
BUCCHERI ENRICO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE  
RISTAURI LETIZIA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



### ALLEGATO A

## **CALCOLO DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, TRAFORMAZIONE DELLE CONVENZIONI IN PROPRIETA' E RIMOZIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ**

### **PREMESSE**

#### **“Sostituzione” di convenzione: limiti e disciplina**

E' possibile sostituire le convenzioni di cui alla legge 865/1971 con le convenzioni di cui alla legge 10/1977, ora articolo 18 D.P.R. 380/2001.

La sostituzione è possibile sia con riguardo alle convenzioni in proprietà, sia con riguardo alle convenzioni in diritto di superficie.

La sostituzione è possibile sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate prima dell'entrata in vigore della legge 179/1992, sia con riguardo alle convenzioni in proprietà perfezionate dopo l'entrata in vigore della legge 179/1992.

La sostituzione comporta che:

- La nuova convenzione abbia una durata di venti anni diminuita del tempo trascorso tra la data della prima convenzione e quella della seconda;
- Sia pagato un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato secondo quanto previsto dal comma 48 della medesima legge 448/1998 per la “trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà”.

#### **“Trasformazione” della proprietà superficiaria in piena proprietà: requisiti soggettivi e oggettivi**

E' possibile procedere alla “trasformazione” del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà, attraverso la cessione del diritto di proprietà per l'area sulla quale insiste il condominio, per la quota millesimale corrispondente alle unità immobiliari e relative pertinenze che appartengono ai singoli condomini.

La cessione può essere perfezionata anche solamente in favore di taluni condomini.

A fronte della cessione del diritto di proprietà per l'area pro quota millesimale, la legge prevede che i condomini paghino un corrispettivo in denaro. Il Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, determina il corrispettivo dovuto in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il criterio del valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50% (scelta intrapresa dal Comune di Budrio), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT.

#### **Rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione contenuti in una convenzione ex lege 865/1971**

La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni è una facoltà concessa solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento, con la conseguenza che non il concessionario, ma solo i suoi aventi causa potranno usufruire di detta opportunità.

La convenzione, per espressa previsione normativa, deve essere perfezionata per atto pubblico e deve essere trascritta nei registri immobiliari.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



Il singolo condomino deve pagare al Comune un corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale, consistente in una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31.

Tale percentuale è determinata dal D.M. Economia e Finanze n. 151/2020.

La rimozione dei vincoli è ammissibile sia con riguardo a convenzioni in diritto di superficie, sia con riguardo a convenzioni in diritto di proprietà, sia per le convenzioni perfezionate prima che dopo l'entrata in vigore della legge 179/1992.

### **“Trasformazione” della proprietà superficaria e rimozione di vincoli inseriti in una convenzione ex lege 865/1971 con unica convenzione**

E' possibile procedere con un'unica convenzione alla "trasformazione" del diritto di proprietà superficaria in diritto di piena proprietà e alla contestuale eliminazione dei vincoli originariamente inseriti nella convenzione di natura legale o volontaria (in particolare quelli relativi al limite massimo per la determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, ai requisiti soggettivi per gli acquirenti, ai divieti di alienazione e ai diritti di prelazione, nonché alle relative sanzioni in caso di inadempimento).

I procedimenti disciplinati dai commi 45-49 bis dell'articolo 31 legge 448/1998, per quanto distinti, sono compatibili e consentono di combinarne gli elementi, per raggiungere il desiderato effetto finale. La combinazione dei predetti procedimenti comporterà l'applicazione di distinti corrispettivi, anche in considerazione del fatto che le regole per la determinazione dei medesimi non sono coincidenti.

### **Rimozione dei vincoli in ordine alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione contenuti in una convenzione “Bucalossi” (L. 10/1977)**

I vincoli sul prezzo di vendita e sui canoni di locazione previsti per le unità immobiliari soggette alla disciplina delle convenzioni "Bucalossi" possono essere eliminati, ai sensi di quanto stabilito al comma 49 ter, secondo la medesima disciplina prevista per le convenzioni di cui alla legge 865/1971. Nessun limite particolare è previsto dalla legge, con la conseguenza che i predetti vincoli potranno essere eliminati con riguardo a qualunque convenzione "Bucalossi".

## **DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE DEL LOTTO AI FINI DEL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI**

Il valore venale attuale dell'area è determinato utilizzando come riferimento i valori degli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore, espresso in €/mq di superficie utile del fabbricato, viene moltiplicato per un coefficiente teorico fisso pari a 0,65 (percentuale costi d'acquisto, oneri fiscali e finanziari, utile del costruttore, ecc) e un coefficiente di incidenza dell'area (Budrio capoluogo 22%, frazioni 20%).

Per le convenzioni stipulate da 20 anni o più si utilizzano i valori OMI minimi, mentre per le convenzioni stipulate da meno di 20 anni si utilizzano i valori OMI massimi, sempre riferiti alla Tipologia “Abitazioni di tipo economico”.

## **CALCOLO DEI CORRISPETTIVI**

Ai sensi delle seguenti normative:

- art.31 della L. 448/1998
- Legge 136/2018, di conversione del D.L. n. 119 del 23/10/2018;



- Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al D.M. n. 151/2020;  
il calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e lo svincolo dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà, prevede per i proprietari di abitazioni acquistate in AREE PEEP, sia in DIRITTO DI SUPERFICIE che IN PIENA PROPRIETA' CON VINCOLI, le seguenti modalità:

**1. RISCATTO PARZIALE - trasformazione della convenzione originaria (comma 48 art. 31 L. 448/98):** sostituzione della convenzione originaria stipulata ai sensi dell'art 35 legge 865/71, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 art 31 legge 448/98 e stipula di nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 L.10/77 come sostituito dall'art 18 T.U. dell'edilizia D.P.R. 380/2001, della durata di anni 20 (la durata di 20 anni della nuova convenzione è stata così modificata dalla Legge 07/08/2012 n. 135; fino all'entrata in vigore di questa legge, infatti, il periodo di durata previsto per la nuova convenzione, era di anni 30) meno il tempo già trascorso dalla sottoscrizione della convenzione originaria. Il corrispettivo è così determinato:

$C_1 = V_{\text{venale lotto}} * (0,6 \text{ opp. } * 0,5 \text{ su scelta del Comune}) - \text{oneri rivalutati}$

Il Comune sceglie di ridurre a 0,5 il coefficiente di cui sopra, quindi il corrispettivo è:

$$C_1 = V_{\text{venale lotto}} * 0,5 - \text{oneri rivalutati}$$

**2. RISCATTO TOTALE - eliminazione completa dei vincoli gravanti sull'immobile (comma 49 bis):** (possibilità riservata anche a coloro che hanno già stipulato la convenzione di cui al punto 1) cancellazione anticipata (senza aspettare lo scadere dei 20 anni) di tutti i vincoli gravanti l'immobile, previo il pagamento di un corrispettivo ulteriore rispetto a quello complessivamente proposto per l'opzione precedente, sottoscrivendo una convenzione che svincola completamente l'immobile da tutti i vincoli. Il corrispettivo è calcolato come segue:

$$C_2 = C_1 * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove  $C_1 = V_{\text{venale lotto}} * 0,5 - \text{oneri rivalutati}$ ;

ADC = numero anni di durata della convenzione;

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione;

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore  $C_2$  è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5.

Nel caso in cui siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione e la stipula dell'atto di riscatto, una volta versato il corrispettivo  $C_1$ , comma 48 art 31 L. 448/98, non è dovuto il corrispettivo  $C_2$ , ai sensi del comma 49bis del medesimo art 31. Questo perché una volta stipulate le convenzioni sostitutive, essendo trascorso un tempo superiore a 20 anni, non devono essere osservati gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione) che si intendono estinti.



## ALLEGATO B

### SCHEMI CONVENZIONI TIPO

#### SCHEMA DI CONVENZIONE 1

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE..... 3

#### SCHEMA DI CONVENZIONE 2

ATTO SOSTITUTIVO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AD ALLOGGI REALIZZATI SU AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ..... 7

#### SCHEMA DI CONVENZIONE 3

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, NEI CASI IN CUI SIA GIÀ SCADUTO IL TERMINE VENTENNALE DELLA CONVENZIONE SOSTITUTIVA..... 10

#### SCHEMA DI CONVENZIONE 4

RISCATTO DEI VINCOLI DEGLI ALLOGGI IN PROPRIETÀ, NEI CASI IN CUI SIA GIÀ SCADUTO IL TERMINE VENTENNALE DELLA CONVENZIONE SOSTITUTIVA..... 13

#### SCHEMA DI CONVENZIONE 5

ATTO SOSTITUTIVO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AD ALLOGGI REALIZZATI SU AREA CEDUTA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E CONTESTUALE CANCELLAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI L'ALLOGGIO.. 16

#### SCHEMA DI CONVENZIONE 6

ATTO SOSTITUTIVO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AD ALLOGGI REALIZZATI SU AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E CONTESTUALE CANCELLAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI L'ALLOGGIO..... 19

#### SCHEMA DI CONVENZIONE 7

CANCELLAZIONE ANTICIPATA DEI VINCOLI GRAVANTI L'ALLOGGIO REALIZZATO SU AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ..... 22



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



## SCHEMA DI CONVENZIONE 1

Repertorio n. \_\_\_\_\_

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

### CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/98

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna

#### SONO PRESENTI:

- \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato anche ai fini fiscali a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

#### PREMESSO

- il signor \_\_\_\_\_ è titolare del diritto di superficie dell'unità abitativa sita in Comune di Budrio alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, censita nel catasto dei fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, in virtù di atto di assegnazione/compravendita a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_;

- il diritto di superficie relativo all'area sulla quale è stata edificata la sopradescritta unità abitativa era stato ceduto dal Comune di Budrio alla cooperativa edilizia/all'impresa nell'ambito del piano di zona \_\_\_\_\_, con convenzione a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e successive modifiche (se sussistono indicare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), per la realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze;

- che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti \_\_\_\_\_;

- nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa.

- il Comune di Budrio con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/1977 (ora art. 18



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che la modifica della convenzione è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
- che con deliberazione in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ sono stati approvati gli schemi di convenzione, da utilizzare in sostituzione della convenzione stipulata con l'atto sopraccitato, prevedendo la durata di validità delle nuove convenzioni in 20 anni;
- con istanza P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Sig. \_\_\_\_\_ ha formalmente richiesto al Comune di Budrio di attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;
- a seguito della sopra citata richiesta, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Ufficio Patrimonio ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € \_\_\_\_\_;
- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto di detta porzione immobiliare;
- è ora intenzione dei componenti tutti trasformare il diritto di proprietà superficiale sulle porzioni di fabbricato di propria spettanza, già realizzati sulla suddetta area, in proprietà piena e definitiva, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

## VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;

## TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**art. 1** - Il Comune di Budrio, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, c. 45, della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012: cede al Signor \_\_\_\_\_ che acquista per la quota di \_\_\_\_\_/1000 l'area di terreno ubicata nel \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ contraddistinta al Catasto del Comune di Budrio al Foglio \_\_\_\_\_, Particella \_\_\_\_\_.

In proposito si dà atto che il diritto di superficie era riferito alla/e seguente/i unità immobiliare/i:

- a.1) appartamento della consistenza di complessivi \_\_ vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_;
- a.2) cantina della consistenza catastale di mq. \_\_\_\_\_ riportata nel Catasto Fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_;
- a.3) autorimessa della consistenza catastale di mq. \_\_\_\_\_ riportata nel Catasto Fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_;
- a.4) quota di comproprietà di \_\_\_\_\_/millesimi delle parti comuni dell'edificio;
- a.5) altro \_\_\_\_\_.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficiale della rispettiva unità residenziale ed accessori, come sopra indicato, ne diventa pieno ed esclusivo proprietario.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data \_\_\_\_\_ dallo stesso Comune di Budrio, dichiarando il suo legale rappresentante che successivamente non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con garanzia del Comune





# Comune di Budrio

## Settore Edilizia Privata e Urbanistica



cedente per la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area stessa e per la sua libertà da ipoteche, privilegi ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato da consegna di documentazione.

### **art. 2 - Corrispettivo della cessione**

Il corrispettivo determinato con le modalità di cui alla succitata Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è pari ad € \_\_\_\_\_, somma che il signor \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor \_\_\_\_\_, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor \_\_\_\_\_ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 2 rate, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € \_\_\_\_\_, e pertanto di obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto e comunque entro la scadenza dell'anno solare.

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. \_\_\_\_\_ ha presentato apposita polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

### **art. 3 - Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli immobili**

In conseguenza della presente cessione gli alloggi ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati, a qualsiasi titolo e concessi in locazione o affitto, a chiunque non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo o reddituale per acquirenti e conduttori.

Resta peraltro soggetto ai limiti di negoziabilità di cui alla convenzione a rogito del notaio \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sia il prezzo di vendita, sia il canone di locazione precisando che tale alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, potrà essere ceduto, durante il periodo di validità della convenzione, per un prezzo massimo definito da:

1. parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo iniziale di cessione dell'alloggio definito nell'originaria convenzione ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della originaria convenzione (L. 10/77 art. 8 c. 4);
2. riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 15° anno e dello 0,50% per gli ulteriori anni e comunque non oltre il 20°
3. aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, dell'art. 31 della L. 457/78, aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1);
4. aggiunta del costo del corrispettivo art. 31 della Legge n. 448/1998 oggi versato.

### **art. 4 - Criteri per la determinazione dei canoni di locazione e per la revisione periodica**

Il canone annuo di locazione non potrà essere determinato, rispetto al prezzo di cessione, in misura superiore al 4,5%.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo a scadenze biennali e solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore dell'immobile ricalcolate con i criteri di cui all'art. 4, fermo restando il limite massimo di cui al 1° comma.

### **art. 5 - Durata della convenzione**

La presente convenzione, stipulata come indicato dalla L. 448/98 ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/1977 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001) scadrà il \_\_\_\_\_, raggiungendosi in tale data il termine di anni 20 dalla data di stipulazione della convenzione relativa alla cessione del diritto di superficie dell'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente convenzione.

### **art. 6 - Sanzioni**



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



---

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione dell'immobile è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5 della L. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001).

**art. 7 - Disposizioni finali**

I predetti patti e condizioni, da considerarsi parti integranti di ogni successivo atto di compravendita e/o contratto di locazione, sono vincolanti tra le parti e i loro aventi causa per tutta la durata di validità della presente convenzione.

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che viene firmato alle ore \_\_\_\_\_ in fine e a margine degli altri fogli, dai comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai comparenti medesimi i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di \_\_\_\_\_ fogli parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime \_\_\_\_\_ facciate e fin qui della \_\_\_\_\_.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



## SCHEMA DI CONVENZIONE 2

Repertorio n. \_\_\_\_\_

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

### ATTO SOSTITUTIVO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AD ALLOGGI REALIZZATI SU AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/98

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzitutto a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto al Collegio Notarile del  
Distretto di Bologna

#### SONO PRESENTI:

- \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
domiciliato anche ai fini fiscali a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

#### PREMESSO

- il signor \_\_\_\_\_ è titolare del diritto di proprietà dell'unità abitativa sita in Comune di Budrio alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, censita nel catasto dei fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, in virtù di atto di assegnazione/compravendita a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_;

- il diritto di proprietà relativo all'area sulla quale è stata edificata la sopradescritta unità abitativa era stato ceduto dal Comune di Budrio alla cooperativa edilizia/all'impresa nell'ambito del piano di zona \_\_\_\_\_, con convenzione a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e successive modifiche (se sussistono indicare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), per la realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze;

- che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti \_\_\_\_\_;

- nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa.

- il Comune di Budrio con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla sostituzione della convenzione stipulata all'atto di acquisto su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che la modifica della convenzione è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
- che con deliberazione in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ sono stati approvati gli schemi di convenzione, da utilizzare in sostituzione della convenzione stipulata con l'atto sopraccitato, prevedendo la durata di validità delle nuove convenzioni in 20 anni;
- con istanza P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Sig. \_\_\_\_\_ ha formalmente richiesto al Comune di Budrio di attivare la procedura per la sostituzione della convenzione sopraccitata e conseguente soppressione dei vincoli, limitazioni ed obblighi previsti dall'art. 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della L. n. 865/71;
- a seguito della sopra citata richiesta, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Ufficio Patrimonio ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € \_\_\_\_\_;
- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto di detta porzione immobiliare;
- è ora intenzione dei componenti tutti la sostituzione della convenzione sopraccitata e conseguente soppressione dei vincoli, limitazioni ed obblighi previsti dall'art. 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della L. n. 865/71, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

## VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;

## TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**art. 1** – La convenzione stipulata con il Comune di Budrio di cui alle premesse è sostituita dalla presente, ciò comportando la soppressione dei vincoli, limitazioni ed obblighi previsti dall'art. 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della L. n. 865/71;

### **art. 2** - Corrispettivo della cessione

Il corrispettivo determinato con le modalità di cui alla succitata Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è pari ad € \_\_\_\_\_, somma che il signor \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor \_\_\_\_\_, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

*ovvero*

Per il pagamento del corrispettivo il signor \_\_\_\_\_ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 2 rate, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € \_\_\_\_\_, e pertanto di obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto e comunque entro la scadenza dell'anno solare.

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. \_\_\_\_\_ ha presentato apposita polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

**art. 3** - Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli immobili



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



In conseguenza della presente cessione gli alloggi ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati, a qualsiasi titolo e concessi in locazione o affitto, a chiunque non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo o reddituale per acquirenti e conduttori.

Resta peraltro soggetto ai limiti di negoziabilità di cui alla convenzione a rogito del notaio \_\_\_\_\_ Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sia il prezzo di vendita, sia il canone di locazione precisando che tale alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, potrà essere ceduto, durante il periodo di validità della convenzione, per un prezzo massimo definito da:

1. parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo iniziale di cessione dell'alloggio definito nell'originaria convenzione ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della originaria convenzione (L. 10/77 art. 8 c. 4);
2. riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 15° anno e dello 0,50% per gli ulteriori anni e comunque non oltre il 20°
3. aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, dell'art. 31 della L. 457/78, aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1);
4. aggiunta del costo del corrispettivo art. 31 della Legge n. 448/1998 oggi versato.

**art. 4 - Criteri per la determinazione dei canoni di locazione e per la revisione periodica**

Il canone annuo di locazione non potrà essere determinato, rispetto al prezzo di cessione, in misura superiore al 4,5%.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo a scadenze biennali e solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore dell'immobile ricalcolate con i criteri di cui all'art. 4, fermo restando il limite massimo di cui al 1° comma.

**art. 5 - Durata della convenzione**

La presente convenzione, ed i contenuti espressi negli articoli che essa prevede, hanno una validità di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione dell'atto di cessione dell'area citato in premessa e quindi fino al \_\_\_\_\_;

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione;

Conseguentemente ogni pattuizione stipulata prima della predetta scadenza in violazione dei criteri di determinazione di prezzi e canoni come sopra indicati sarà nulla per la parte di prezzo o canone eccedente.

**art. 6 - Disposizioni finali**

I predetti patti e condizioni, da considerarsi parti integranti di ogni successivo atto di compravendita e/o contratto di locazione, sono vincolanti tra le parti e i loro aventi causa per tutta la durata di validità della presente convenzione.

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che viene firmato alle ore \_\_\_\_\_ in fine e a margine degli altri fogli, dai componenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai componenti medesimi i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di \_\_\_\_\_ fogli parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime \_\_\_\_\_ facciate e fin qui della \_\_\_\_\_.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



## SCHEMA DI CONVENZIONE 3

Repertorio n. \_\_\_\_\_

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

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 DELLA L. 865/71, AI SENSI DELLE LEGGI 549/95-662/96-448/98, NEI CASI IN CUI SIA GIÀ SCADUTO IL TERMINE VENTENNALE DELLA CONVENZIONE SOSTITUTIVA PREVISTA DALLA SOPRARICHIAMATA NORMATIVA.**

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna

#### SONO PRESENTI:

- \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato anche ai fini fiscali a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

#### PREMESSO

- il signor \_\_\_\_\_ è titolare del diritto di superficie dell'unità abitativa sita in Comune di Budrio alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, censita nel catasto dei fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, in virtù di atto di assegnazione/compravendita a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_;

- il diritto di superficie relativo all'area sulla quale è stata edificata la sopradescritta unità abitativa era stato ceduto dal Comune di Budrio alla cooperativa edilizia/all'impresa nell'ambito del piano di zona \_\_\_\_\_, con convenzione a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e successive modifiche (se sussistono indicare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), per la realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze;

- che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti \_\_\_\_\_;

- nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa.

- il Comune di Budrio con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su specifica istanza dell'interessato,





# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che la modifica della convenzione è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

- che poiché la convenzione originaria è stata stipulata in data \_\_\_\_\_ non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione essendo già trascorsi i vent'anni dalla stipula della convenzione originaria;

- che con deliberazione in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ sono stati approvati gli schemi di convenzione, da utilizzare in sostituzione della convenzione stipulata con l'atto sopraccitato, prevedendo la durata di validità delle nuove convenzioni in 20 anni;

- con istanza P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Sig. \_\_\_\_\_ ha formalmente richiesto al Comune di Budrio di attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;

- a seguito della sopra citata richiesta, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Ufficio Patrimonio ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € \_\_\_\_\_;

- è ora intenzione dei componenti tutti trasformare il diritto di proprietà superficaria sulle porzioni di fabbricato di propria spettanza, già realizzati sulla suddetta area, in proprietà piena e definitiva, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

## VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);

- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;

- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;

## TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**art. 1** - Il Comune di Budrio, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, c. 45, della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012: cede al Signor \_\_\_\_\_ che acquista per la quota di \_\_\_\_\_/1000 l'area di terreno ubicata nel \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ contraddistinta al Catasto del Comune di Budrio al Foglio \_\_\_\_\_, Particella \_\_\_\_\_.

In proposito si dà atto che il diritto di superficie era riferito alla/e seguente/i unità immobiliare/i:

a.1) appartamento della consistenza di complessivi \_\_\_ vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_;

a.2) cantina della consistenza catastale di mq. \_\_\_\_\_ riportata nel Catasto Fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_;

a.3) autorimessa della consistenza catastale di mq. \_\_\_\_\_ riportata nel Catasto Fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_;

a.4) quota di comproprietà di \_\_\_\_\_/millesimi delle parti comuni dell'edificio;

a.5) altro \_\_\_\_\_.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria della rispettiva unità residenziale ed accessori, come sopra indicato, ne diventa pieno ed esclusivo proprietario.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data \_\_\_\_\_ dallo stesso Comune di Budrio, dichiarando il suo legale rappresentante che successivamente non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.





# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con garanzia del Comune cedente per la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area stessa e per la sua libertà da ipoteche, privilegi ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato da consegna di documentazione.

## **art. 2 - Corrispettivo della cessione**

Il corrispettivo determinato con le modalità di cui alla succitata Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è pari ad € \_\_\_\_\_, somma che il signor \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor \_\_\_\_\_, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor \_\_\_\_\_ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 2 rate, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € \_\_\_\_\_, e pertanto di obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto e comunque entro la scadenza dell'anno solare.

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. \_\_\_\_\_ ha presentato apposita polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

## **art. 3 - Disposizioni finali**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che viene firmato alle ore \_\_\_\_\_ in fine e a margine degli altri fogli, dai comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai comparenti medesimi i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di \_\_\_\_\_ fogli parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime \_\_\_\_\_ facciate e fin qui della \_\_\_\_\_.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



## SCHEMA DI CONVENZIONE 4

Repertorio n. \_\_\_\_\_

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

### RISCATTO DEI VINCOLI EX ART. 35 DELLA L. 865/71, AI SENSI DELLE LEGGI 549/95-662/96-448/98, NEI CASI IN CUI SIA GIÀ SCADUTO IL TERMINE VENTENNALE DELLA CONVENZIONE SOSTITUTIVA PREVISTA DALLA SOPRARICHIAMATA NORMATIVA.

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna

#### SONO PRESENTI:

- \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato anche ai fini fiscali a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

#### PREMESSO

- il signor \_\_\_\_\_ è titolare del diritto di proprietà dell'unità abitativa sita in Comune di Budrio alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, censita nel catasto dei fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, in virtù di atto di assegnazione/compravendita a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_;

- il diritto di proprietà relativo all'area sulla quale è stata edificata la sopradescritta unità abitativa era stato ceduto dal Comune di Budrio alla cooperativa edilizia/all'impresa nell'ambito del piano di zona \_\_\_\_\_, con convenzione a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e successive modifiche (se sussistono indicare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), per la realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze;

- che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti \_\_\_\_\_;

- nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa.

- il Comune di Budrio con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla sostituzione della convenzione stipulata all'atto di acquisto su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che la modifica della convenzione è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
- che poiché la convenzione originaria è stata stipulata in data \_\_\_\_\_ non occorre procedere alla stipula di una nuova convenzione essendo già trascorsi i vent'anni dalla stipula della convenzione originaria;
- che con deliberazione della in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ sono stati approvati gli schemi di convenzione, da utilizzare in sostituzione della convenzione stipulata con l'atto sopraccitato, prevedendo la durata di validità delle nuove convenzioni in 20 anni;
- con istanza P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Sig. \_\_\_\_\_ ha formalmente richiesto al Comune di Budrio di attivare la procedura per la sostituzione della convenzione sopraccitata e conseguente soppressione dei vincoli, limitazioni ed obblighi previsti dall'art. 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della L. n. 865/71;
- a seguito della sopra citata richiesta, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Ufficio Patrimonio ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € \_\_\_\_\_;
- è ora intenzione dei comparenti tutti la sostituzione della convenzione sopraccitata e conseguente soppressione dei vincoli, limitazioni ed obblighi previsti dall'art. 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della L. n. 865/71, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

## VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;

## TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**art. 1** – Il Comune di Budrio come rappresentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 45, della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1- bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012, libera l'area già ceduta in proprietà dai vincoli indicati nella convenzione originaria.

### **art. 2 - Corrispettivo della cessione**

Il corrispettivo determinato con le modalità di cui alla succitata Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è pari ad € \_\_\_\_\_, somma che il signor \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor \_\_\_\_\_, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

*ovvero*

Per il pagamento del corrispettivo il signor \_\_\_\_\_ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 2 rate, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € \_\_\_\_\_, e pertanto di obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto e comunque entro la scadenza dell'anno solare.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



---

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. \_\_\_\_\_ ha presentato apposita polizza fidejussoria n \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

**art. 6 - Disposizioni finali**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che viene firmato alle ore \_\_\_\_\_ in fine e a margine degli altri fogli, dai componenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai componenti medesimi i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di \_\_\_\_\_ fogli parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime \_\_\_\_\_ facciate e fin qui della \_\_\_\_\_.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



## SCHEMA DI CONVENZIONE 5

Repertorio n. \_\_\_\_\_

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

### ATTO SOSTITUTIVO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AD ALLOGGI REALIZZATI SU AREA CEDUTA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E CONTESTUALE CANCELLAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI L'ALLOGGIO.

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna

#### SONO PRESENTI:

- \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato anche ai fini fiscali a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

#### PREMESSO

- il signor \_\_\_\_\_ è titolare del diritto di superficie dell'unità abitativa sita in Comune di Budrio alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, censita nel catasto dei fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, in virtù di atto di assegnazione/compravendita a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_;

- il diritto di superficie relativo all'area sulla quale è stata edificata la sopradescritta unità abitativa era stato ceduto dal Comune di Budrio alla cooperativa edilizia/all'impresa nell'ambito del piano di zona \_\_\_\_\_, con convenzione a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e successive modifiche (se sussistono indicare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), per la realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze;

- che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti \_\_\_\_\_;

- nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa.

- il Comune di Budrio con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che la modifica della convenzione è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
- che, in conformità ed in applicazione delle disposizioni, più volte citate, il Comune di Budrio con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha disposto in via generale, per tutte le ipotesi disciplinate dalla legge n. 448/98, che tutti i proprietari di alloggi convenzionati del Comune di Budrio, possano usufruire delle facoltà previste dall'art. 31 commi 45 e seguenti della legge n. 448/98, nonché della facoltà ulteriore di liberarsi completamente dai vincoli PEEP, sia contestualmente, in sede di applicazione dell'art. 31 legge n. 448/98, sia successivamente, anche prima del decorso del termine di scadenza ventennale delle nuove convenzioni, a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato secondo i criteri che indicati nel dispositivo della succitata delibera;
- che con deliberazione in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ sono stati approvati gli schemi di convenzione per la completa soppressione dei vincoli;
- con istanza P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Sig. \_\_\_\_\_ ha formalmente richiesto al Comune di Budrio di attivare la procedura per la cancellazione completa dei vincoli previsti dalla convenzione originaria;
- a seguito della sopra citata richiesta, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Ufficio Patrimonio ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € \_\_\_\_\_;
- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto di detta porzione immobiliare;
- è ora intenzione dei componenti tutti trasformare il diritto di proprietà superficaria sulle porzioni di fabbricato di propria spettanza, già realizzati sulla suddetta area, in proprietà piena e definitiva e di cancellare tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

## VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;

## TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**art. 1** - Il Comune di Budrio, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, c. 45, della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1-bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012: cede al Signor \_\_\_\_\_ che acquista per la quota di \_\_\_\_\_/1000 l'area di terreno ubicata nel \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ contraddistinta al Catasto del Comune di Budrio al Foglio \_\_\_\_\_, Particella \_\_\_\_\_.

In proposito si dà atto che il diritto di superficie era riferito alla/e seguente/i unità immobiliare/i:

- a.1) appartamento della consistenza di complessivi \_\_\_ vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_;
- a.2) cantina della consistenza catastale di mq. \_\_\_\_\_ riportata nel Catasto Fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_;
- a.3) autorimessa della consistenza catastale di mq. \_\_\_\_\_ riportata nel Catasto Fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_;
- a.4) quota di comproprietà di \_\_\_\_\_/millesimi delle parti comuni dell'edificio;
- a.5) altro \_\_\_\_\_.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria della rispettiva unità residenziale ed accessori, come sopra indicato, ne diventa pieno ed esclusivo proprietario.





# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data \_\_\_\_\_ dallo stesso Comune di Budrio, dichiarando il suo legale rappresentante che successivamente non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza, con garanzia del Comune cedente per la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area stessa e per la sua libertà da ipoteche, privilegi ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo dispensato da consegna di documentazione.

## **art. 2 - Corrispettivo della cessione**

Il corrispettivo determinato con le modalità di cui alla succitata Deliberazione del n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è pari ad € \_\_\_\_\_, somma che il signor \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor \_\_\_\_\_, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor \_\_\_\_\_ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 2 rate, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € \_\_\_\_\_, e pertanto di obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto e comunque entro la scadenza dell'anno solare.

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. \_\_\_\_\_ ha presentato apposita polizza fidejussoria n \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

## **art. 3 - Soppressione dei limiti di negoziabilità**

La convenzione stipulata con il Comune di Budrio di cui alle premesse è sostituita dalla presente, ciò comportando la soppressione di tutti i vincoli, limitazioni ed obblighi previsti dall'art. 35 della legge n. 865/1971. Pertanto, con riferimento all'alloggio citato, relative pertinenze ed accessori, cessano tutti i vincoli, limiti, obblighi e divieti di cui alla convenzione citata in premessa, che deve quindi intendersi priva di qualsiasi effetto con la conseguente libera ed assoluta disponibilità dell'alloggio stesso e relative pertinenze.

## **art. 4 - Disposizioni finali**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che viene firmato alle ore \_\_\_\_\_ in fine e a margine degli altri fogli, dai comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai comparenti medesimi i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di \_\_\_\_\_ fogli parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime \_\_\_\_\_ facciate e fin qui della \_\_\_\_\_.





# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



## SCHEMA DI CONVENZIONE 6

Repertorio n. \_\_\_\_\_

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

### ATTO SOSTITUTIVO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AD ALLOGGI REALIZZATI SU AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E CONTESTUALE CANCELLAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI L'ALLOGGIO

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto al Collegio Notarile del  
Distretto di Bologna

#### SONO PRESENTI:

- \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
domiciliato anche ai fini fiscali a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

#### PREMESSO

- il signor \_\_\_\_\_ è titolare del diritto di proprietà dell'unità abitativa sita in Comune di Budrio alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, censita nel catasto dei fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, in virtù di atto di assegnazione/compravendita a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_;

- il diritto di proprietà relativo all'area sulla quale è stata edificata la sopradescritta unità abitativa era stato ceduto dal Comune di Budrio alla cooperativa edilizia/all'impresa nell'ambito del piano di zona \_\_\_\_\_, con convenzione a rogito Notaio in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ all'art. \_\_\_\_\_, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 e successive modifiche (se sussistono indicare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), per la realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi con relative pertinenze;

- che tale fabbricato è stato effettivamente costruito in base alla concessione edilizia in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e relative varianti \_\_\_\_\_;

- nella succitata convenzione sono previsti vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità abitativa e sue pertinenze, nonché del canone massimo di locazione della stessa.

- il Comune di Budrio con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla sostituzione della convenzione stipulata all'atto di acquisto su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che la modifica della convenzione è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
- che, in conformità ed in applicazione delle disposizioni, più volte citate, il Comune di Budrio con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha disposto in via generale, per tutte le ipotesi disciplinate dalla legge n. 448/98, che tutti i proprietari di alloggi convenzionati del Comune di Budrio, possano usufruire delle facoltà previste dall'art. 31 commi 45 e seguenti della legge n. 448/98, nonché della facoltà ulteriore di liberarsi completamente dai vincoli PEEP, sia contestualmente, in sede di applicazione dell'art. 31 legge n. 448/98, sia successivamente, anche prima del decorso del termine di scadenza ventennale delle nuove convenzioni, a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato secondo i criteri che indicati nel dispositivo della succitata delibera;
- che con deliberazione in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ sono stati approvati gli schemi di convenzione per la sostituzione della convenzione originaria e per la completa soppressione dei vincoli;
- con istanza P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Sig. \_\_\_\_\_ ha formalmente richiesto al Comune di Budrio di attivare la procedura per la soppressione completa dei vincoli;
- a seguito della sopra citata richiesta, il Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Ufficio Patrimonio ha valutato la sussistenza dei requisiti di legge e provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al Comune in € \_\_\_\_\_;
- che sono decorsi oltre 5 (cinque) anni dall'acquisto di detta porzione immobiliare;
- è ora intenzione dei componenti tutti cancellare tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

## VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;

## TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**art. 1** – La convenzione stipulata con il Comune di Budrio di cui alle premesse è sostituita dalla presente.

### **art. 2 - Corrispettivo della cessione**

Il corrispettivo determinato con le modalità di cui alla succitata Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è pari ad € \_\_\_\_\_, somma che il signor \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor \_\_\_\_\_, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor \_\_\_\_\_ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 2 rate, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € \_\_\_\_\_, e pertanto di obbliga a versare la successiva rata entro 180 gg. dalla data di stipula del presente atto e comunque entro la scadenza dell'anno solare.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. \_\_\_\_\_ ha presentato apposita polizza fidejussoria n \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

**art. 3 - Soppressione dei limiti di negoziabilità**

La convenzione stipulata con il Comune di Budrio di cui alle premesse è sostituita dalla presente, ciò comportando la soppressione di tutti i vincoli, limitazioni ed obblighi previsti dall'art. 35 della legge n. 865/1971. Pertanto, con riferimento all'alloggio citato, relative pertinenze ed accessori, cessano tutti i vincoli, limiti, obblighi e divieti di cui alla convenzione citata in premessa, che deve quindi intendersi priva di qualsiasi effetto con la conseguente libera ed assoluta disponibilità dell'alloggio stesso e relative pertinenze.

**art. 4 - Disposizioni finali**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che viene firmato alle ore \_\_\_\_\_ in fine e a margine degli altri fogli, dai comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai comparenti medesimi i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di \_\_\_\_\_ fogli parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime \_\_\_\_\_ facciate e fin qui della \_\_\_\_\_.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



## SCHEMA DI CONVENZIONE 7

Repertorio n. \_\_\_\_\_

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

### CANCELLAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI L'ALLOGGIO REALIZZATO SU AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Budrio, Piazza Filopanti n. 11.

Innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna

#### SONO PRESENTI:

- \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio, tale nominato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_; e quindi in nome e per conto del COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto da deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, e per dare esecuzione alla Determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato anche ai fini fiscali a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire io Notaio sono certo.

#### PREMESSO

- il Comune di Budrio con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_", ha deliberato di avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998, di procedere alla sostituzione della convenzione stipulata all'atto di acquisto su specifica istanza dell'interessato, mediante la stipulazione di una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 (ora art. 18 T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001), avente una durata pari ad anni 20 diminuita del periodo trascorso tra la data della stipulazione della prima convenzione e quella della stipulazione della nuova convenzione;

- che la modifica della convenzione è subordinata al pagamento di un corrispettivo determinato in conformità al comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

- che, in conformità ed in applicazione delle disposizioni, più volte citate, il Comune di Budrio con delibera di n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha disposto in via generale, per tutte le ipotesi disciplinate dalla legge n. 448/98, che tutti i proprietari di alloggi convenzionati del Comune di Budrio, possano usufruire delle facoltà previste dall'art. 31 commi 45 e seguenti della legge n. 448/98, nonché della facoltà ulteriore di liberarsi completamente dai vincoli PEEP, sia contestualmente, in sede di applicazione dell'art. 31 legge n. 448/98, sia successivamente, anche prima del decorso del termine di scadenza ventennale delle nuove convenzioni, a fronte di un corrispettivo ulteriore determinato secondo i criteri che indicati nel dispositivo della succitata delibera;

- che con deliberazione della in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ sono stati approvati gli schemi di convenzione per la completa cancellazione dei vincoli;

- che aderendo alla proposta del Comune il sig. \_\_\_\_\_ con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ registrato a Bologna il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ ed ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ ha stipulato l'apposita convenzione sostitutiva il cui termine ventennale scadrebbe il \_\_\_\_\_



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



- che con istanza P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ ha chiesto di potersi liberare anticipatamente rispetto a detta scadenza, dei vincoli ancora presenti sull'immobile (prezzo massimo di cessione e misura massima del canone di locazione)
- che il corrispettivo per lo svincolo anticipato è stato quantificato in euro \_\_\_\_\_
- è ora intenzione dei componenti tutti cancellare tutti i vincoli gravanti sull'immobile, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/1998;

## VISTE

- le disposizioni di cui all'art. 31 della legge n. 448/98, così come modificato dall'art. 23 ter, comma 1 bis della Legge n. 135 del 07 agosto 2012 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95);
- le disposizioni di cui all'art. 8 della legge n. 10/77 sostituito dall'art. 18 T.U. sull'edilizia;
- le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151/2020;

## TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**art. 1** – La convenzione stipulata con il Comune di Budrio di cui alle premesse è sostituita dalla presente.

### **art. 2** - Corrispettivo della cessione

Il corrispettivo determinato con le modalità di cui alla succitata Deliberazione del n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è pari ad € \_\_\_\_\_, somma che il signor \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_;

Il Comune di Budrio, come in atto rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma prima d'ora dal signor \_\_\_\_\_, rilasciandone con il presente atto finale quietanza liberatoria, con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni diritto di ipoteca legale.

ovvero

Per il pagamento del corrispettivo il signor \_\_\_\_\_ ha chiesto di avvalersi della possibilità di dilazione prevista dall'art. 2 del D.M. n. 151/2020. Il Comune ha accordato la dilazione trasmettendo il relativo piano di rateizzazione in 12 mesi, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di aver corrisposto al Comune di Budrio, a mezzo \_\_\_\_\_, il quale dichiara di averla ricevuta, la somma relativa alla prima rata di € \_\_\_\_\_, e pertanto di obbliga a versare le successive rate nei termini previsti.

A garanzia dell'obbligo suddetto il Sig. \_\_\_\_\_ ha presentato apposita polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in conformità a quanto disposto dallo stesso art. 2 del D.M. n. 151/2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_".

### **art. 3** - Soppressione dei limiti di negoziabilità

La convenzione stipulata con il Comune di Budrio di cui alle premesse è sostituita dalla presente, ciò comportando, con riferimento all'alloggio citato, relative pertinenze ed accessori, cessano tutti i vincoli, limiti, obblighi e divieti di cui alla convenzione citata in premessa, che deve quindi intendersi priva di qualsiasi effetto con la conseguente libera ed assoluta disponibilità dell'alloggio stesso e relative pertinenze.

### **art. 4** - Disposizioni finali

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81, della L. 28 dicembre 1995 n. 549, assumendone i relativi oneri.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari a spese del beneficiario.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che viene firmato alle ore \_\_\_\_\_ in fine e a margine degli altri fogli, dai componenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai componenti medesimi i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.



# Comune di Budrio

Settore Edilizia Privata e Urbanistica



---

Consta l'atto di \_\_\_\_\_ fogli parte manoscritti da me Notaio e parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime \_\_\_\_\_ facciate e fin qui della \_\_\_\_\_.



Comune di Budrio  
Bologna

Proposta N. 244 / 2021  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SVINCOLO DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 DELLA L. N. 865/71 NELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA, AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/98. PRESA D'ATTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE CON L'ART. 25 UNDECIES DELLA L. 136/2018 DI CONVERSIONE DEL D.L. N. 119/2018. RECEPIMENTO DEL REGOLAMENTO RECANTE RIMOZIONE RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA DI CUI AL D.M. N. 151/2020.**

**PARERE TECNICO**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 15/02/2021

IL RESPONSABILE  
POLLACCI LAURA  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)





Proposta N. 244 / 2021  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI NELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E SVINCOLO DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ EX ART. 35 DELLA L. N. 865/71 NELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA, AI SENSI DELLA LEGGE N. 448/98. PRESA D'ATTO DELLE INNOVAZIONI INTRODOTTE CON L'ART. 25 UNDECIES DELLA L. 136/2018 DI CONVERSIONE DEL D.L. N. 119/2018. RECEPIMENTO DEL REGOLAMENTO RECANTE RIMOZIONE RIMOZIONE DAI VINCOLI DI PREZZO GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COSTRUITI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA DI CUI AL D.M. N. 151/2020.**

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

- Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità contabile.
- Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **CONTRARIO** in merito alla regolarità contabile.
- Motivazioni: ....
- Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, **NON SI APPONE** parere in ordine alla regolarità contabile, in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Lì, 16/02/2021

IL RESPONSABILE  
PALLADINO FRANCESCO  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)