

**COMUNE DI SINNAI**

**PROVINCIA DI CAGLIARI**

REPERTORIO N. \_\_\_\_\_

**Contratto per la trasformazione in diritto di proprietà del regime giuridico dei lotti residenziali compresi nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare già concessi in diritto di superficie, ai sensi dei commi 45-50 della legge 23.12.1998 n°448**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Sinnai presso la casa comunale nel Parco delle Rimembranze, dinanzi a me \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Sinnai, autorizzato a rogare i contratti ai sensi dell'art.97, comma 4 lett.c, del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti, d'accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono presenti i Signori: =====

• \_\_\_\_\_, Responsabile dell'Area Tecnico-Vigilanza del Comune di Sinnai, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del COMUNE DI SINNAI (CA), concedente, cod. fisc. 80014650925, autorizzato con Decreto Sindacale n. \_\_ del \_\_\_\_\_; ===

• \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, residente a Sinnai nella via \_\_\_\_\_ n. \_ concessionario; =====

• \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a Sinnai (CA) in via \_\_\_\_\_ n. \_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, concessionario; =====

PREMESSO CHE: =====

- Con atto a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, rep. n° \_\_\_\_\_ registrato a Cagliari il \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ e trascritto il \_\_\_\_\_ casella \_\_\_\_\_ il Comune di Sinnai concedeva ai signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il diritto di superficie ai sensi dell'art.35 L. 865/71 sull'area edificabile in Sinnai, Piano di Zona " \_\_\_\_\_ " distinta in catasto terreni al F. \_\_, particella \_\_\_\_\_, attualmente identificato in catasto fabbricati al F. \_\_ particella \_\_\_\_\_;
- Con detto atto gli assegnatari si erano impegnati a versare la differenza tra il prezzo provvisorio delle aree ed il costo effettivo delle stesse non appena fosse stato determinato in via definitiva;
- Ai sensi del comma 45 dell'art.31 della legge 23.12.1998 n°448, il Comune di Sinnai può ora cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18/04/1962, n.167 ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, quarto comma, della medesima legge 865/71, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art.31 della legge 448/98;
- Ai sensi del comma 46 dell'art.31 della legge 448/98, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo sono disciplinate dalla convenzione di cui all'art.8, commi 1°, 4° e 5° della legge 10/77 alle condizioni previste alle lettere a) e b);
- Il Comune di Sinnai con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30.06.2000 ha approvato le linee di indirizzo per la trasformazione del regime giuridico di godimento delle aree comprese nei piani approvati a

norma della legge 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 865/71;

• Con deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_ in data \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di contratto per la trasformazione in diritto di proprietà del regime giuridico dei lotti residenziali compresi nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare già concessi in diritto di superficie, ai sensi dei commi 45-50 delle legge 23.12.1998 n°448;

• Questo Comune è dotato di un piano di zona legge 167/62 ubicato nella località " \_\_\_\_\_ " approvato con decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nel quale trova ubicazione, tra l'altro, l'area destinata all'edilizia residenziale pubblica assegnata ai Signori \_\_\_\_\_ come da deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_;

• in data \_\_\_\_\_ è stata rilasciata concessione edilizia n° \_\_ per la realizzazione dell'alloggio dei concessionari; =====  
TUTTO CIO' PREMESSO tra i componenti della cui identità personale e qualifica io segretario rogante sono certo, si conviene e si stipula quanto segue: =====

**ART. 1** - Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente atto, benché la documentazione citata, acquisita in originale agli atti del Comune, non venga materialmente allegata. =====

**ART. 2** - Il diritto di superficie ex art.35 legge 865/71, concesso dal Comune di Sinnai ai concessionari con l'atto di cui in premessa, è trasformato in diritto di proprietà in conformità alle disposizioni contenute ai commi 45-50 dell'art.31 della legge 448/98, pertanto l'atto di cessione del diritto di

superficie di cui alla superiore premessa è integrato dalle norme del presente contratto. =====

**ART. 3** - Il corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del regime giuridico del lotto compreso nel Piano di Zona “\_\_\_\_\_” (attualmente identificato nel catasto fabbricati del Comune di Sinnai al F.\_\_\_\_ particella \_\_\_\_ ) già concesso in diritto di superficie ai Sigg. \_\_\_\_\_, determinato dall’Area Tecnica, Settore Urbanistica, in applicazione del comma 48 dell’art.31 della legge 448/98 è pari a €. \_\_\_\_\_ (diconsi euro \_\_\_\_\_) e risulta pagato come in appresso:=====

-  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

Il Comune di Sinnai, come sopra rappresentato, rilascia quietanza delle somme ricevute e dichiara di rinunciare all’ipoteca legale eventualmente nascente dal presente contratto.

**ART. 4** – I vincoli di cui al presente atto, stipulato ai sensi del comma 46 dell’art.31 della legge 448/98 hanno una durata di validità di anni \_\_ (30 anni meno il numero di anni trascorsi dal giorno della stipula del contratto di diritto di superficie) fino alla data del \_\_\_\_\_, durante i quali il concessionario si impegna ad alienare o locare l’alloggio costruito alle condizioni di cui agli articoli seguenti.

Le disposizioni di cui al precedente contratto per la concessione del diritto di superficie, riguardante i limiti decennali e ventennali all’alienazione e alla locazione dell’alloggio costruito sull’area concessa dal Comune di Sinnai, la

facoltà di cessione e locazione dell'alloggio medesimo, i criteri di determinazione e revisione del prezzo di cessione e del canone di locazione, le sanzioni in caso d'inottemperanza agli obblighi convenzionali, sono espressamente abrogate e sostituite dalle seguenti.

**ART. 5** – La cessione è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, così come si possiede e si ha dalla parte cedente diritto di possedere e godere per giusti e legittimi titoli; =====

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei precedenti commi sono nulli. =====

Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. E' comunque vietata, salvo previa autorizzazione dell'amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di proprietà relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, in caso di inosservanza del suddetto divieto il proprietario si considera immediatamente decaduto. E' altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile costruito, in mancanza totale o parziale delle relative opere d'urbanizzazione e comunque prima che sia stata rilasciata la licenza d'abitabilità; =====

L'inosservanza del suddetto divieto comporta la decadenza del diritto di proprietà; =====

Gli atti di cessione dovranno contenere tutti gli obblighi, gli oneri, i vincoli ed i relativi termini derivanti dal presente contratto.

In particolare, la parte acquirente subentra, nei confronti del Comune di Sinnai, nella stessa posizione giuridica del concessionario relativamente ai

diritti, obblighi, oneri e termini contemplati nel presente contratto.

**ART. 6** – All’atto della cessione dell’alloggio il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e parte venditrice sulla base dei criteri di cui alla deliberazione di C.C. n°24 del 07.04.1979 ed ai sensi dell’art.5 della convenzione tipo regionale approvata con Decreto dell’Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica della R.A.S. n°72/U del 31.01.1978; =====

Il prezzo iniziale di cessione dell’alloggio, determinato alla data di rilascio della concessione edilizia (\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_) di cui in premessa e aggiornato alla data attuale, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita dello stesso è stabilito in €. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_), pari a €. \_\_\_\_\_ per mq di superficie complessiva (pari a mq \_\_\_\_\_), tale prezzo è ricavato in base a:

=====

1. costo dell’area alla data di assegnazione in diritto di superficie;
2. costo delle opere di urbanizzazione come definito in conformità ai provvedimenti regionali e comunali in materia e relativo alle opere di urbanizzazione previste dall’art.4 della legge 847/64 e dall’art.44 della 865/71, corrispondente alla stessa quota parte di cessione;
3. costo di costruzione stabilito, alla data di rilascio della concessione edilizia, pari a €. \_\_\_\_\_ a mq, determinato in applicazione dell’art7 legge 537/93;
4. una maggiorazione dei costi di cui ai numeri 1, 2, 3 per le spese generali comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute nella misura di €. \_\_\_\_\_, corrispondente al 10% del costo di costruzione;

5. I.V.A. nella misura di €. \_\_\_\_\_, corrispondente al \_\_% del costo di costruzione, qualora dovuta; =====

**ART. 7** – Il prezzo iniziale di cessione dell'alloggio, determinato alla data di rilascio della concessione edilizia, è suscettibile di periodiche variazioni, con periodicità non inferiore al biennio, secondo le modalità ed i criteri stabiliti dall'art.5 del D.A. R.A.S. 31/01/1978 n. 72/U; =====

**ART. 8** – Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell'alloggio calcolato secondo i criteri ed i valori di cui al precedente art. 6. Tale canone non dovrà comunque superare il 90% di quello calcolato ai sensi della legge n°392 del 27/07/1978 sulla locazione degli immobili urbani; =====

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo in presenza del certificato di abitabilità; =====

Si avrà decadenza ex art.1456 del Codice Civile e conseguente estinzione del diritto di proprietà nel caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione del criterio di cui al presente articolo. =====

Le limitazioni di cui al presente articolo vigono per tutto il periodo di durata del contratto. =====

**ART. 9** – Il canone di locazione, che sarà suscettibile di revisioni con periodicità non superiore al biennio, si aggiornerà mediante applicazione dei criteri di calcolo previsti dall'art.6 del D.A. R.A.S. 31/01/1978 n. 72/U. Tale canone non dovrà comunque superare il 90% di quello calcolato ai sensi della legge n°392 del 27/07/1978 sulla locazione degli immobili urbani, aggiornato

con i parametri ivi previsti. =====

**ART. 10** – Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori ai limiti calcolati con le procedure specificate negli articoli precedenti sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi; =====

La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse. =====

**ART. 11** – Ai sensi e per gli effetti della legge 19/05/1975 n. 151, il concessionario mi dichiara di essere celibe/coniugato e nel regime giuridico della comunione/separazione legale dei beni fra coniugi, ed a tale titolo dichiarano di effettuare il presente acquisto. =====

**ART. 12** - Il Comune di Sinnai dichiara e garantisce che l'area oggetto del presente contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà a seguito di ..... e costituisce parte integrante del patrimonio del Comune. Pertanto le parti chiedono l'applicazione dei benefici fiscali relativi; =====

**ART: 13** - La parte concessionaria ha rinunciato alla documentazione di rito. Si allega al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica, ex art. 18 della legge 28\02\1985 n. 47, comma 2°. =====

La parte alienante dichiara, a termini del terzo comma del detto articolo diciotto, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

**ART. 14** - Il Comune di Sinnai rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei RR.II. di Cagliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato dal presente contratto; =====

**ART. 15** - Le parti eleggono domicilio come in comparsa. Spese e tasse del

presente atto e conseguenti sono a carico della parte concessionaria la quale  
invoca i benefici fiscali di cui al comma 60 dell'art.3 della legge 662/96,  
l'applicazione dell'imposta fissa di registro e l'esenzione dalle imposte  
ipotecarie e catastali ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 29/09/1973,  
n°601.=====

**ART. 16** - Le parti mi hanno espressamente dispensato dalla lettura  
dell'allegato. =====

Richiesto io Segretario Generale ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura  
ai Componenti che lo confermano e con me Segretario Generale lo  
sottoscrivono. Consta l'atto di 3 fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia,  
sulle prime 10 facciate oltre ai righi della presente.=====

**IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA                      I CONCESSIONARI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**