

COMUNE DI BRANDICO
Provincia di Brescia



**REGOLAMENTO PER LA
TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE IN PROPRIETA' E PER LA
RIMOZIONE DEI VINCOLI
CONVENZIONALI GRAVANTI SUGLI
IMMOBILI COMPRESI NEI PEEP**

Legge 18 Aprile 1962, n. 167

Art. 51 Legge 22 ottobre 1971 n. 865

Aggiornamento ai sensi del Decreto 28/09/2020, n. 151, del Ministero dell'Economia e delle
Finanze, pubblicato sulla GU n. 280 del 10/11/2020

e s.m.i. Legge n.108 del 29/07/2021 di conversione del DL "Governance del Piano nazionale di ripresa e
resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle
procedure (ART. 22bis DL n. 77 del 31 maggio 2021), pubblicata sulla Gazzetta Uff. 30 luglio 2021 n. 181, è
entrata in vigore il giorno successivo (31 luglio 2021).

Approvato con Delibera di C.C. N.9 dell'08/6/2022

Agg 04/05/2022

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 1 – OGGETTO DEI CRITERI

I criteri hanno per oggetto i seguenti atti:

- la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge n. 167 del 1962, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge n. 865 del 1971, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge 865/71 (di seguito denominate semplicemente "Aree PEEP");
- la rimozione dei limiti convenzionali oggettivi e soggettivi relativi alle aree PEEP cedute in diritto di superficie (in tal caso la rimozione può avvenire contestualmente alla cessione in proprietà) o concesse a suo tempo direttamente in proprietà ovvero precedentemente trasformate in proprietà come al capoverso precedente.

Articolo 2 – BENEFICIARI

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici ed imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e relative pertinenze o di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati in aree PEEP, già concesse in diritto di superficie.

Possono altresì rimuovere i limiti convenzionali i soggetti singoli, ivi compresi gli assegnatari di cooperative edificatrici ed imprese, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di alloggi e relative pertinenze o di unità immobiliari a diversa destinazione, realizzati in aree PEEP concesse in diritto di superficie (in tal caso la rimozione può avvenire contestualmente alla cessione in proprietà) o concesse a suo tempo direttamente in proprietà o precedentemente trasformate in proprietà.

Articolo 3 – DOMANDE

Le domande di acquisto in piena proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie, nonché le domande di rimozione dei limiti oggettivi e soggettivi previsti nelle convenzioni per la cessione in proprietà (o entrambe le domande, contestualmente, se del caso) dovranno essere presentate compilando l'apposito modello predisposto dall'Area Tecnica, allegato al presente Regolamento sotto la lettera A, accompagnate da copia dell'atto di assegnazione dell'immobile, delle planimetrie catastali e di un documento comprovante i millesimi di proprietà dell'area dal versamento dei diritti di segreteria pari ad € 70,00.

Articolo 4 – ACCETTAZIONE E PROCEDURE

Il Comune di Brandico a seguito della domanda del singolo proprietario come sopra definito, comunicherà con lettera ufficiale **entro 90 giorni**, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o per la rimozione dei vincoli, utilizzando l'allegato schema di accettazione allegato al presente Regolamento sotto la lettera D.

L'interessato dovrà accettare per iscritto la proposta del Comune entro 30 giorni dalla data di ricevimento della lettera pena la decadenza dell'offerta.

Vista la vigente normativa relativa alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà (articolo 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998, così come modificato con le norme introdotte dall'art. 22bis del D.L. 77 a seguito della legge di conversione 108/2021) che stabilisce che tali importi non potranno superare i 5.000 euro per singolo alloggio e pertinenze la cui superficie catastale residenziale è inferiore ai 125 mq e 10.000 euro per alloggi e pertinenze superiori a 125 mq (come meglio precisato all'art. 6 del presente Regolamento)

A queste cifre si aggiungerà il corrispettivo dovuto per la 'rimozione' dei vincoli originariamente sottoscritti.

Contestualmente all'accettazione, che va espressa per iscritto **entro 30 giorni dalla comunicazione del Comune**, l'interessato dovrà versare l'importo calcolato dal Comune secondo le seguenti modalità:

a titolo di caparra 25% del corrispettivo e si impegnerà a versare il rimanente 75% entro i 30 giorni successivi dalla data di versamento della caparra;

Il mancato versamento del 75% del corrispettivo entro il termine suddetto comporta l'automatica decadenza della pratica e la perdita dell'acconto-caparra pari al 25%.

Il conteggio del corrispettivo per la trasformazione e l'accettazione dell'interessato sono inviati alla Giunta comunale che ne prende atto con propria deliberazione. Il corrispettivo, caparra compresa, dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alla Tesoreria Comunale sul conto corrente dedicato intestato al Comune di Brandico.

Articolo 5– ROGITO NOTARILE

Il passaggio in proprietà e/o la rimozione dei vincoli comporta necessariamente la stipula di un atto pubblico, come da schemi allegati al presente Regolamento, sotto le lettere B e C.

L'ufficiale rogante è scelto dal proprietario richiedente e tutte le spese inerenti e conseguenti sono a suo carico.

La stipula dell'atto notarile dovrà essere effettuata solo dopo l'avvenuto versamento del 100% del corrispettivo. La mancata stipula dell'atto non comporta la decadenza della pratica.

CAPO II – CRITERI DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o per la rimozione dei vincoli convenzionali delle aree PEEP è calcolato di volta in volta dall'ufficio tecnico comunale secondo i criteri stabiliti dal presente regolamento.

Articolo - 6 - TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE A DIRITTO DI PROPRIETA'

Il corrispettivo per la trasformazione in proprietà sarà calcolato in base all'articolo 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998, così come *modificato con le norme introdotte dall'art. 22bis del D.L. 77 a seguito della legge di conversione 108/2021, di cui si riporta il testo aggiornato:*

*“**comma 48.** Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5 -bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.*

Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”.

Quindi con le nuove disposizioni si fa riferimento **“al 60% della media del valore venale e il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917”** il tutto **“al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.”**

Il **VALORE DI TRASFORMAZIONE** dell'area verrà calcolato secondo la seguente formula:

$$60\% \frac{(\mathbf{VV+RD})}{2} - \text{oneri concessione diritto superficie, rivalutati su base ISTAT}$$

dove si stabilisce:

Valore venale dell'area:

ottenuto moltiplicando il valore unitario dell'area (Vu), utilizzando come riferimento i valori imponibili ai fini IMU deliberati annualmente dal Comune di Brandico attualmente per gli ambiti classificati come "Residenziali" è pari ad €/mq 85,00 (ottantacinque/00), per la superficie (S) in mq dell'area PEEP di riferimento;

$$VV = Vu \times \text{Superficie lotto}$$

Reddito dominicale:

Per esso si intende il reddito dominicale rivalutato di cui agli art. 24 e seguenti del TU delle imposte sui redditi, approvato con dpr 22 dicembre 1986 n. 917, valevole per l'area concessa al momento del rilascio dei permessi di costruzione del fabbricato.

Oneri concessione diritto di superficie rivalutati:

Corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa in diritto di superficie, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

In ogni caso il corrispettivo di trasformazione determinato con il nuovo criterio ha un limite massimo pari a euro 5.000 per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale con catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione.

Articolo 7 - TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' E CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI IN AREE PEEP

Il corrispettivo per la trasformazione in proprietà sarà calcolato in base all'articolo 31, comma 48, della Legge n. 448 del 1998 così come modificato con le norme introdotte dall'art. 22bis del D.L. 77 a seguito della legge di conversione 108/2021 e così come indicato al precedente art. 6.

Per la contestuale rimozione dei vincoli convenzionali, della durata massima originariamente prevista, a far tempo dalla data di costituzione iniziale del diritto di superficie, **in aggiunta a quanto sopra**, dovrà essere versata una somma calcolata secondo la formula seguente, in ottemperanza al Decreto 28/09/2020, n. 151 e s.m.i.:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge 448/ 1998
ovvero CC48= Sup.Lotto x ((Valore Venale unitario -Valore acquisto unitario rivalutato Istat)/2)x0,6xQM

Valore venale dell'area calcolato come indicato all'art. 6

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima 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 CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Il corrispettivo di affrancazione non può in ogni caso superare il limite massimo di **limite massimo di 5.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di 10.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq.**

Il corrispettivo risultante potrà essere oggetto di adeguamento per sopraggiunte disposizioni legislative.

Qualora siano già decorsi trent'anni, i limiti convenzionali di cui sopra si intendono automaticamente estinti.

È necessaria la stipula di un atto pubblico.

Articolo 8 - RIMOZIONE VINCOLI CONVENZIONALI IMMOBILI GIA' IN PROPRIETA' IN AREE PEEP

Per la rimozione dei vincoli convenzionali, della durata massima originariamente prevista a far tempo dalla data di costituzione iniziale del diritto di proprietà, dovrà essere versata una somma calcolata secondo la formula seguente, in ottemperanza al Decreto 28/09/2020, n. 151 e s.m.i:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge 448/ 1998
ovvero CC48= Sup.Lotto x ((Valore Venale unitario -Valore acquisto unitario rivalutato Istat)/2)x0,6xQM

Valore venale dell'area calcolato come indicato all'art. 6

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Il corrispettivo di affrancazione non può in ogni caso superare il limite massimo di **limite massimo di 5.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di 10.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq.**

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli risultante potrà essere oggetto di adeguamento per sopraggiunte disposizioni legislative.

È necessaria la stipula di un atto pubblico.

Articolo 11– CRITERI DI RATEIZZAZIONE

Con l'approvazione del presente regolamento il Consiglio Comunale stabilisce i seguenti criteri, modalità e condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione.

- 1° rata (entro 30 gg. dal ricevimento della proposta di trasformazione e rimozione di vincoli) pari al 25% della quota totale dovuta (con obbligo di fidejussione per la quota del 75% restante a saldo);
- 2° rata pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
- 3° rata pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
- 4° rata, a saldo, pari al restante 25% entro 18 mesi dalla data di versamento della 1° rata.

Articolo 10 - ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Dei criteri di cui al presente Regolamento verrà data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e sul portale della Trasparenza del Comune.

Allegati:

- Allegato A – schema di domanda
- Allegato B – bozza convenzione cessione in proprietà e contestuale rimozione vincoli
- Allegato C – bozza convenzione rimozione vincoli aree già concesse in proprietà
- Allegato D – schema accettazione determinazione corrispettivo



COMUNE DI BRANDICO

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

Mail ufficio tecnico: tecnico@comune.brandico.bs.it - Pec protocollo@pec.comune.brandico.bs.it

Marca da
bollo
€ 16,00

*Da apporre in caso di inoltramento
cartaceo.*

*Per inoltramento telematico
allegare ricevuta F24 oppure
foglio dichiarazione marca da bollo*

**AL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA
DEL COMUNE DI BRANDICO (BS)**

Consegnare al protocollo oppure
inviare via mail sindaco@comune.brandico.bs.it
oppure via pec protocollo@comune.brandico.bs.it

**Oggetto: RICHIESTA TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE – AFFRANCAZIONE
VINCOLI IMMOBILE PEEP**

Il/la sottoscritto/a:

Cognome _____ Nome _____

C.F. _____ nato/a a _____

Prov. _____ il _____ residente in _____

Prov. _____ C.A.P. _____ Via _____ N. _____

Tel. _____ e-mail _____

PEC _____

congiuntamente al/ai comproprietari/a/o sotto elencati:

Cognome _____ Nome _____

C.F. _____ nato/a a _____

Prov. _____ il _____ residente in _____

Prov. _____ C.A.P. _____

In qualità di:

- superficario
- proprietario

ALLEGATO A

dell'immobile sito in Via _____ n. _____ su area P.E.E.P. ceduta dal Comune, identificato catastalmente come segue:

NCT BRANDICO

foglio	mappale	subalterno	categoria

Ricadente nella seguente tipologia edilizia:

- unità a schiera
- porzione di bifamiliare
- unità singola
- altro

CHIEDE

la determinazione del corrispettivo per:

- la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli ricadenti sull'immobile
- la rimozione dei vincoli ricadenti sull'immobile ceduto in proprietà

Così come previsto dalla Legge n. 448 del 23/12/1998 e in base ai contenuti del vigente Regolamento Comunale.

SI ALLEGA

- copia atto di proprietà/ assegnazione degli immobili sull'area assegnata in diritto di superficie, o ceduta in proprietà;
- copia schede catastali;
- copia di documento d'identità dei richiedenti e codice fiscale.
- copia della ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo con F24 oppure assolta come da modulo allegato (solo in caso di invio telematico della richiesta)
- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria/istruttoria

Recapito telefonico/mail per comunicazioni:

_____, li _____

FIRMA

- 1) **Informativa sulla privacy** – Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 196/2003 i dati riportati nella presente domanda saranno trattati al fine di dare esecuzione alla Sua richiesta. Il trattamento avverrà in modo manuale ed informatizzato. Il conferimento dei dati personali è obbligatorio, pena l'impossibilità di soddisfare la richiesta. I dati verranno a conoscenza dei dipendenti del Comune incaricati o responsabili del trattamento dei dati e potranno essere oggetto di comunicazione ad altri Enti pubblici. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brandico BS con sede in Via IV Novembre, 14; responsabili sono i titolari di posizione organizzativa del Comune, ognuno per i trattamenti svolti nell'ambito dei servizi dagli stessi diretti. Al titolare o ai responsabili del trattamento ci si può rivolgere per far valere i diritti previsti dall'art. 7 del decreto legislativo 196/2003.

Solo per presentazione telematica:

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA PER MARCA DA BOLLO

(ai sensi dell'Art.47 d.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445 e d.m. 10 novembre 2011)

Il/la sottoscritt_ _____, nato/a a _____ il
_____, codice fiscale _____, residente a
_____, in via/piazza _____, n. _____, Tel.
_____, Pec/Mail _____ in qualità di:

legale rappresentante della società _____ con sede legale nel Comune di
_____ Prov. _____ P.I _____;

altro _____,

valendosi della facoltà prevista dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011 e degli articoli 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.75 del D.P.R. citato e dall'art. 483 del Codice Penale in caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti

DICHIARA

CON RIFERIMENTO ALLA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE – AFFRANCAZIONE VINCOLI IMMOBILE PEEP

<p><input type="checkbox"/> Che la marca da bollo ID n. _____ emessa in data _____ è stata annullata per la sottoscrizione;</p> <p><input type="checkbox"/> Si impegna a conservare l'originale della marca da bollo annullata</p>	<p>Apporre la marca da bollo e annullarla</p>
--	--

Luogo e data _____

IL DICHIARANTE
(cognome e nome)

N.B.: allegare copia documento di identità del firmatario in corso di validità.

ALLEGATO B

Repertorio n. _____ **Raccolta n.** _____

COMUNE DI BRANDICO

PROVINCIA DI BRESCIA

CESSIONE IN PROPRIETA' E CONTESTUALE RIMOZIONE DEI
VINCOLI CONVENZIONALI EX ART. 31 COMMI 45, 47, 48 e 49-bis
DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, DELLE AREE COMPRESSE
NEI PIANI DI ZONA APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 18
APRILE 1962 N. 167, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 15
DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865, GIA' CONCESSE IN
DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA MEDESIMA
LEGGE N. 865 DEL 22 OTTOBRE 1971.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

In _____ (____), presso _____,

in Via _____, n. _____,

NOTAIO ROGANTE

Innanzi a me _____, Notaio con sede in

_____, iscritto _____, si sono

COSTITUITI

- Sig. _____ domiciliato per la carica presso il Comune di
BRANDICO (Bs) il quale interviene ed agisce nel presente atto in
rappresentanza del Comune di BRANDICO, con sede in BRANDICO (Bs)
Via IV Novembre 14 codice fiscale 00956690176, nella sua qualità di
Segretario Comunale _____ tale nominato con decreto del

Sindaco pro Tempore in data _____ che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale ed in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B", nonché della deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, che in copia conforme si allegano al presente atto rispettivamente sotto la lettera "C";

- Sig. _____

- Sig. _____

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e capacità di agire dei costituiti.

DICHIARAZIONE DI DIRITTO DI FAMIGLIA (eventuale)

I signori ..., preliminarmente, ai sensi dell'art. 2659 del C.C. e per gli effetti del DPR n. 445 del 28 dicembre 2000, previo mio avvertimento di rito sulle conseguenze connesse alle ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiarano di essere coniugati in regime di _____ dei beni.

PREMESSO:

a) - che con atto di convenzione ai sensi dell'art. 35 - 11° comma della legge 22 ottobre 1971 n. 865 a rogito del Notaio _____ in data _____, Repertorio n. _____, registrato a _____ in data _____ al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data _____ ai nn. _____ il Comune di BRANDICO concesse il diritto di superficie per la durata di anni 99 a partire dal _____ alla Cooperativa " _____ " con sede in _____ via _____ n. _____, su talune aree edificabili facenti parte del

P.E.E.P. _____, censite in catasto dalla/e particella/e _____ del foglio _____;

b) - che a seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di BRANDICO in data _____ n. _____ la Cooperativa " _____ " ha costruito sull'area un edificio _____ avente le caratteristiche di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e del R.D. 28 aprile 1938 n. 1165, oggi identificato catastalmente nel suo complesso nel NCT Comune di BRANDICO al Foglio _____, particella _____;

c) - che i signori _____ in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio _____ in data _____, regolarmente registrato e trascritto in data _____ hanno acquistato il diritto di superficie sulle porzioni immobiliari censite nel Catasto del Comune di BRANDICO (Bs) di seguito descritte:

- quanto all'appartamento con annessa cantina: foglio _____ particella _____, subalterno _____;

- quanto al box ad uso autorimessa: foglio _____ particella _____ subalterno _____;

con diritto alla quota complessiva di comproprietà dell'intero complesso, pari a _____/millesimi;

d) - che le disposizioni di cui all'articolo 31 delle legge n. 448 del 23 Dicembre 1998 e s.m.i. prevedono la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge 18 Aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge n. 865/71, nonché di eliminare i vincoli

convenzionali, in cambio di un corrispettivo calcolato in base ai commi 48 e 49-bis del medesimo articolo 31 della Legge 448/98;

e) - che la cessione in proprietà e la rimozione dei vincoli ai signori _____ è stata deliberata subordinatamente al pagamento da parte di costoro del corrispettivo pari ad Euro _____, calcolato in ossequio ai criteri dettati dall'articolo 31 della legge n. 448 del 23 dicembre 1998 e della delibera di consiglio comunale n° _____ del _____, come definito nella nota del Responsabile Tecnico _____ in data _____ prot. _____;

f) - che il corrispettivo innanzi indicato è stato corrisposto in data _____ mediante bonifico ordinato alla "Banca _____", a favore del Comune di BRANDICO;

Premesso quanto sopra, e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si stipula quanto segue:

Art. 1

Il "COMUNE DI BRANDICO", come sopra rappresentato,

VENDE

ai signori _____ che accettano ed

ACQUISTANO

per la quota di _____/1000 (_____ millesimi) - quanto all'appartamento con cantina e _____/1000 (_____ millesimi) quanto al box e quindi complessivamente per _____/1000 (_____ millesimi) il diritto di nuda proprietà dell' AREA sita nel Comune di BRANDICO (Bs), e distinta nel NCT del medesimo Comune, al Foglio _____, particella

), (segue descrizione).

In conseguenza della presente cessione i suindicati acquirenti, già titolari della proprietà superficaria del rispettivo alloggio, box auto ed accessori, come sopra indicati, ne divengono pieni ed esclusivi proprietari unitamente alla relativa quota di area.

In dipendenza del presente atto il diritto di superficie a suo tempo costituito con il citato atto a rogito del Notaio _____ in data _____, Repertorio n. _____ - citato in premessa - così come acquistato dai signori _____ con atto di compravendita autenticato dal Notaio _____ in data _____ - anch'esso meglio citato in premessa - secondo i principi generali del diritto, si estingue riunendosi nello stesso soggetto la titolarità del diritto di superficie e quella del diritto di nuda proprietà dell'area.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area in oggetto, datato _____ che si allega al presente atto sotto la lettera " _____ " e mi dichiara che dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni.

Art. 2

Il corrispettivo versato al Comune di BRANDICO (Bs) per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli, determinato ai sensi dell'articolo 31, commi 48 e 49-bis, della legge n. 448 del 23 Dicembre 1998, è stabilito ed accettato in Euro _____ calcolato sulla base dei criteri approvati con deliberazione del Consiglio Comunale in data _____

con n. ____ .

Esso è stato integralmente corrisposto dalla parte acquirente al Comune di BRANDICO in data _____ mediante bonifico ordinato alla Banca di _____, che rilascia la relativa quietanza.

Art. 3

La cessione è fatta ed accettata, pro-quota millesimale 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.

Gli effetti attivi e passivi decorrono da oggi.

Art. 4

Dalla data di stipulazione del presente atto decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto del Notaio _____ in data _____, Repertorio n. _____ meglio citato in premessa - e pertanto le porzioni immobiliari il cui titolo è stato mutato in piena proprietà dalla precedente proprietà superficiaria potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo più l'obbligo di possedere alcun requisito di idoneità per acquirenti o conduttori.

Decadono, pertanto, i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione sopra citata relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione.

Le parti danno altresì atto che null'altro sarà dovuto al Comune di BRANDICO in occasione di futuri trasferimenti dell'immobile e che nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

Art. 5

Il Comune di BRANDICO, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità a riguardo.

Art. 6

La parte venditrice, come sopra rappresentata, nel prestare le garanzie di legge dichiara:

- Che i titoli di provenienza sono legittimi sia formalmente che sostanzialmente;
- Che l'area oggetto del presente atto non è gravata da garanzie reali, vincoli derivanti da sequestri e/o pignoramenti, diritti reali o personali non apparenti né privilegi fiscali.

Art. 7

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.
Seguono disposizioni fiscali

ALLEGATO C

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

COMUNE DI BRANDICO

PROVINCIA DI BRESCIA

CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DI TUTTI I VINCOLI
OGGETTIVI E SOGGETTIVI DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI
APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167,
OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 22
OTTOBRE 1971 N. 865, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

(Articolo 31, legge 23 dicembre 1998 n. 448)

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

In _____ (____), presso _____,

in Via _____, n. _____,

NOTAIO ROGANTE

Innanzi a me _____, Notaio con sede in
_____, iscritto _____, si sono

COSTITUITI

- Sig. _____ domiciliato per la carica presso il Comune di
BRANDICO (Bs) il quale interviene ed agisce nel presente atto in
rappresentanza del Comune di BRANDICO, con sede in BRANDICO (Bs)
Via IV Novembre 14 codice fiscale 00956690176, nella sua qualità di
Segretario Comunale _____ tale nominato con decreto del
Sindaco pro Tempore in data _____ che in copia si allega al presente atto
sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale ed in
esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ che, in

copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B", nonché della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, che in copia conforme si allegano al presente atto rispettivamente sotto la lettera "C";

- Sig. _____

- Sig. _____

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e capacità di agire dei costituiti.

DICHIARAZIONE DI DIRITTO DI FAMIGLIA (eventuale)

I signori ..., preliminarmente, ai sensi dell'art. 2659 del C.C. e per gli effetti del DPR n. 445 del 28 dicembre 2000, previo mio avvertimento di rito sulle conseguenze connesse alle ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiarano di essere coniugati in regime di _____ dei beni.

PREMESSO:

- che con atto di convenzione in data n. / di repertorio del Notaio di , registrato a il al n. serie e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ai numeri / il Comune di Brandico ebbe a concedere alla società/cooperativa con sede in , Codice Fiscale (dante causa dell'attuale proprietario), ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in proprietà l'area nello stesso Comune di Brandico, distinta al Catasto Terreni con il foglio mappali ;

della superficie totale di mq. circa;

- che sulle aree su descritte, la società/cooperativa _____, in conformità al proprio statuto sociale, e in aderenza alle disposizioni in materia di edilizia economica e popolare, alla convenzione urbanistica

sopracitata, nonché in ottemperanza alla concessione edilizia n. rilasciata dal

Comune di Brandico in data _____ ha realizzato _____

(descrizione);

- che il/i signor/i risulta/n attualmente titolare/i della proprietà delle unità immobiliari facenti parte del _____ sito in Comune di Brandico,

via _____ n. , censite nel Catasto di Brandico detto con il foglio , mappale subalterno per l'appartamento e mappale subalterno per

l'autorimessa, in forza dell'atto in data n. / di repertorio del Notaio di , registrato a il al n. e trascritto presso _____ il ai numeri / ;

- che la parte sopra generalizzata risulta essere la proprietaria delle singole porzioni costituenti i /1000) di proprietà dell'intero complesso e conseguentemente, per le rispettive quote, delle parti comuni condominiali;

- che il Comune di Brandico, con la già citata delibera consigliere n. ____ del _____ (allegato “ ___ ” al presente atto) ha deciso per l'eliminazione “tout court” di tutti i vincoli convenzionali mediante il pagamento di un corrispettivo da calcolarsi in base agli indirizzi di cui alla stessa deliberazione;

- che l'Ufficio Tecnico Comunale – Area Tecnica ha definito il corrispettivo secondo il disposto dell'art. 31, commi 48 e 49-bis, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, quantificandolo in Euro _____ come definito nella nota del Responsabile tecnico in data _____ ;

tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Il Comune di Brandico, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti della legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31 commi 48 e 49-bis,

CONVIENE

Col/i signor/i che accetta/no relativamente all'immobile di cui alla seguente descrizione la modificazione integrale della convenzione.

In particolare le parti convengono che la presente modificazione comporta la liberazione da tutti i vincoli posti alla firma della convenzione per la cessione in proprietà di aree destinate ad edilizia residenziale (legge 22 ottobre 1971 n. 865).

In conseguenza della presente modificazione la parte cessionaria, già titolare della proprietà del fabbricato con relativa area di pertinenza descritto in premessa, ed in esso delle singole porzioni quali meglio indicate in premessa ed infra ancora descritte ne diviene piena ed esclusiva proprietaria senza alcun vincolo.

In conseguenza della presente cessione le porzioni a parte del fabbricato sopra descritto e insistente sull'area pro quota ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirente e conduttore.

Decadono inoltre i limiti di negoziabilità, incluse le eventuali prelazioni, di cui agli atti citati in premessa.

Art. 2) La modificazione di cui al precedente art. 1 si intende fatta ed accettata al corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale – Area Tecnica stabilito in complessivi Euro _____, somma che il Comune di Brandico, come sopra rappresentato, dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente e, pertanto, ne rilascia ampia e finale quietanza, non avendo null'altro a chiedere e a pretendere per detto titolo, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Art. 3) Tutti gli effetti del presente atto decorrono da oggi e ciò per tutti i

conseguenti effetti utili ed onerosi.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso _____.

Art. 4) Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Art. 5) Agli effetti tributari (seguono disposizioni fiscali).



COMUNE DI BRANDICO

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

Mail ufficio tecnico: tecnico@comune.brandico.bs.it - Pec protocollo@pec.comune.brandico.bs.it

**AL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA
DEL COMUNE DI BRANDICO (BS)**

Consegnare al protocollo oppure
inviare via mail sindaco@comune.brandico.bs.it
oppure via pec protocollo@comune.brandico.bs.it

**Oggetto: ACCETTAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE DIRITTO DI
SUPERFICIE / AFFRANCAZIONE VINCOLI IMMOBILE PEEP**

Il/la sottoscritto/a:

Cognome _____ Nome _____
C.F. _____ nato/a a _____
Prov. _____ il _____ residente in _____
Prov. _____ C.A.P. _____ Via _____ N. _____
Tel. _____ e-mail _____
PEC _____

Per se e per conto dei comproprietari sotto elencati:

Cognome _____ Nome _____
C.F. _____ nato/a a _____
Prov. _____ il _____ residente in _____
Prov. _____ C.A.P. _____

dell'immobile sito in Via _____ n. _____ su area P.E.E.P. ceduta dal Comune,
identificato catastalmente come segue:

NCT BRANDICO foglio _____ mappale _____ subalterno/i _____

Con riferimento alla richiesta trasmessa in data _____ con prot. n. _____, per la determinazione del corrispettivo di:

- trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli ricadenti sull'immobile
- rimozione dei vincoli ricadenti sull'immobile ceduto in proprietà

calcolato in base a quanto previsto dalla Legge n. 448 del 23/12/1998 e ai contenuti del vigente Regolamento Comunale

ALLEGATO D

COMUNICA

di accettare l'importo di affrancazione complessivo pari ad € _____, così come trasmesso dal Comune di Brandico con documento prot. ____ del _____;

- di allegare ricevuta di versamento dell'importo di € _____ a titolo di caparra dell'importo del 25% del corrispettivo versato alla Tesoreria Comunale tramite bonifico bancario, impegnandosi a versare il rimanente 75% **entro 30 giorni dalla data di pagamento della caparra.**
- Di essere a consapevole che il mancato versamento del 75% del corrispettivo entro il termine suddetto comporta l'automatica decadenza della pratica e la perdita dell'acconto-caparra pari al 25%.

oppure

- di richiedere il pagamento rateizzato, ai sensi dell'art. 9 del regolamento comunale di rimozione vincoli, **allegando il versamento della 1° rata - pari al 25% della quota totale dovuta** – come da ricevuta bonifico bancario intestato alla tesoreria comunale dell'importo di € _____ e la fideiussione n. _____ rilasciata da _____ del valore di _____ **(corrispondente alla quota del 75% restante a saldo)**, impegnandosi al versamento ed a trasmettere copia delle ricevute di pagamento delle rate successive ad avvenuto pagamento di ognuna di esse delle seguenti rate:
- 2° rata pari al 25% entro 6 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
 - 3° rata pari al 25% entro 12 mesi dalla data di versamento della 1° rata;
 - 4° rata, a saldo, pari al restante 25% entro 18 mesi dalla data di versamento della 1° rata.

Al fine di definire gli estremi della stipula dell'atto di trasformazione/rimozione dei vincoli, si comunica che il notaio rogante con il quale dovrà essere preventivamente concordata la data per la stipula dell'atto

è: _____

avente sede a _____

in Via/Piazza _____ n. ____ C.A.P. _____

Tel. _____ e-mail _____

Il/La sottoscritto dichiara altresì di essere consapevole che le spese notarili, diritti e tasse restano a proprio carico, come previsto dal Regolamento approvato.

Brandico, lì _____

FIRMA

Allega:

- copia documento di identità del sottoscrittore;*
- ricevuta di versamento 25%*
- eventuale polizza fidejussoria (obbligatoria in caso di rateizzazione)*