

COMUNE DI RAVARINO

(Provincia di Modena)

PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(legge 18 maggio 1962 n.167)

TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

(comma 64, art. 3 legge 23/12/1996 n. 662 come modificato dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273)

RIMOZIONE DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI E ACCESSO ALLA PROCEDURA

Allegato alla Delibera di Giunta Comunale N. 69 del 16.11.2012

SOMMARIO

CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI

- Articolo 1 - OGGETTO DEL CRITERI
- Articolo 2 - BENEFICIARI
- Articolo 3 - COMUNICAZIONE
- Articolo 4 – ACCETTAZIONE
- Articolo 5 – ATTI DI TRASFORMAZIONE
- Articolo 6 - SPESE
- Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

CAPO II° - DEFINIZIONI

- Articolo 8 - TIPOLOGIE
- Articolo 9 – SUPERFICIE FONDIARIA (SF)
- Articolo 9-bis – SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)
- Articolo 10 - QUOTA MILLESIMALE (Q)

CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

- Articolo 11 - VALORI UNITARI (V)
- Articolo 12 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO
- Articolo 13 – CONTRIBUTI PUBBLICI.

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 per gli insediamenti produttivi (PIP), già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 865 del 1971;
- la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi, già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 865 del 1971.

Articolo 2 – BENEFICIARI

Possono ottenere la cessione in proprietà i soggetti singoli, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di edifici a destinazione produttiva e relative pertinenze in aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71.

Possono ottenere la soppressione dei limiti di godimento i soggetti singoli, le persone giuridiche, nonché gli enti che siano proprietari di edifici a destinazione produttiva e relative pertinenze, realizzati in aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi di cui all'articolo 1 dei presenti criteri, già concesse in diritto di proprietà e convenzionate ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71.

Articolo 3 – COMUNICAZIONE

La Società S.C.S. per conto del Comune ed in collaborazione con lo stesso, organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva quindi comunicherà, per lettera ai singoli assegnatari la possibilità di ottenere la cessione man mano che verranno attivate le varie zone della città con l'invito a chiedere informazioni o presentare domanda presso l'apposito sportello di Ravarino istituito presso l'Ufficio Tecnico.

Articolo 4 – ACCETTAZIONE

Le domande di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie o per la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71 devono essere presentate, sul

modello appositamente predisposto, accompagnate da una autodichiarazione attestante la proprietà dell'edificio a destinazione produttiva e relative pertinenze.

Il comune comunicherà con raccomandata AR, a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo alla propria proprietà. L'interessato deve accettare la proposta formulata dal Comune, entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, pena la decadenza della offerta; fatta salva la possibilità, per l'interessato di presentare una nuova domanda

Le domande che perverranno entro 60 gg. dalla data di comunicazione di cui sopra con l'accettazione del corrispettivo comunicato avranno diritto ad uno sconto del 5% Qualora l'accettazione di cui sopra, con la sottoscrizione della domanda di trasformazione, arrivi all'ufficio entro i 60 giorni come individuati e l'interessato formula l'opzione per il pagamento in unica soluzione del corrispettivo, avrà diritto ad uno sconto del 10% sullo stesso, non cumulabile con quello di cui al punto precedente.

Contestualmente all'accettazione l'interessato dovrà versare una caparra pari al 20% del corrispettivo a titolo di anticipo, nominare un notaio presso il quale si impegna a comparire entro il termine di 90 gg., nel giorno ed all'ora che gli saranno comunicati dal Comune.

Il corrispettivo, così determinato resterà invariabile fino alla data del rogito e avrà valore di attestazione del prezzo per il notaio che curerà l'atto.

Nei trenta giorni successivi alla presentazione della domanda il Comune provvederà all'istruttoria delle domande pervenute.

La rinuncia alla domanda comporta la perdita dell'anticipo che sarà incamerato nelle casse del comune.

Articolo 5 - ATTI DI TRASFORMAZIONE

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché la soppressione dei limiti di godimento e la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione di cui al precedente articolo 1, nonché la eliminazione del diritto di prelazione sarà formalizzata con atto pubblico registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare, sulla scorta degli allegati modelli che costituiscono una traccia, non vincolante, per l'ufficiale rogante, fatta salva la sostanza del negozio.

Articolo 6 – SPESE

Le spese notarili, catastali e ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo, se ed in quanto dovute, inerenti e conseguenti la trasformazione delle aree, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, sono a carico del proprietario richiedente.

Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo, caparra compresa, deve essere versato presso la Tesoreria Comunale previo rilascio di reversale bancaria da richiedersi tempestivamente ai servizi finanziari del Comune. La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto.

Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno due giorni prima della data fissata per il rogito.

La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo.

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 8 - TIPOLOGIE

1. Edifici produttivi e relative pertinenze.

Articolo 9 – SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Per superficie fondiaria s'intende la superficie del lotto edificabile risultante dai titoli edilizi. La superficie fondiaria può essere sia di pertinenza dell'attività produttiva che di pertinenza dell'edificio residenziale.

Articolo 9-bis – Superficie commerciale (SC)

Per superficie commerciale s'intende la quantità edificabile a destinazione produttiva e residenziale risultante dai titoli edilizi

Articolo 10 - QUOTA MILLESIMALE (Q)

La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.

Nel caso in cui l'edificio sia privo di tabella, per quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze si intende la parte proporzionale del fabbricato ottenuta dividendo la superficie commerciale della medesima unità immobiliare con la superficie commerciale complessiva del fabbricato di cui fa parte.

CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 11 - VALORI UNITARI (Va)

I valori unitari delle aree, espressi come incidenza dell'area rispetto alla superficie commerciale del fabbricato, sono stati determinati sulla base dei valori delle aree fabbricabili determinati con deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 14/01/2009. I valori considerati sono riferiti alle aree residenziali "zona C Espansione" del capoluogo limitatamente alla parte a destinazione residenziale che presenta un valore pari ad Euro 54,2833 Mq Superficie territoriale da applicarsi alla superficie territoriale di tutto il comparto. Per trasformare il suddetto valore nell'incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato finito si è proceduto a dividere il suddetto valore per l'indice territoriale (0,30 mq/mq) e per il parametro di trasformazione da superficie utile a superficie commerciale del fabbricato (1,50):

$$\text{Capoluogo} = 54,2833/0,30/1,50 = 120,6295 \text{ €/mq SC}$$

Per la parte a destinazione produttiva i valori sono riferiti alle zone "D" di espansione che presentano un valore di Euro 19,9044 metro quadrato superficie territoriale da applicarsi alla superficie territoriale di tutto il comparto. Per trasformare il suddetto valore nell'incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato finito si è proceduto a dividere il suddetto valore per l'indice territoriale (0,30 mq/mq) e per il parametro di trasformazione da superficie utile a superficie commerciale del fabbricato (1,02):

$$\text{Capoluogo} = 19,9044/0,30/1,02 = 66,2765 \text{ €/mq SC}$$

Il ricorso al valore di un'area da urbanizzare è necessario in quanto si deve valutare il valore espropriativo "ora per allora" di un'area edificabile ancora da trasformare, al netto delle urbanizzazioni.

Articolo 12 - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo dovuto ai sensi del comma 64, art. 3 legge 23/12/1996 n. 662 come modificato dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273 viene così determinato:

$$[((Vap * SC) + (Var * SC)) * 0,40] \times Q$$

ove:

Va = valore unitario dell'area di cui all'articolo 11, ove per Vap s'intende il valore per metro quadrato di superficie commerciale (SC) di pertinenza dell'attività produttiva e per Var la superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione residenziale.

SC = Superficie commerciale delle unità immobiliari di cui all'articolo 9-bis

Q = quota millesimale corrispondente al fabbricato da trasformare, di cui all'articolo 10

Il corrispettivo, come sopra calcolato, resta fisso ed invariabile per un anno come da deliberazione di approvazione del valore "Va" di cui al precedente articolo 11.-

Il corrispettivo, come sopra calcolato è dovuto:

- per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la relativa rimozione di tutti i vincoli contenuti nelle convenzioni che hanno accompagnato la concessione dell'area edificabile;
- per la rimozione di tutti i vincoli contenuti nelle convenzioni che hanno accompagnato la concessione del diritto di proprietà dell'area edificabile.

Il corrispettivo minimo dovuto a norma del presente articolo è fissato in Euro 5.000,00 anche in caso di corrispettivo negativo, per ciascuna unità abitativa e relative pertinenze, onde coprire le spese di procedura.

Articolo 13 – CONTRIBUTI PUBBLICI

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà, non eliminano eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli edifici.

In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'edificio costruito ha beneficiato di contributi pubblici, precisando se gli stessi siano stati erogati in conto capitale od in conto interessi, in quest'ultimo caso si dovrà precisare la durata e la data di scadenza del mutuo agevolato. Il comune valuterà, congiuntamente all'interessato, le conseguenze dei vincoli derivanti dal contributo pubblico in relazione alla trasformazione dell'area così come configurata nella presente disciplina.

In particolare dovrà essere valutato il permanere dei vincoli al momento della richiesta trasformazione, e, se nel caso valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata, o meno, del contributo pubblico.

Al Comune di Ravarino

Oggetto: comma 64, art. 3 legge 23/12/1996 n. 662 come modificato dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273. Trasformazione aree PIP.

DOMANDA

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ residente in _____ via _____ n. _____, in qualità di:

proprietario

comproprietario con _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ residente in _____ via _____ n. _____, che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;

dell'unità immobiliare a destinazione _____ sita in Ravarino, via _____ n. _____ interno n. _____ Piano _____, distinta al catasto fabbricati foglio n. _____ particella n. _____ sub. n. _____, corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale, costruita su area ceduta dal Comune di Ravarino in:

diritto di superficie;

CHIEDE

a norma delle vigenti disposizioni in materia:

la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei limiti di godimento;

ALLEGA

■ copia dell'atto di provenienza (obbligatorio);

planimetria catastale;

tabella millesimale;

eventuali documenti relativi al contributo pubblico per la costruzione del fabbricato.

Ravarino, li _____

In fede

Al Comune di Ravarino

Oggetto: comma 64, art. 3 legge 23/12/1996 n. 662 come modificato dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273. Trasformazione aree PIP.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____
codice fiscale _____ residente in _____ via _____ n.
_____, in qualità di:

proprietario

comproprietario con _____ nato a _____ il _____
codice fiscale _____ residente in _____ via _____ n.
_____, che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;

dell'unità immobiliare a destinazione _____ sita in Ravarino, via
_____ n. ____ interno n. ____ Piano _____, distinta al catasto
fabbricati foglio n. ____ particella n. ____ sub. n. ____ corrispondente a _____ millesimi
di proprietà generale, costruita su area ceduta dal Comune di Ravarino in:

diritto di superficie;

DICHIARA/NO DI ACCETTARE

Il corrispettivo determinato in € _____ per la trasformazione dei diritti
immobiliari dell'immobile innanzi descritto.

Ravarino, li _____

In fede

Al Comune di Ravarino

Oggetto: Aree PIP, rimozione dei vincoli per la rimozione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

DOMANDA

rimozione vincoli di godimento;

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ residente in _____ via _____ n. _____, in qualità di:

proprietario

comproprietario con _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ residente in _____ via _____ n. _____, che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;

dell'unità immobiliare a destinazione _____ sita in Ravarino, via _____ n. ____ interno n. ____ Piano _____, distinta al catasto fabbricati foglio n. ____ particella n. ____ sub. n. _____, corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale, costruita su area ceduta dal Comune di Ravarino in diritto di proprietà;

CHIEDE

a norma delle vigenti disposizioni in materia:

la rimozione dei vincoli di godimento di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71;

ALLEGA

■ copia della convenzione;

planimetria catastale;

tabella millesimale;

eventuali documenti relativi al contributo pubblico concesso per la costruzione del fabbricato.

Ravarino, li _____

In fede

Al Comune di Ravarino

Oggetto: Aree PIP, rimozione dei vincoli per la rimozione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____
codice fiscale _____ residente in _____ via _____ n. _____, in qualità di:

proprietario

comproprietario con _____ nato a _____ il _____
codice fiscale _____ residente in _____ via _____ n. _____, che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;

dell'unità immobiliare a destinazione _____ sita in Ravarino, via _____ n. _____ interno n. _____ Piano _____, distinta al catasto fabbricati foglio n. _____ particella n. _____ sub. n. _____, corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale, convenzionata a norma:

dell'articolo 27 della legge 865/71;

DICHIARA/NO DI ACCETTARE

Il corrispettivo determinato in € _____ per la rimozione dei vincoli relativi all'immobile innanzi descritto.

Ravarino, li _____

In fede

CONTRATTO PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ' DELL'AREA COMPRESA NEL P.I.P. DEL COMUNE DI RAVARINO GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ARTICOLO 27, DELLA LEGGE 865/71 E S.M.I. E CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE SINGOLE UNITÀ PRODUTTIVE E LORO PERTINENZE NONCHÉ DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE STESSE.

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in _____
avanti a me Dr. _____ sono presenti: il signor _____ nato a _____
il _____ c.f. _____ residente a _____
via _____ n. _____
il signor signor _____ nato a _____
_____ il _____ il quale interviene nella sua qualità di _____ del
Comune di _____ c.f. _____
in esecuzione della determina n. _____
del _____

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il Sig. _____ è proprietario di un edificio/porzione di edificio costruito in area compresa nei piani PIP approvati a norma della legge 167/62 già concessa in diritto di superficie.
- che il suddetto fabbricato è distinto al catasto fabbricati del Comune di Ravarino al Foglio _____ numero _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c. _____
- che per la realizzazione del suddetto fabbricato è stata stipulata ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71 in data _____ una convenzione a magistero del notaio iscritto nel registro notarile di _____
- che il comune di Ravarino ha proposto di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza ai proprietari che hanno accettato tale proposta evidenziandosi che l'area di cui trattasi non è stata esclusa espressamente dalla cedibilità in piena proprietà;
- che i condomini hanno richiesto di rimuovere i vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione, nonché il diritto di prelazione a favore del _____

comune di Ravarino;

- che si allega al presente atto la seguente documentazione

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

CAPO I – CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Art. 1

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2

(Cessione in proprietà)

Il Comune di Ravarino ai sensi e per gli effetti del comma 64, art. 3 legge 23/12/1996 n. 662 come modificato dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273 cede al sig. _____ che acquista per la quota di ____/millesimi l'area di terreno posta nel Comune di Ravarino distinta al Catasto Fabbricati del Comune al foglio _____ numero _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c. _____ e al Catasto Terreni al foglio _____ mappale _____.

In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria del fabbricato come sopra indicato, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo con diritto alla comproprietà condominiale delle parti comuni fra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali (ove esistenti).

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28/2/1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera _____ il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato dal Comune in data _____ dichiarando, il suo legale rappresentante, che successivamente non sono intervenute delle modificazioni negli strumenti urbanistici.

Art. 3

(Prezzo di cessione)

Il prezzo di cessione è pari ad (€ _____) ottenuto dall'applicazione dei vigenti criteri approvati con deliberazione della Giunta Comunale n..... del _____.

Di tale somma, che il Comune di Ravarino dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al

Comune di Ravarino a titolo di conguaglio.

Art. 4

(Effetti della cessione)

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 dalla data odierna.

A norma del comma 64, art. 3 legge 23/12/1996 n. 662 come modificato dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273 la proprietà dell'area, come sopra compravenduta, non può essere ceduta a terzi nei cinque anni decorrenti dalla data del presente atto.

CAPO II - RIMOZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE FABBRICATO E SUE PERTINENZE, DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE E DEL DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DEL COMUNE

ARTICOLO 1

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

ARTICOLO 2

(Consenso)

Il comune di Ravarino acconsente, alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari e loro pertinenze, del canone massimo di locazione, nonché la rimozione del diritto di prelazione a favore del Comune di Ravarino.

ARTICOLO 3

(Effetti della convenzione)

In conseguenza della presente convenzione il fabbricato insistente sull'area ceduta potrà, dopo il trascorso periodo quinquennale in cui vige il divieto di vendita a terzi, essere alienato a qualsiasi titolo a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Il fabbricato insistente sull'area ceduta potrà, con effetto decorrente dalla data odierna potrà essere concesso in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo

l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per i conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici. Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio _____ citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione dei fabbricati, nonché il diritto di prelazione a favore del Comune. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Ravarino prima e dopo la vendita o la locazione, poiché a seguito del presente contratto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

CAPO III – DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 1

(Trascrizione del contratto)

Il contratto viene trascritto nei registri immobiliari a spese della parte acquirente. Il contratto è soggetto, ai sensi della legge n. 549/95, articolo 3 comma 81 a registrazione a tasso fisso e le obbligazioni in esso previste non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali. La cessione inoltre, poiché operata da un Comune, non comporta l'applicazione dell'INVIM.

Art. 2

(Spese)

Le spese inerenti e conseguenti il presente atto nessuna esclusa, sono a carico del proprietario dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, innanzi descritta.

ART. 3

(Salvaguardia)

Il presente atto non incide sui doveri ed obblighi che a titolo diverso siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Ravarino.

CONVENZIONE SOSTITUTIVA PER LA RIMOZIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO DELLE AREE PIP CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ A NORMA DELL'ARTICOLO 27 DELLA LEGGE 865/71

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in _____
avanti a me Dr. _____ sono presenti: il signor _____ nato a _____
il _____ c.f. residente a _____
via _____ n. _____
il signor signor _____ nato a _____
il _____ il quale interviene nella sua qualità di _____ del
Comune di _____ c.f. _____
in esecuzione della determina n. _____
del _____

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il Sig. _____ è proprietario di un fabbricato costruito in area compresa nei piani PIP approvati a norma della legge 167/62 già concessa in diritto di proprietà.
- che il suddetto fabbricato è distinto al catasto fabbricati del Comune di Ravarino al Foglio _____ numero _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c.
- che per la realizzazione del suddetto fabbricato è stata stipulata ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/71 in data _____ una convenzione a magistero del notaio iscritto nel registro notarile di _____ ;
- che i proprietari hanno richiesto di rimuovere i vincoli di prezzo massimo di cessione, di canone massimo di locazione, nonché il diritto di prelazione a favore del comune;
- che si allega al presente atto la seguente documentazione

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

Art. 1
(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2

(Adeguamento di precedente convenzione)

Il Comune di Ravarino intende riconoscere la possibilità di rimuovere i limiti di godimento previsti nella convenzione a magistero del notaio in Bologna dott. XXXXXXXXXX repertorio n. XXXX del XXXXXXXXXX consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei corrispettivi proprietari, come previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. del .

Art. 3

(Consenso)

Il Comune di Ravarino acconsente alla rimozione dei vincoli, delle limitazioni e degli obblighi e dei limiti di godimento previsti nella convenzione richiamata in premessa.

Art. 4

(Corrispettivo)

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli è pari ad €_____ ed è stato ottenuto dall'applicazione dei vigenti criteri approvati con deliberazione della Giunta Comunale n.... del .

Di tale somma, che il Comune di Ravarino dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, si rilascia con la sottoscrizione del presente atto finale ampia quietanza con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. Resta inteso che nulla è più dovuto al Comune di Ravarino a titolo di conguaglio.

ARTICOLO 5

(Effetti della convenzione)

In conseguenza della presente convenzione le unità immobiliari e 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 di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Vengono inoltre a cadere i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione a rogito del notaio _____ citata in premessa relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi nonché il diritto di prelazione a favore del Comune. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Ravarino prima e dopo la vendita o la locazione, poiché a

seguito del presente contratto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

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

Il presente atto non incide sui doveri ed obblighi che a titolo diverso siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Ravarino.

Art. 6

(Trascrizione del contratto)

Il contratto verrà trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare - a spese delle singole parti proprietarie.

Art. 7

(Spese)

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dei singoli proprietari delle unità abitative sopradescritte.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 3 comma 81 della legge 549/1995 integrato dall'articolo 3 comma 60 della legge 662/1996, il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa, costituendo questo atto sostanziale integrazione e modifica della convenzione urbanistica stipulata ai sensi di tale ultima normativa di cui al citato rogito registrato e non costituisce per il comune cedente agli effetti dell'IVA operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.