



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

ALLEGATO A

PIANO per L'EDILIZIA ECONOMICA e POPOLARE

(Piani di zona ai sensi della legge 18 maggio 1962 n.167 s.m.i.)

**INDIRIZZI E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE
CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO
MASSIMO DI CESSIONE E DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE E DEI LIMITI DI
GODIMENTO DEGLI IMMOBILI COSTRUITI SU AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI
PROPRIETA' O IN DIRITTO DI SUPERFICIE NELLE AREE INTERESSATE DA PEEP -
STATO MODICATO**

(Legge 23 dicembre 1998 n. 448 articolo 31, come modificato dalla Legge 17 dicembre 2018
n. 136 con l' articolo 25-undicies e per quanto inerente, in attuazione del Decreto del
Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 Settembre 2020 n. 151)

Il Tecnico Incaricato geom. Andrea Franceschini

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Maria Luisa Sogli



SOMMARIO:

CAPO I° - PROCEDIMENTO

- Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE E OGGETTO
- Articolo 2 - BENEFICIARI
- Articolo 3 - COMUNICAZIONE E SEMPLIFICAZIONE PROCEDURE
- Articolo 4 – MODALITA' DI ATTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI
- Articolo 5 - ATTI DI TRASFORMAZIONE
- Articolo 6 - SPESE
- Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

CAPO II° - DEFINIZIONI

- Articolo 8 – TIPOLOGIE EDILIZIE
- Articolo 9 - QUOTA MILLESIMALE (QM)
- Articolo 10 - ONERI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEL DIRITTO DI PROPRIETA'
- Articolo 11- INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)
- Articolo 12- VALORE VENALE DELLE AREE (Vv)

CAPO III' - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

- Articolo 13 - CALCOLO CORRISPETTIVO IMMOBILI RESIDENZIALI
- Articolo 14 - CONTRIBUTI PUBBLICI



CAP. I° - PROCEDIMENTI

Articolo 1 – **AMBITO DI APPLICAZIONE E OGGETTO**

1. Gli indirizzi e criteri oggetto del presente disciplinare si applicano agli immobili ricadenti nelle aree già interessate dai Piani di Zona per l'Edilizia economica e Popolare (PEEP) di "S. Lazzaro" e "Triglione" approvati, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971 n° 865, con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1450 del 16/01/1968 e successivamente interessati da una serie di varianti specifiche al Piano regolatore generale.

2. I sotto descritti criteri hanno per oggetto i seguenti procedimenti:

a) **la cessione in proprietà** delle aree comprese nei suddetti PEEP, **già concesse in diritto di superficie**.

b) **la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e/o di canone massimo di locazione** gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata nelle aree PEEP, **già concesse in diritto di superficie** ai sensi dell'articolo 35, quarto comma della medesima legge n. 865 del 1971; tale procedimento è quello per il quale è stato necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 Settembre 2020 n. 151;

c) **la soppressione dei limiti di godimento** degli immobili costruiti nelle aree comprese nelle aree PEEP **già concesse in diritto di proprietà**.

Articolo 2— **BENEFICIARI**

Possono attivare i procedimenti di cui al comma 2 del precedente art. 1 i soggetti, intesi come persone fisiche o giuridiche (ad eccezione degli Enti concessionari del diritto di superficie o del diritto di proprietà che hanno costruito gli alloggi) che siano proprietari o che oggi non siano più titolari di diritti reali sull' immobile, ma che lo siano stati in passato, anche in modo indiretto a seguito di vicende successorie, di alloggi realizzati in aree comprese nei piani di zona di cui all'articolo 1, **già concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà**.



Articolo 3—**COMUNICAZIONE E SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE**

1. In attuazione del principio di trasparenza, il Comune garantisce la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della corretta applicazione dei presenti criteri ed attivazione della procedura.

2. Il Comune di Sansepolcro, inoltre a mezzo degli Uffici interessati, organizzerà una campagna di informazione e di sensibilizzazione preventiva, quindi emetterà apposito “AVVISO PUBBLICO” nelle varie zone della città. In particolare nelle aree del PEEP TRIGLIONE e PEEP SAN LAZZARO, con l'invito a chiedere informazioni e/o presentare domanda :

- presso l'apposito Sportello Unico comunale, istituito nella sede del Comune;
- presso l'Ufficio protocollo in via Matteotti, 1;
- utilizzando il seguente indirizzo PEC: comunesansepolcro@postacert.toscana.it ;

3. Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipula delle convenzioni per la cessione in proprietà delle aree comprese nei suddetti PEEP, già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli, si allegano al presente disciplinare schemi di convenzione tipo e modulistica per l'attivazione delle procedure.

Articolo 4 —**MODALITA' DI ATTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

1. A seguito della pubblicazione dello specifico Avviso Pubblico, come e per quanto descritto al precedente articolo 3- Comunicazione e Semplificazione delle Procedure, tutti gli interessati potranno inviare al Comune apposita richiesta di adesione.

2. Le richieste, di acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie e/o di soppressione dei limiti di godimento degli immobili edificati sia in aree in assegnate in diritto di superficie o in diritto di proprietà, devono essere presentate utilizzando in via esclusiva, l'apposita modulistica scaricabile dal sito del Comune.

3. Alla richiesta dovrà essere allegata una autocertificazione, redatta ai sensi degli art.li 38 e 47 del D.P.R. 28.12.2000'n°445, attestante la proprietà dell'alloggio o in qualità di avente titolo ai sensi del precedente art. 2 – Beneficiari.

4. Gli adempimenti a carico del Comune sono i seguenti:

- nei trenta (30) giorni successivi alla presentazione della richiesta il Servizio Urbanistica Comunale



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

provvederà all'istruttoria delle domande pervenute.

- entro i suddetti trenta giorni comunicherà, con raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite PEC, a ciascuno dei soggetti assegnatari che presenteranno domanda, il corrispettivo relativo al proprio alloggio.
- 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 da stipulare non oltre 180 gg. dall'inizio del procedimento.

5. Gli adempimenti a carico del beneficiario interessato sono i seguenti:

- entro sessanta (60) giorni dalla data del ricevimento della comunicazione dell'importo del corrispettivo, dovrà comunicare l'accettazione della proposta formulata dal Comune, pena la decadenza dell'offerta; è fatta salva comunque la possibilità per l'interessato, di presentare una nuova istanza;
- contestualmente alla comunicazione di accettazione l'interessato dovrà allegare l'attestazione di avvenuto versamento, a titolo di anticipo, di una somma pari al 20% del corrispettivo comunicato, e consegnare tutta la documentazione al Notaio presso il quale si impegna a comparire per la definizione del rogito. Sarà cura del Responsabile del procedimento, all'uopo incaricato dal Responsabile del Servizio, comunicare al beneficiario, il giorno e l'ora disponibile per la stipula del rogito notarile, che dovrà comunque essere stipulato non oltre 180 giorni dall'avvio del procedimento.

6. I beneficiari possono accedere alle seguenti agevolazioni:

- quelle introdotte dal Decreto MEF n° 151/2020 come specificate nel presente disciplinare, in merito alla determinazione dei corrispettivi, alla dilazione di pagamento e modalità per rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata.

7. I beneficiari sono inoltre comunque soggetti alle seguenti condizioni:

- una volta accettato il corrispettivo, il beneficiario può rinunciare all'accettazione medesima ed interrompere il procedimento; tale rinuncia, che dovrà avvenire con specifica comunicazione a mezzo Raccomandata AR o PEC, comporterà comunque la perdita dell'anticipo già versato, che sarà incamerato nelle casse del Comune.

Articolo 5- **ATTI DI TRASFORMAZIONE DEI DIRITTI E RIMOZIONE DEI VINCOLI**

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la soppressione dei limiti di



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

godimento, sarà formalizzata con stipula di convenzione registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari, sulla scorta degli allegati modelli che costituiscono traccia per il rogante, non vincolante, 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 cessione del diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione di tutti i vincoli convenzionali, sono a carico del proprietario e/o richiedente, a qualunque titolo.

Articolo 7 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

1. Il corrispettivo determinato dal Comune, caparra compresa, dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale, previo rilascio di reversale bancaria da richiedersi tempestivamente ai servizi finanziari del Comune.

2. La quietanza deve essere esibita al notaio rogante l'atto, il quale ne farà espressa menzione nell'atto stesso.

3. Il saldo del corrispettivo dovrà essere effettuato almeno il giorno prima della data fissata per il rogito. La stipula notarile potrà avvenire soltanto dopo il versamento dell'intero corrispettivo dovuto fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

4. Nel rispetto delle disposizioni del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 Settembre 2020 n. 151, su richiesta di parte, il Comune può concedere una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fidejussoria 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.

5. La 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.

6. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipula e la trascrizione della convenzione



di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645- quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

CAPO II° - DEFINIZIONI

Articolo 8 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono ammesse ai procedimenti oggetto dei presenti criteri, tutte le tipologie edilizie esistenti nelle aree PEEP di “Triglione” e “San Lazzaro” con cui sono state realizzati per edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari. Nello specifico le tipologie edilizie presente sono identificabili come:

Tipologia a torre, ovvero quegli edifici che presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi i seguenti caratteri:

- presenza di tutti i fronti liberi;
- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano;
- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scala e/o ascensore;
- sviluppo solitamente in altezza;

Tipologia in linea, caratterizzata da aggregazioni lineari (generalmente, ma non necessariamente rettilinee) a due a due intorno ad un collegamento verticale. La densità delle case in linea differisce in funzione del numero dei piani serviti;

Tipologia a blocco, che discendono da quelle in linea, di cui rappresentano una variante ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazio interno. Anche in questo caso le unità immobiliare sono accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale;

Tipologia a schiera, ovvero le unità abitative aggregate, caratterizzate da:

- sviluppo da terra a cielo;
- ingressi indipendenti;
- spazi privati di pertinenza all'aperto;
- due muri in comune con le unità affiancate (a meno delle testate);



- due soli fronti, l'anteriore ed il posteriore, a contatto con l'esterno.

Tipologia a villetta, ovvero l'abitazione isolata che si sviluppa da cielo a terra e ha un giardino privato più o meno esteso di esclusiva pertinenza; questa tipologia edilizia si caratterizza, ma non necessariamente come "unifamiliare" o "bifamiliare".

Articolo 9 - **QUOTA MILLESIMALE (QM)**

1. La quota millesimale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, oggetto di domanda, deve essere ricavata dalla corrispondente tabella millesimale di proprietà generale.
2. 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 commerciabile della medesima unità immobiliare con la superficie commerciabile complessiva del fabbricato di cui fa parte.**

Articolo 10- **ONERI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ**

1. Per oneri di concessione del diritto di superficie e del diritto di proprietà, s'intende il corrispettivo pagato dal concessionario al Comune per l'area concessa al momento della realizzazione del fabbricato, al netto degli oneri di urbanizzazione.
2. Dal conteggio del corrispettivo di cui al successivo art.13 è esclusa in ogni caso la retrocessione o detrazione, da parte del Comune e a vantaggio dei proprietari degli edifici, degli oneri di cui al comma 1.

Articolo 11 - **INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT (IR)**

Le percentuali di cui al successivo articolo 13 potranno variare, mediante deliberazione di Consiglio Comunale, in rapporto all'indice di rivalutazione ISTAT ovvero alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Articolo 12 - **VALORE VENALE DELLE AREE (Vv)**



Il valore di base per la quantificazione del corrispettivo di cui al successivo articolo 13 è rappresentato dal “valore venale” delle aree, riferibile alla superficie commerciabile del fabbricato, che nell’ambito dei presenti criteri, è determinato come capitalizzazione della rendita catastale dell’immobile rapportato alla tipologia specifica di cui al precedente articolo 8.

CAPO III° - CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

Articolo 13 – CALCOLO DEL CORRISPETTIVO

1. La determinazione del corrispettivo dovuto, ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree e/o lo scioglimento anticipato dei vincoli gravanti sulle aree concesse in proprietà o in diritto di superficie, ricomprese nei piani approvati ai sensi della Legge n° 167/1962 e/o delimitate ai sensi della Legge n° 865/1971, in applicazione dell’art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, viene definita con l’applicazione di una percentuale sul valore venale dell’immobile costruito, determinato sulla base della rendita catastale.
2. Al fine di non creare disparità di valutazione, nonché unificare e semplificare le procedure di quantificazione dei corrispettivi, si ritiene opportuno determinare, il valore della trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o la soppressione del limite di godimento degli alloggi, **con l’applicazione di una percentuale sul valore catastale determinato per l’immobile applicando altresì un ulteriore coefficiente moltiplicatore in ragione della tipologia edilizia in cui è ricompreso.**
3. I suddetti criteri di quantificazione del corrispettivo permettono di tenere conto anche degli elementi qualitativi e significativi al fine del valore dell’immobile, come: l’ubicazione degli insediamenti in ambito territoriale delle due distinte aree PEEP (Triglione e San Lazzaro), l’ampiezza delle aree e la loro configurazione planimetrica, la funzionalità delle infrastrutture e la distanza delle aree dalle attrezzature di quartiere e cittadine. La rendita catastale infatti, tiene già in considerazione gran parte degli elementi caratterizzanti sopra esposti, che incidono in modo diretto sul valore commerciale dell’immobile, oltre che costituire un parametro oggettivo determinato dall’Agenzia del



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

Territorio, di per sè, non soggetto a stima, rivalutazione monetaria od altro.

4. La determinazione del coefficiente moltiplicatore riferito alle tipologie edilizie, come definite nel precedente articolo 8, rappresenta un elemento particolare e caratterizzante in primis del valore venale dell'immobile e quindi per la determinazione del valore diretto delle aree edificate anche in caso di edilizia convenzionata. A tal fine si definiscono pertanto i seguenti coefficienti, distinti per tipologia edilizia degli immobili stessi, :

- Tipologia a torre = 1,50
- Tipologia in linea = 1,80
- Tipologia a blocco = 2,00
- Tipologia a schiera = 2,30
- Tipologia a villetta = 2,80

Tali coefficienti potranno essere rivisti annualmente, sulla base delle condizioni di mercato, di eventuali nuove disposizioni legislative e in considerazione delle modificazioni dell'indice ISTAT, attraverso delibera proposta dalla Giunta Comunale, da ratificare in Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del bilancio dell'Ente.

5. Sulla base delle disposizioni di cui ai precedenti commi sono definite le seguenti modalità e formule per il calcolo dei corrispettivi dovuti per i diversi procedimenti da attivare:

a) **Trasformazione del diritto di superficie in proprietà.**

Il corrispettivo da versare al Comune è determinato in una percentuale pari al **6%** del valore catastale, con applicazione del coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio ed in ragione del coefficiente di riduzione determinato dalla differenza degli anni di durata della convenzione ed il numero degli anni trascorsi, rapportato alla medesima durata;

Al fine di determinare il corrispettivo di cui al comma 1, si applica pertanto la seguente formula:

$$\text{CRT} = [\text{Ra} \times (\text{coefficiente tipologia})] \times 6\% \times (\text{ADC}-\text{ATC}) / \text{ADC};$$

dove:

CRT = Corrispettivo di trasformazione

Ra = (Rendita catastale x 126) ovvero il valore della rendita catastale per il coefficiente di aggiornamento;



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

coefficiente tipologia è quello di cui al precedente comma 4° relativo alla tipologia edilizia

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.

b) Rimozione dei vincoli convenzionali per alloggi costruiti in aree già cedute in diritto di superficie.

Il corrispettivo da versare al Comune è determinato in una percentuale pari al **5%** del valore catastale dell'edificio

Al fine di determinare il corrispettivo relativo al caso di cui al punto b) si applica la seguente formula:

$$\text{CRV} = [\text{Ra} \times (\text{coefficiente tipologia})] \times 5\% \times \text{QM} \times 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC};$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Ra = (Rendita catastale x 126) ovvero il valore della rendita catastale per i coefficiente di aggiornamento

coefficiente tipologia è quello di cui al precedente comma 4° relativo alla tipologia edilizia

La formula [**Ra x (coefficiente tipologia)**] corrisponde al valore definito come "**Cc. 48**" ovvero al corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998" nell'art.1 del DM 151/2020

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.

Nei casi di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore **CRV** di cui sopra diventa **CVRs** ovvero viene ridotto della metà o moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:



$$\mathbf{CRVs = CRV * 0,5}$$

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

In questo caso il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49- quater , secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

- c) **Rimozione dei vincoli convenzionali per alloggi costruiti in aree già cedute in diritto di proprietà**

$$\mathbf{CRV = [Ra \times (\text{coefficiente tipologia})] \times 5\% ;}$$

dove:

CRV = Corrispettivo di trasformazione

Ra = (Rendita catastale x 126) ovvero il valore della rendita catastale per il coefficiente di aggiornamento;

coefficiente tipologia è quello di cui al precedente comma 4° relativo alla tipologia edilizia

- d) **Trasformazione del diritto di superficie in proprietà con contestuale rimozione dei vincoli convenzionali**

Il corrispettivo in questo caso si calcola come somma del corrispettivo di cui al precedente punto a) di quello di cui al precedente punto b).

6. Il costo unitario delle aree, deducibile dall'applicazione dei suddetti criteri, non dovrà essere maggiore di quello stabilito annualmente dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento delle trasformazioni di cui alla presente disciplina.

7. Ai sensi del precedente articolo 10 è esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai proprietari degli edifici, o la loro detrazione dai corrispettivi determinati, di somme già versate da questi ultimi come oneri di concessione dei diritti di superficie o di proprietà.



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

1. La trasformazione, del diritto di superficie in diritto di proprietà o la soppressione dei limiti di godimento degli edifici costruiti su aree già concesse in diritto di proprietà, non elimina eventuali vincoli derivanti da contributi pubblici concessi per la realizzazione degli alloggi, o vincoli costituiti a seguito della cessione di alloggi ERP agli assegnatari.
2. In sede di domanda i richiedenti dovranno indicare se l'alloggio 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 di trasformazione, e, se del caso, valutare le eventuali azioni da intraprendere per l'estinzione anticipata, o meno, del contributo pubblico.
3. Per quanto riguarda gli eventuali vincoli costituiti in sede di cessione di alloggi ERP agli assegnatari, dovrà essere fornita al richiedente un'adeguata informazione sulla sussistenza di limiti di godimento relativi agli alloggi acquisiti.

Il Tecnico incaricato: geom. Andrea Franceschini

La Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo: Arch. Maria Luisa Sogli



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

DI SEGUITO SONO RIPORTATI I MODELLI SOTTO ELENCATI:

- ALLEGATO A – Modello per la richiesta
- ALLEGATO B - Modello per la accettazione
- ALLEGATO C - Modello di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- ALLEGATO D – Modello di convenzione per la rimozione del prezzo massimo di cessione/locazione in aree cedute in diritto di superficie;
- ALLEGATO E – Modello di convenzione per la rimozione dei vincoli gravanti in aree già cedute in diritto di proprietà;
- ALLEGATO F – Modello di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con contestuale rimozione dei vincoli convenzionali



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

ALLEGATO A - Modello Richiesta

Al Comune di SANSEPOLCRO
Area Tecnica – SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Via Matteotti 10 – 52037 Sansepolcro (AR)

Marca
da bollo
€ 16,00

Oggetto: Piano per l'edilizia economica e popolare convenzionata (P.E.E.P.)
Trasformazione del diritto di proprietà in diritto di superficie e/o rimozione dei
vincoli convenzionali, di cui alla Legge 23 dicembre 1998 n, 448, articolo 31,
comma 45 e seguenti e Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28
settembre 2020 n. 151.

RICHIESTA DI:

- Trasformazione dei diritti di superficie in diritto di proprietà;
- Rimozione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di superficie;
- Rimozione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di proprietà
- Trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà con contestuale rimozione
dei vincoli convenzionali;

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

- Proprietario
- Comproprietario
- Altro

con _____ nato/a a _____ il _____
codice fiscale _____ residente in _____ via _____
n. _____ ,

che sottoscrive la presente unitamente al richiedente;
dell'unità immobiliare a destinazione _____ ubicata in Sansepolcro ,
via _____ interno n. __ Piano __, distinta al Catasto
Fabbricati foglio n. _____ particella n. _____ sub. n. __ (unità principale);
sub. n. _____ (autorimessa, cantina), corrispondenti a: _____
millesimi di proprietà generale;



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

Edificate su area ceduta dal Comune di Sansepolcro in:

diritto di superficie;

diritto di proprietà;

per quanto disciplinato con convenzione stipulata con atto a rogito Notaio

_____ in data _____ rep. n. _____

dove il Comune di Sansepolcro a concesso in diritto di superficie / in diritto di proprietà, alla Cooperativa/Impresa/Consorzio / _____ il lotto edificatorio nel Piano di Zona Triglione/San Lazzaro, catastalmente distinto al Foglio n. _____ mappali nn. _____, sul quale sono state realizzate le suddette unità immobiliari;

MANIFESTA IL PROPRIO INTERESSE

a norma delle vigenti disposizioni in materia, per:

Trasformazione dei diritti di superficie in diritto di proprietà;

Rimozione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di superficie;

Rimozione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di proprietà

Trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà con contestuale rimozione dei vincoli convenzionali;

altro;

relativamente all'area oggetto dell'intervento di edilizia residenziale pubblica come in precedenza identificato, al fine della valutazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e alla soppressione dei limiti di godimento delle aree in diritto di superficie o già cedute in diritto di proprietà, secondo i criteri e modalità di accesso alla procedura approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 154 / 2013 e come modificate con Delibera Consiglio Comunale n. _____ del _____ ;

E DICHIARA

Che l'immobile e relative pertinenze, come sopra individuato:

non ha fruito di contributi pubblici per la sua costruzione;

ha fruito di contributi pubblici per la sua costruzione.

In quest'ultimo caso i contributi sono stati concessi da _____ in:



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

- conto capitale;
- conto interessi per la durata del mutuo concesso per anni _____
a far data dal _____

ALLA PRESENTE ISTANZA SI ALLEGA

- Copia integrale dell'atto di proprietà, atto di acquisto o atto di assegnazione e nota di trascrizione dell'alloggio e relative pertinenze (obbligatorio);
- Certificato e planimetria catastale dell'alloggio con visura storica (obbligatorio);
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali di proprietà generale, la cui validità ed attualità dovrà essere attestata dall'Amministratore di Condominio e/o altro soggetto avente titolo, a mezzo di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ;
- Copia del certificato di abitabilità (obbligatorio) ;
- Fotocopia carta di identità e codice fiscale dei soggetti intestati (obbligatorio) ;
- Documenti relativi al contributo pubblico per la costruzione dell'alloggio;
- Autocertificazione ai sensi del DPR 28.12.2000 n.445 art.li 38-47, in ordine alla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (obbligatoria);
- Ricevuta attestante l'avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria pari ad € 50,00 ; pagamento che la S.V. potrà effettuare secondo le seguenti modalità: in contanti presso l'Ufficio URP comunale, o con bonifico a favore della Tesoreria Comunale con IBAM IT 24 D 01030 716 11 00006339 8694, o con versamento su conto corrente postale n°14146526 (obbligatorio) ;

Il sottoscritto, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R.445/2000, nel caso di mendaci dichiarazioni, falsità negli atti uso o esibizione di atti falsi, contenenti dati non più rispondenti a verità;

DICHIARA

Che l'alloggio e relative pertinenze, ubicati in Sansepolcro, via _____ n. civ. _____ int. _____ sono conformi alla Concessione Edilizia n. _____ del _____ e successive varianti nn. _____ del _____, ed alla planimetria catastale allegata alla presente istanza. Dichiaro inoltre che sugli stessi non sono intervenute modifiche o ampliamenti di superficie che possano aver comportato variazioni alla quota millesimale di proprietà.

Con la presente infine, si obbliga fin d'ora a farsi carico delle spese di imposte e tasse, inerenti alla sostituzione della convenzione originaria, da stipularsi secondo lo schema adottato da cotesta Amministrazione con notaio di fiducia del richiedente.

Sansepolcro , li

In fede (firma per esteso leggibile)



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

ALLEGATO B - Modello Accettazione

Al Comune di SANSEPOLCRO
Area Tecnica – SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Via Matteotti 10 – 52037 Sansepolcro (AR)

Oggetto: Piano per l'edilizia economica e popolare convenzionata (P.E.E.P.) Trasformazione del diritto di proprietà in diritto di superficie e/o rimozione dei vincoli convenzionali, di cui alla Legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31, comma 45 e seguenti e Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020 n. 151.

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 ai sensi e per gli effetti degli articoli 38/47 del DPR 28.12.2000 n.445;

- relativamente all'unità immobiliare a destinazione sita in Sansepolcro, via _____ n. ____ interno n. _____ Piano ____ distinta al catasto fabbricati foglio n. ____ particella n. ____ sub. n. ____ (unità principale), sub. n. ____ (autorimessa, cantina), corrispondente a _____ millesimi di proprietà generale, costruita su area ceduta dal Comune di Sansepolcro in:

diritto di proprietà;

diritto di superficie;

Preso atto della valutazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e alla soppressione dei limiti di godimento delle aree in diritto di superficie o già cedute in diritto di proprietà, relativamente alla unità abitativa in oggetto (posizione n. _____), così come determinato da cotesto servizio, secondo i criteri e modalità di accesso alla procedura approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 154 / 2013 e come modificate con Delibera Consiglio Comunale n. _____ del _____;

DICHIARA/NO DI ACCETTARE

Il seguente corrispettivo, a favore del Comune di Sansepolcro, relativo alla propria unità



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

immobiliare, come sopra identificata, determinato in €_____ per ottenere la concessione pro quota in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e/o la soppressione dei limiti di godimento degli immobili costruiti in aree in diritto di superficie o in aree già concesse in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge n. 448 / 1998 e come modificato dal Decreto M.E.F. n. 151 /2020;

INFORMA

di voler pagare il corrispettivo con le seguenti modalità:

- Pagamento di anticipo pari al 20% del saldo, come disciplinato all'art.4 dei "Criteri e accesso alla procedura" contestualmente alla presente accettazione, a cui si allega ricevuta di versamento n. _____ del _____ in favore della Tesoreria Comunale;
- pagamento del saldo del corrispettivo, in unica soluzione, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale, almeno entro il giorno prima della data fissata per il rogito;
- pagamento del saldo del corrispettivo, dilazionato secondo le modalità previste all'art. 7 dei "Criteri e accesso alla procedura", in n. _____ rate, maggiorato degli interessi legali e previa presentazione di specifica polizza fideiussoria avente le caratteristiche di cui al citato art.7; in tal caso la stipula e trascrizione della convenzione per la rimozione del vincolo, potrà essere fatta solo dopo il pagamento della prima rata;

Pertanto, contestualmente:

CHIEDE / CHIEDONO

Che, per la stipula dell'atto relativo alla sostituzione della convenzione originaria, secondo lo schema predefinito, con l'impegno a farsi carico di tutte le spese, oltre a tasse ed imposte, siano presi contatti con il dott. _____ NOTAIO in _____ con studio in _____ tel. _____ mail/pec _____

PRENDE ATTO

- che la propria ed eventuale, rinuncia espressa (da effettuare con raccomandata/ar) di quanto sopra , comporta la perdita dell'anticipo già versato, pari al 20% del corrispettivo determinato, che sarà incamerato nelle casse del Comune.

- che il rogito notarile, di cui sopra, dovrà essere stipulato entro 180 giorni dall'inizio del procedimento, pena la eventuale rivalutazione del corrispettivo già determinato ed anche eventualmente già accettato.

Sansepolcro, li

In fede (firma per esteso e leggibile)



ALLEGATO C

Modello di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie
in diritto di proprietà

NUOVA CONVENZIONE PER L'ADEGUAMENTO DI PRECEDENTE CONVENZIONE,
STIPULATA AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 LEGGE 865/71 ALLE PRESCRIZIONI
DELL'ARTICOLO 3 (COMMA 78) DELLA LEGGE 28/12/1995 N. 549, COME MODIFICATO
ED INTEGRATO DALL'ARTICOLO 3 (COMMI 60 E 61) DELLA LEGGE 662/96 E DALLA
LEGGE 23/12/1998 N° 448.

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 _____ 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 alloggio costruito in area compresa
nei piani approvati a norma della legge 167/62 già concessa in diritto di
superficie.
- che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro al
Foglio _____
n u m e r o _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c. _____
- che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi
dell'articolo 35 della legge 865/71 in data _____ una convenzione a magistero
del notalo _____ iscritto nel registro notarile di _____



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

- che il comune di Sansepolcro ha proposto di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza ai condomini che hanno accettato tale proposta evidenziandosi che l'area di cui trattasi non è stata esclusa espressamente dalla cedibilità in piena proprietà ai sensi dell'articolo 3 comma 60 lettera a) della legge n. 662/96;
- 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

(Cessione in proprietà)

Il Comune di Sansepolcro ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/98 cede al sig. _____ che acquista per la quota di ____ /millesimi l'area di terreno posta nel Comune di Sansepolcro 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 dell'alloggio e accessori 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.

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 a lire _____ (€ _____) ottenuto dall'applicazione dei vigenti criteri per il riconvenzionamento delle aree P.E.E.P.



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

Di tale somma, che il Comune di Sansepolcro 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 Sansepolcro 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.

In conseguenza della presente cessione gli alloggi 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

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. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Sansepolcro 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.

Art. 5

(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.



ALLEGATO D

Modello di convenzione per la rimozione del prezzo massimo di
cessione/locazione in aree cedute in diritto di superficie

NUOVA CONVENZIONE PER L'ADEGUAMENTO DI PRECEDENTE CONVENZIONE,
STIPULATA AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 LEGGE 865/71 ALLE PRESCRIZIONI
DELL'ARTICOLO 3 (COMMA 78) DELLA LEGGE 28/12/1995 N. 549, COME MODIFICATO
ED INTEGRATO DALL'ARTICOLO 3 (COMMI 60 E 61) DELLA LEGGE 662/96 E DALLA
LEGGE 23/12/1998 N° 448, E PER QUANTO DEFINITO DAL DECRETO M.E.F. N. 151/2020

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ adì _____

del mese di _____

Avanti a me _____ notaio,

sono comparsi i signori:

_____ domiciliato per la carica in _____, il quale

interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità
di _____ del Comune di Sansepolcro _____, e

quindi in rappresentanza del Comune stesso _____, al presente atto autorizzato - in
conformità ai disposti del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267

sull'Ordinamento delle Autonomie locali - da provvedimento emesso dal _____ in

data _____ protocollo, per dare esecuzione a quanto segue:

- delibera

- determina

Ente che nel prosieguo verrà per brevità denominato anche semplicemente
"COMUNE"

Sig.....

- Sig.....

PREMETTONO



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

- che con rogito a magistero del notaio, registrato, trascritto, il Comune di ha concesso, a titolo oneroso, in proprietà al sig. l'area di terreno edificabile, posta in Comune di, località, via comparto peep n, lotto n....., censito al N.C.T. del Comune di, foglio n....., mappale n..... di are, stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 per la realizzazione di un edificio ad uso e relative attrezzature di pertinenza sito in, via costituito da numero alloggi/unità immobiliari, ciascuno con accessorio vano cantina ed autorimessa (solo per abitazione);
- che tale fabbricato è stato costruito sulla base di concessione edilizia rilasciata dal Comune di in data di protocollo generale n. pratica n.....
- che i sopraindicati soggetti sono proprietari di alloggi, con relative autorimesse ed accessori (solo per abitazione), siti in Comune di, facenti parte del suddetto edificio avente accesso da via, agli stessi pervenuti in forza dei seguenti acquisti:
 - rogito a magistero, registrato, trascritto, portante acquisto da parte del sig. di appartamento/unità immobiliare posto al piano, composto da con accessori, beni censiti al catasto fabbricati di al foglio, con i mappali beni che partecipano per la quota di millesimi al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali;
 - rogito a magistero, registrato, trascritto, portante acquisto da parte del sig. di appartamento/unità immobiliare posto al piano, composto da, con accessori, beni censiti al catasto fabbricati di al foglio .., con i mappali ; beni che partecipano per la quota di millesimi al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali;
- che la legge 17/02/1992 n. 179 (articolo 23 comma 2) ha abrogato i commi dai quindicesimo al diciannovesimo dell'articolo 35 legge 22/10/1971 n, 865 e che la legge 28/12/1995 n. 549 (articolo 3 comma 78) ha disposto che le convenzioni ai sensi dell'articolo 35 legge 865/71, stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17/02/1992 n. 179, possono essere modificate, con la soppressione dei limiti di



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

- godimento decennali e ventennali ivi previsti, a fronte di un corrispettivo determinato ai sensi del precedente comma 77;
- che, nonostante il generico richiamo alla "soppressione dei limiti di godimento decennali o ventennali", si deve interpretare il dettato normativo come esteso a
 - tutti i vincoli, limiti ed obblighi previsti dagli abrogati commi (dal 15° al 19°) dell'articolo 35 Legge 865/71;
 - che il corrispettivo per la soppressione dei limiti di godimento, nel senso pieno sopra specificato, viene determinato ai sensi del comma 77 dell'articolo 3 legge 549/95, nell'interpretazione autentica fornita dal comma 61 dell'articolo 3 della legge 662/96 successivamente modificato dal decreto M.E.F. n. 151/2020;
 - che il Comune di Sansepolcro intende riconoscere la possibilità di sopprimere i
 - limiti di godimento previsti nelle concessioni di cui alla legge 865/1971, secondo
 - quanto stabilito dalla legge 448/1998 e successive modificazioni normative, consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei rispettivi proprietari, come previsto dalla deliberazione del CC n.
 - Premesso quanto sopra,
 - da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i componenti, in proprio e nell'indicata veste, si conviene e stipula quanto segue:
 - ARTICOLO 1 - Il Comune di Sansepolcro acconsente, ai sensi della legge 448/1998,
 - alla soppressione dei vincoli, delle limitazioni e gli obblighi e dei limiti di godimento già previsti dall'articolo 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della legge
 - 22.10.1971 n. 865, recepiti nella convenzione stipulata a rogito del notaio in data rep ., registrato a il al n
 - trascritto a il all'articolo , convenzione in premessa citata ed espressamente richiamata, come parte integrante, nei citati rogiti di acquisto delle
 - porzioni di cui sopra e precisamente relativi agli immobili in premessa descritti.
 - In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà dei componenti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti
 - Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito del notaio in data
 - Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

ARTICOLO 2 - Il corrispettivo per la soppressione dei limiti di godimento, vincoli ed obblighi di cui all'articolo 1, calcolato in conformità a quanto previsto ai sensi dei commi 46 e 48 dell'articolo 31 della legge 23,12,1998 n. 448 e ss. mm. ii., è stato determinato nelle seguenti somme e precisamente:

Euro per il sig.....

– Euro per il sig.....

Il Comune di Sansepolcro, come sopra rappresentato, dichiara di avere

ricevuto dai suindicati soggetti proprietari le predette corrispondenti somme e precisamente come risulta da quanto segue:

– per il sig mediante ;

– per il sig mediante

rilasciandone con il presente atto ampia e finale quietanza, con rinuncia ad ogni conseguente diritto e con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 3 - Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

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

ARTICOLO 4 - Il presente contratto verrà trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate del Territorio di - Servizio di pubblicità immobiliare - a spese delle singole parti proprietarie.

ARTICOLO 5 - Le spese del presente atto é conseguenti sono a carico dei singoli proprietari degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 3 comma 81 della legge 549/95 integrato dall'articolo 3 comma 60 della legge 662/1996, il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa, costituendo questo stesso 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'I.V.A. operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, del gale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e meco lo sottoscrivono.



ALLEGATO E

Modello di convenzione per la rimozione dei vincoli gravanti
in aree già cedute in diritto di proprietà

NUOVA CONVENZIONE PER L'ADEGUAMENTO DI PRECEDENTE CONVENZIONE, STIPULATA AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 LEGGE 865/71 ALLE PRESCRIZIONI DELL'ARTICOLO 3 (COMMA 78) DELLA LEGGE 28/12/1995 N. 549, COME MODIFICATO ED INTEGRATO DALL'ARTICOLO 3 (COMMI 60 E 61) DELLA LEGGE 662/96 E DALLA LEGGE 23/12/1998 N° 448 E SS.MM.II.

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 alloggio costruito in area compresa nei piani approvati a norma della legge 167/62 già concessa in diritto di proprietà.
- che il suddetto alloggio è distinto al catasto fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio _____
- _____ n u m e r o _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c.
- che per la realizzazione del suddetto alloggio è stata stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 in data _____ una convenzione a magistero del notalo _____ iscritto nel registro notarile di _____
- che il comune di Sansepolcro ha formulato specifica proposta per la cessazione dei _____



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

vincoli convenzionali gravanti nell'area di sedime e di pertinenza, ai condomini che hanno accettato tale proposta, vedasi accettazione formale in data; evidenziandosi che l'area di cui trattasi non è stata esclusa espressamente dalla cessazione ai sensi dell'articolo 3 comma 60 lettera a) della legge n. 662/96;

- che si allega al presente atto la seguente documentazione:
- delibera.....
- convenzione.....

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

(Cessazione vincoli convenzionali)

Il Comune di Sansepolcro, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/98, a seguito del presente atto ,cessa l'applicazione dei vincoli convenzionali gravanti, al sig. _____ che accetta, per la quota di ____ /millesimi l'area di terreno posta nel Comune di Sansepolcro distinta al Catasto Fabbricati del Comune al foglio numero _____ subalterno _____ e sito in via _____ n.c. e al Catasto Fabbricati/Terreni al foglio _____ mappale _____

In conseguenza della presente cessazione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà dell'alloggio e accessori come sopra indicato, ne diviene proprietario pieno ed esclusivo, esteso alla comproprietà condominiale delle parti comuni, fra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali.

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 le aree pertinenziali in oggetto,

rilasciato dal Comune in data _____ dichiarando, il suo legale rappresentante, che successivamente non sono intervenute delle modificazioni negli strumenti urbanistici.

Art 3

(Corrispettivo di cessazione)



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

Il corrispettivo di cessazione è pari a € _____ () ottenuto dall'applicazione dei vigenti criteri per la liberalizzazione delle aree P.E.E.P. approvate con la delibera di Consiglio Comunale n° 154 del 26.09.2013 e ss.mm.ii.;

Di tale somma, che il Comune di Sansepolcro dichiara di aver interamente riscosso, visto la bolletta di versamento della Tesoreria Comunale n°.....del, dalla parte acquirente sig....., 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 Sansepolcro a titolo di conguaglio.

Art. 4

(Effetti della cessazione)

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.

In conseguenza della presente cessione gli alloggi 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

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. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta in tal senso al Comune di Sansepolcro 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.

Art. 5

(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.



ALLEGATO F

Modello di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con contestuale rimozione dei vincoli convenzionali

CONVENZIONE PER L'ADEGUAMENTO DI PRECEDENTE CONVENZIONE, STIPULATA AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 LEGGE 865/71 ALLE PRESCRIZIONI DELL'ARTICOLO 3 (COMMA 78) DELLA LEGGE 28/12/1995 N. 549, COME MODIFICATO ED INTEGRATO DALL'ARTICOLO 3 (COMMI 60 E 61) DELLA LEGGE 662/96 E DALLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, COME MODIFICATO DAL DECRETO M.E.F. N. 151/2020

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ a fidi

del mese di _____

Avanti a me _____ notaio,

sono comparsi i signori:

_____ domiciliato per la carica in _____, il quale

interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di _____ del Comune di Sansepolcro _____, e

quindi in rappresentanza del Comune stesso _____, al presente atto autorizzato - in conformità ai disposti del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267

sull'Ordinamento delle Autonomie locali - da provvedimento emesso dal _____ in

data _____ protocollo, per dare esecuzione a quanto segue:

- delibera

- determina

Ente che nel prosieguo verrà per brevità denominato anche semplicemente "COMUNE"

Sig.....

- Sig.....

PREMETTONO

- che con rogito a magistero del notaio _____, registrato.....



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

trascritto, il Comune di ha concesso, a titolo oneroso, in proprietà al sig. l'area di terreno edificabile, posta in Comune di, località, via comparto peep n, lotto n....., censito al N.C.T. del Comune di, foglio n....., mappale n..... , di are, stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 per la realizzazione-di un edificio ad uso e relative attrezzature di pertinenza sito in, via , costituito da numero alloggi/unità immobiliari, ciascuno con accessorio vano cantina ed autorimessa (solo per abitazione);

- che tale fabbricato è stato costruito sulla base di concessione edilizia rilasciata dal Comune di in data di protocollo generale n. pratica n.....
- che i sopraindicati soggetti sono proprietari di alloggi, con relative autorimesse ed accessori (solo per abitazione), siti in Comune di, facenti parte del suddetto edificio avente accesso da via, agli stessi pervenuti in forza dei seguenti acquisti:
 - rogito a magistero, registrato, trascritto, portante acquisto da parte del sig. di appartamento/unità immobiliare posto al piano, composto da con accessori, beni censiti al catasto fabbricati di al foglio , con i mappali beni che partecipano per la quota di millesimi al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali;
 - rogito a magistero, registrato, trascritto, portante acquisto da parte del sig. di appartamento/unità immobiliare posto al piano, composto da, con accessori, beni censiti al catasto fabbricati di al foglio .. , con i mappali ; beni che partecipano per la quota di millesimi al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali;
- che la legge 17/02/1992 n. 179 (articolo 23 comma 2) ha abrogato i commi dai quindicesimo al diciannovesimo dell'articolo 35 legge 22/10/1971 n, 865 e che la legge 28/12/1995 n. 549 (articolo 3 comma 78) ha disposto che le convenzioni ai sensi dell'articolo 35 legge 865/71, stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17/02/1992 n. 179, possono essere modificate, con la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali ivi previsti, a fronte di un corrispettivo determinato ai sensi del precedente comma 77;



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

- che, nonostante il generico richiamo alla "soppressione dei limiti di godimento decennali o ventennali", si deve interpretare il dettato normativo come esteso a
- tutti i vincoli, limiti ed obblighi previsti dagli abrogati commi (dal 15° al 19°) dell'articolo 35 Legge 865/71;
- che il corrispettivo per la soppressione dei limiti di godimento, nel senso pieno sopra specificato, viene determinato ai sensi del comma 77 dell'articolo 3 legge 549/95, nell'interpretazione autentica fornita dal comma 61 dell'articolo 3 della legge 662/96;
- che il Comune di Sansepolcro intende riconoscere la possibilità di sopprimere i
- limiti di godimento previsti nelle concessioni di cui alla legge 865/1971, secondo
- quanto stabilito dalla legge 448/1998, consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei rispettivi proprietari, come previsto dalla deliberazione del CC n.
- Premesso quanto sopra,
- da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i componenti, in proprio e nell'indicata veste, si conviene e stipula quanto segue:
- **ARTICOLO 1** - Il Comune di Sansepolcro acconsente, ai sensi della legge 448/1998,
- alla soppressione dei vincoli, delle limitazioni e gli obblighi e dei limiti di godimento già previsti dall'articolo 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della legge
- 22.10.1971 n. 865, recepiti nella convenzione stipulata a rogito del notaio
- in data rep ., registrato a il al n
- trascritto a il all'articolo , convenzione in premessa citata ed
- espressamente richiamata, come parte integrante, nei citati rogiti di acquisto delle
- porzioni di cui sopra e precisamente relativi agli immobili in premessa descritti.
- In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà dei componenti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti
- Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito del notaio in data
- Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

ARTICOLO 2 - Il corrispettivo per la soppressione dei limiti di godimento, vincoli ed obblighi



COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Sede: Via Matteotti 10, 52037 SANSEPOLCRO

di cui all'articolo 1, calcolato in conformità a quanto previsto ai sensi dei commi 46 e 48 dell'articolo 31 della legge 23,12,1998 n. 448, come modificato dal decreto M.E.F. n. 151/2020, ed è stato determinato nelle seguenti somme e precisamente:

Euro per il sig.....

– Euro per il sig.....

Il Comune di Sansepolcro, come sopra rappresentato, dichiara di avere ricevuto dai suindicati soggetti proprietari le predette corrispondenti somme e precisamente come risulta da quanto segue:

– per il sig mediante ;

– per il sig mediante

rilasciandone con il presente atto ampia e finale quietanza, con rinuncia ad ogni conseguente diritto e con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 3 - Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

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

ARTICOLO 4 - Il presente contratto verrà trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate del Territorio di - Servizio di pubblicità immobiliare - a spese delle singole parti proprietarie.

ARTICOLO 5 - Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dei singoli proprietari degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 3 comma 81 della legge 549/95 integrato dall'articolo 3 comma 60 della legge 662/1996, il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa, costituendo questo stesso 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'I.V.A. operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, del gale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e meco lo sottoscrivono.