



COMUNE DI URBINO
Settore Urbanistica

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ**

APPROVATO

**con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30 giugno 2008
e modificato con C.C. 96 del 28 novembre 2008**

ART. 1 Ambito di applicazione

Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree interne alle zone per l' edilizia economica e popolare assegnate precedentemente all' entrata in vigore della L. 448 del 23.12.1998.

Le aree oggetto del presente regolamento sono quelle interne ai seguenti Piani per L' edilizia Economica e Popolare:

- PEEP Mazzaferro
- PEEP Piansevero
- PEEP Trazanni

I dati quantitativi, il tipo di assegnazione e le ditte assegnatarie da assumere per l' applicazione del presente regolamento sono quelli risultanti dalle tabelle 1, 2, 3 e 4 riportate di seguito.

ART. 2 Determinazione dei parametri di calcolo del corrispettivo.

In base a quanto stabilito dall' art. 31 della legge 23/12/1998 n° 448, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà viene calcolato sulla base dei seguenti elementi:

- **Indennità di esproprio di una zona P.E.E.P.:** In base a quanto stabilito dall' art. 37 commi 1 e 2 del D.P.R. 3/3/201 n° 327 così come modificato dall' art. 2, commi 89 e 90 della L. 244 del 24/12/2007 (finanziaria 2008) l' indennità di esproprio viene definita in misura pari al 75% del valore venale dei terreni quale risulta dai parametri che hanno portato alla definizione delle microzone catastali ed alla definizione dei limiti minimi al di sotto dei quali si procede all' accertamento ICI. Tale valore è stato definito in base alla deliberazione n° 32 del 31 marzo 2000 e deve essere di volta in volta aggiornato in base alle variazioni dell' indice ISTAT relativo al costo della vita.
- **Ripartizione dell' indennità di esproprio per lotto edificabile:** la ripartizione viene operata sulla base della documentazione di archivio inerente lo stato di attuazione dei vari PEEP. Tale documentazione, che individua la potenzialità edificatoria di ogni lotto assegnato, il tipo di assegnazione e l' assegnatario, viene sintetizzata nelle tabelle riportate di seguito.
- **Corrispettivo già versato per il diritto di superficie:** Tale dato, depurato dei costi di urbanizzazione, viene desunto dai contratti di cessione stipulati ed aggiornato con l'indice ISTAT del costo della vita.
- **Corrispettivo per lotto edificabile:** Viene calcolato come differenza fra l'incidenza dell' indennità di esproprio del singolo lotto e il corrispettivo già versato e aggiornato all'attualità.
- **Corrispettivo per appartamento:** Viene calcolato ripartendo il Valore di cui sopra in base alle tabelle millesimali di proprietà di ogni edificio realizzato.

ART.3 Pubblicità e raccolta delle domande

Ai sensi del comma 45 e seguenti, dell'art. 31 della legge 23/12/1998 n. 448, a seguito di comunicazione da parte del Comune, i singoli proprietari di alloggi realizzati su aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie possono avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

La richiesta deve essere presentata utilizzando il modello **allegato sotto il numero 1**, sul quale andranno indicati gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area.

Alla richiesta andrà allegato:

- Certificato e Planimetria catastale dell'alloggio e relative pertinenze;
- Copia atto notarile di acquisto dell'alloggio e relative pertinenze;
- Tabella quote millesimali condominiali, sottoscritta dall'Amministratore del condominio.

ART.4 Determinazione del corrispettivo

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda, se completa, il Servizio Urbanistica procede alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base del valore attuale di esproprio delle aree incluse nel PEEP interessato. Tale valore complessivo viene poi ripartito sui lotti edificabili del PEEP in proporzione al volume realizzabile ottenendo l'incidenza dei costi di esproprio per ogni lotto; da tale valore, ridotto del 60%, vengono dedotte le somme già versate al comune al momento della cessione del diritto di superficie, al netto dei costi di urbanizzazione, aggiornate sulla base delle variazioni ISTAT del costo della vita.

ART. 5 Accettazione del corrispettivo

Sulla base dei conteggi effettuati nei modi indicati all'art. 4, il Comune comunica all'interessato il corrispettivo da versare e lo schema di contratto da stipulare (schema di convenzione allegato 3). L' interessato **entro due mesi** dal ricevimento di tale comunicazione, dovrà inviare formale accettazione a procedere alla stipula dell'atto; l' accettazione sarà formalizzata utilizzando il modulo allegato 2 al quale dovrà essere allegata la documentazione attestante l' avvenuto versamento alla tesoreria comunale di una somma pari al 20% del corrispettivo di cui all' art. 4. Decorso i due mesi di cui al comma precedente, il corrispettivo sarà ricalcolato in base agli indici ISTAT disponibili, con cadenza mensile.

ART. 6 Formalizzazione della cessione del diritto di proprietà

Con provvedimento dirigenziale, da adottarsi entro trenta giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà determinata la cessione della proprietà dell' area in proporzione alle quote millesimali possedute.

ART. 7 Modalità di pagamento

Il corrispettivo inerente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà versato con le seguenti modalità:

- a. 20% al momento dell' accettazione dell' offerta di cui al precedente art. 5;
- b. 80% alla stipula del rogito.

La quota di cui al punto b) può essere rateizzata in tre rate semestrali di pari importo di cui la prima al rogito. In questo caso dovranno essere corrisposti gli interessi legali per le somme rateizzate e dovrà essere presentata apposita garanzia finanziaria (fideiussione bancaria o polizza fideiussoria).

Il corrispettivo sarà ridotto del 20 % per gli acquirenti che invieranno la formale accettazione di cui al precedente art. 5, completa dell' anticipo del 20% della somma comunicata, entro il **28 febbraio 2009**.

TAB 1

PEEP:

PIANSEVERO

Dimensionamento

Settore	lotto	assegnatario	Volume realizzato			Incidenza sul totale
			dir. proprietà	dir. superficie	Totale	
I	1A	Coop. Giovanni Santi	7.625		7.625	0,0522879
I	1B	Coop. CEDAS	2.416		2.416	0,0165649
I	1C	IACP (a privati)	8.569		8.569	0,0587651
I	2A	IACP	10.832		10.832	0,0742824
I	2B	IACP	6.638		6.638	0,0455179
II	1	IACP (a privati)	17.034		17.034	0,1168107
II	2	Coop. COMPROSME	16.935		16.935	0,1161332
II	3A	FABI	3.147		3.147	0,0215841
II	3B	Coop. BAROCCI	5.258		5.258	0,0360582
II	3C	Coop. PARIBOCCI	3.147		3.147	0,0215841
III	1A	ZAFFINI	4.066		4.066	0,0278799
III	1B	ZAFFINI	12.196		12.196	0,0836329
III	2A	IACP	11.447		11.447	0,0784999
III	2B	IACP (casa albergo)	4.288		4.288	0,0294058
III	3A	Coop. VILL. AMICIZIA		6.883	6.883	0,0472044
III	3B	Coop. VILL. AMICIZIA		2.754	2.754	0,0188873
III	3C	CEAP		2.754	2.754	0,0188873
III	4A	Coop. FEDELISSIMA		3.806	3.806	0,026099
III	4A	CAMERINI DANILO		2.131	2.131	0,0146137
III	4B	Coop. METAURENSE		4.050	4.050	0,0277736
III	5A	Coop. ENDAS		5.438	5.438	0,0372921
III	5B	Coop. ENDAS	4.409		4.409	0,0302355
Totale			118.005	27.817	145.822	1

TAB 2PEEP: **MAZZAFERRO**

Dimensionamento

lotto	assegnatario	Volume realizzato			
		dir. proprietà	dir. superficie	Totale	Incidenza sul totale
1	Impresa Montagna	0	19.390	19.390	0,2767035
3	Coop. ENDAS	0	11.118	11.118	0,1586586
4	CEDU	0	16.110	16.110	0,2298965
5	Coop. ENDAS	14.037		14.037	0,2003139
6	CEDU	0	9.420	9.420	0,1344274
		14.037	56.038	70.075	1

TAB 3PEEP: **TRAZANNI**

Riepilogo conguagli

lotto	assegnatario	Volume realizzato			
		dir. proprietà	dir. superficie	Totale	Incidenza sul totale
1	CONSCOOP VILLAGGIO		3.510	3.510	0,1887198
2	DELL'AMICIZIA		5.005	5.005	0,2691005
3 e 4	LA RESIDENTE		4.918	4.918	0,2644228
5	IACPI		2.550	2.550	0,1371041
6	GMA	2.616		2.616	0,1406527
TOTALE		2.616	15.983	18.599	1

**ALLEGATO 1
MODELLO DOMANDA DI CESSIONE**

Marca da bollo €14,62

Al Sindaco del Comune di Urbino
Settore Urbanistica

Via Santa Chiara 24
61029 URBINO

Oggetto: Istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, dell'area già concessa in diritto di superficie nel Piano di Zona.....

Il/la sottoscritto/a nato/a a ilresidente a via n. interno.....in qualità di proprietario/a per la quota del %

Il/la sottoscritto/a nato/a a ilresidente a via n.in qualità di proprietario/a per la quota del % delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del Condominio denominato, ed ubicate in Urbino Via

il tutto censito al N.C.E.U. di Urbino, Foglio mappale n. sub(l'alloggio); mappale n. sub(il box/posto auto);

premessso

che con convenzione stipulata con atto a rogito Notaio in data rep.n., il Comune di Urbino ha concesso in diritto di superficie alla Cooperativa/Impresa il lotto edificatorio nel Piano di Zona, sul quale sono state realizzate le suddette unità immobiliari;

rivolge/rivolgono

a codesta Amministrazione istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà pro-quota, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa in Urbino, località _____ Vian.....,

A tal fine comunica/comunicano che al sottoscritto/sottoscritti sono attribuiti complessivi n. millesimi di comproprietà, come risulta dalla tabella allegata in copia, sottoscritta dall'amministrazione condominiale (indicare nominativo e recapito dell'Amministratore).

Si allega:

- Certificato e Planimetria catastale dell'alloggio e relative pertinenze;
- Copia atto notarile di acquisto dell'alloggio e relative pertinenze;
- Tabella quote millesimali condominiali, sottoscritta dall'Amministratore del condominio.

In attesa di conoscere l'ammontare del corrispettivo dovuto, che sarà determinato dall'ufficio comunale competente, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, porge/porgono distinti saluti.

Data

Firma

.....

Firma

.....

Il/I sottoscritto/a sottoscritto/a
dichiara/dichiarano che l'alloggio e relative pertinenze, siti in Urbino via
..... n. civ. int. sono conformi alla Concessione
Edilizia ed alla planimetria catastale allegata alla presente istanza.

Dichiara/dichiarano inoltre che sugli stessi non sono intervenute modifiche o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà.

Firma

.....

Firma

.....

recapito telefonico

ALLEGATO 2
MODELLO ACCETTAZIONE PROPOSTA

Al Sindaco del Comune di Urbino
Settore Urbanistica

Via Santa Chiara 24
61029 URBINO

Oggetto: Istanza per ottenere la cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, di terreno concesso in diritto di superficie nel Piano di Zona

Il/la sottoscritto/a nato/a a ilresidente a via

Il/la sottoscritto/a nato/a a ilresidente a via

Il/la sottoscritto/a nato/a a ilresidente a via

DICHIARA/DICHIARANO

di accettare il corrispettivo di €..... per ottenere la cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, dell'area già concessa in diritto di superficie nel Piano di Zona, relativo al proprio alloggio sito in Urbino, Via, così come determinato da codesto Comune e comunicato con nota prot. n. del

CHIEDE/CHIEDONO

di poter stipulare l'atto relativo alla cessione in proprietà del terreno in oggetto secondo lo schema - *allegato 3* - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____.
Si allega alla presente ricevuta del versamento della somma di €....., pari al 20% del corrispettivo di cui sopra, e ci si impegna a versare €_____, pari al il restante 80% del corrispettivo, secondo le modalità di cui all'articolo 7 del regolamento allegato alla Delibera n. _____ del _____ ed a farsi carico di tutte le spese inerenti il rogito notarile.

Data

Firma

.....

.....

ALLEGATO 3

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI URBINO EIN APPLICAZIONE DELL'ART.31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N.448 PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREA COMPRESA NEL P.E.E.P. DI _____, GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno duemila....., addì _____ del mese di _____, presso la Civica
Residenza di Urbino (PU) in Via F. Puccinotti n. 3.

Innanzi a me Dott., Segretario Generale del Comune di Urbino, sono personalmente
comparsi:

1) **GIOVANNINI CARLO** nato a Urbino (PU) il _____ ivi residente in Via _____, domiciliato
per la carica di cui infra in Urbino (PU) in Via F. Puccinotti n. 3, Dirigente del Settore LL.PP. e
come tale legale rappresentante del Comune di Urbino, con sede in Urbino (PU) in Via F. Puccinotti
n. 3, C.F. 82004510416, il quale agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse
esclusivo del Comune suddetto, da una parte;

2) Signor/i _____
Nato/i a _____ il _____

Residente/i in _____ Via _____ al civico _____, che
interviene/engono al presente atto in qualità di proprietario/i (*indicare se in comunione con altro/i,
soggetto/i*), degli immobili siti in Urbino, località _____, Via _____ n. _____, distinta
al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Urbino Foglio _____ particella
_____ subalterno _____ in base ad atto di assegnazione/compravendita
_____ con quota millesimale sulle parti condominiali pari a _____
millesimi, situato nel lotto n. _____, zona _____

PREMESSO

- che con convenzione a rogito notaio _____ di Urbino in data _____,
Rep. _____, registrata a Urbino il _____ al n. _____ e trascritta a Urbino il
_____ al n. _____ Reg. Part., stipulata ai sensi dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971
n.865, il Comune di Urbino ha concesso, a titolo oneroso, a _____, in diritto di
superficie, per la durata di anni, l'area edificabile compresa nel P.E.E.P. di Urbino, località
_____ per la realizzazione di un fabbricato composto di n° _____ alloggi con relative
pertinenze;

- che tale area risultava distinta al Catasto Terreni del Comune di Urbino, al foglio _____, con le
particelle _____;

- che su parte di detta area (attualmente distinta al Catasto Terreni del Comune di Urbino al foglio
_____, particella _____, della superficie di mq. _____,) l'Impresa edificatrice/Cooperativa ha
costruito un complesso immobiliare, di cui gli immobili di proprietà dei signori _____
fanno parte;

- che con atto autentificato dal Notaio _____ di Urbino in data _____, Rep. _____,
registrato a Urbino il _____ al n. _____ e trascritto a Urbino il al n.....
Reg. Part.) l'Impresa edificatrice/Cooperativa _____ ha venduto a _____, nato/i a
_____ il _____, che ha/nno accettato (eventuale in comunione legale con _____),
gli immobili realizzati sull'area sopra descritta e concessa in diritto di superficie dal Comune di
Urbino (con la comproprietà dei beni comuni censibili);

- che gli immobili di proprietà dei signori _____ sono distinti al Catasto Fabbricati del
Comune di Urbino come segue

.....

- che agli stessi compete la quota millesimale di diritti di comproprietà superficciaria sulle parti

condominali del fabbricato, complessivamente pari a _____/1000 (_____ millesimi), come appresso meglio precisato

- che con deliberazione consiliare n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, l'Amministrazione Comunale ha approvato la cessione in proprietà della totalità delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, fissando le modalità da seguire per la cessione, ed ha approvato lo schema di convenzione da stipulare con i soggetti interessati;

- che i signori _____, in qualità di proprietari, con nota protocollo n. _____ in data _____, hanno comunicato l'accettazione della proposta del Comune, versando il 20% del corrispettivo previsto,

- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stata disposta la cessione in diritto di proprietà dell'area concessa in diritto di superficie relativamente alla quota spettante agli immobili siti in Urbino, località _____, Via _____ n. _____, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Urbino

.....
al/signor/i.....;

TUTTO CIÒ PREMESSO

da ritenersi parte integrante del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) OGGETTO DELLA CESSIONE IN PROPRIETA'

Il Comune di Urbino, come sopra rappresentato, al fine di trasformare il diritto dell' assegnatario degli immobili di cui sopra (alloggio e _____) dal regime superficario a piena proprietà, cede e trasferisce al/ai signor/i _____ che accetta/no ed acquista/no in regime di _____, (REGIME PATRIMONIALE) la quota indivisa pari a/1000 (.....millesimi) della proprietà sul lotto di terreno interno al PEEP distinto al Foglio con i mappali(già mappali) di complessivi mq. confinante con

Il/I sopraindicato/i signor/i precisa/no che le quote di comproprietà in ragione delle quali si è/sono reso/i acquirente/i, corrispondono esattamente alle quote millesimali indicate nel regolamento di condominio attualmente vigente, quote che risultano comunque evidenziate nella tabella che si allega al presente atto sotto la lettera

La quota residua di proprietà del lotto di terreno in oggetto, qui non trasferita; pari a/1000 (.... millesimi) rimane in ragione di/1000 di proprietà del comune di Urbino (e per i restanti .../1000 è già stata fino ad ora trasferita a per le quote agli stessi spettanti per legge).

Le parti danno atto che, a seguito della presente cessione, il diritto di superficie già concesso risulta estinto per confusione tra titolari della relativa quota di proprietà con questo atto acquistata, e titolari della quota corrispondente del diritto di superficie.

Il Comune alienante dichiara di essere legittimo proprietario della quota di area oggetto di cessione, che si trasferisce nell'attuale stato di diritto e di fatto, con accessioni, pertinenze e pesi, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

ART.2) EFFETTI DELLA CESSIONE DELLA PROPRIETA'

Per effetto di detta cessione gli acquirenti diventano pieni ed esclusivi proprietari rispettivamente del seguente immobile:

(Specificare: nome cognome, quote di proprietà, regime patrimoniale, descrizione e consistenza , dati di individuazione catastale)

ART. 3 CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE

Il corrispettivo per la cessione in proprietà dell' area di cui sopra, stabilito ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998 n.448 nella somma di complessivi Euro _____ (_____) , è già stato interamente versato al Comune di Urbino, che, come rappresentato, rilascia quietanza.

Oppure

Il corrispettivo per la cessione dell' area di cui sopra, stabilito ai sensi dell'articolo 31, comma 48,

della legge 23 dicembre 1998 n.448 nella somma di complessivi Euro _____ (_____), viene corrisposto come segue:

- una quota pari al 20% del totale, pari a €..... è già stata versata al Comune di Urbino, come da quietanza n. _____ del _____;
- la quota residua, pari a €..... viene divisa in tre rate di pari importo di cui la prima è stata versata come risulta da quietanza n° del; le altre due rate, maggiorate degli interessi legali pari a%, saranno corrisposte alle seguenti date..... (sei mesi e 12 mesi dalla stipula)

Le parti danno atto che la vendita avviene con patto di riserva, ai sensi dell'art. 1523 del codice civile, fino all'intero versamento di quanto dovuto al Comune.

ART.4) GARANZIA (solo in caso di pagamento dilazionato)

Il/i signor/i _____ a garanzia del versamento delle successive rate ha/nno presentato fideiussione bancaria/assicurativa rilasciata dall'Istituto Bancario/Agenzia assicurativa _____ in data ____ n. _____ di € _____ (in lettere) a favore del Comune di Urbino, che nella persona del Dirigente del Settore Urbanistica dichiara di accettare. La suddetta fideiussione prevede le seguenti clausole:

- -il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza facoltà di opporre eccezioni, comprese quelle indicate dagli artt. 1944 e 1945 del Codice Civile, nonché l'espresso esonero del Comune dagli obblighi ed oneri di cui all'art.1957 del Codice medesimo;
- -l'eventuale mancato pagamento dei premi o qualsiasi altro fatto inerente il rapporto tra l'acquirente ed il garante, non potrà da questo ultimo essere opposto al Comune per rifiutare o anche solo ritardare l'adempimento dell'obbligazione di garanzia;
- -il Comune di Urbino provvederà a svincolare la suddetta fidejussione solo ed esclusivamente dietro presentazione dell'originale dell'atto di garanzia, restituito dal Comune, con annotazione di svincolo,oppure, dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il garante da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.

Del pari il Comune potrà procedere allo svincolo parziale della fideiussione sulla base dei versamenti che verranno effettuati, fermo restando la responsabilità degli obblighi assunti fino a che non venga corrisposta l'intera somma dovuta al Comune di Urbino.

Il/I sig/signori. _____ si obbliga/no, nel caso di cessione dell'alloggio, a trasferire sull'acquirente tutti gli obblighi della presente convenzione e ad inserire nell'atto di vendita le clausole di cui all'art. 3, relative alla dilazione di pagamento.

Il Comune di Urbino potrà escutere la fideiussione in caso di ritardo superiore a 30 giorni dalla scadenza della data di versamento di ogni rata.

ART.5) DURATA DELLA CONVENZIONE E SOSTITUZIONE OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI

IPOTESI A) Qualora siano trascorsi trenta anni dalla stipula dell'atto di cessione in diritto di superficie dei terreni oggetto della presente convenzione

Le parti danno atto che in base al combinato disposto dell'art.35 della legge 865/71, degli artt.7 e 8 della legge 10/77 e dell'art. 31 comma 45 della legge 448/98 i vincoli convenzionali propri delle aree interne ai piani di cui alla L. 167/62 e s.m.i. hanno durata trentennale e decadono dopo tale periodo. Conseguentemente tutti i vincoli di cui agli artt. dell'atto rogito notaio, con cui fu ceduto il diritto di superficie sui terreni oggetto della presente convenzione devono ritenersi ormai decaduti e pertanto, dalla data di stipula del presente atto gli immobili di proprietà del/dei signor/signori _____ acquistano lo stato giuridico proprio dei beni della loro natura senza vincoli speciali e sono sottoposti unicamente agli strumenti e norme urbanistiche ora in vigore, non essendovi più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento degli stessi, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

IPOTESI B) Qualora non siano ancora trascorsi trenta anni dalla stipula dell'atto di cessione in diritto di superficie dei terreni oggetto della presente convenzione

Le parti danno atto che in base al combinato disposto dell'art.35 della legge 865/71, degli artt.7 e 8

della legge 10/77 e dell'art. 31 comma 45 della legge 448/98 i vincoli convenzionali propri delle aree interne ai piani di cui alla L. 167/62 e s.m.i. hanno durata trentennale e decadono dopo tale periodo. Conseguentemente tutti i vincoli di cui agli artt. dell'atto rogito notaio, con cui fu ceduto il diritto di superficie sui terreni oggetto della presente convenzione vengono concordemente accettati come ancora in vigore fino al, data di validità della presente convenzione, e vincolano l'acquirente ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

Le parti danno atto che i rimanenti articoli della suddetta convenzione vengono sostituiti da quanto previsto nella presente convenzione.

Successivamente a tale data gli immobili di proprietà del/dei signor/i _____ acquisteranno lo stato giuridico proprio dei beni della loro natura senza vincoli speciali e saranno sottoposti unicamente agli strumenti e norme urbanistiche allora in vigore, non essendovi più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento degli stessi, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

Il Comune di Urbino, come sopra rappresentato, e il/i signor/i _____, si danno reciprocamente atto che gli immobili realizzati sull'area come sopra ceduta in proprietà non sono gravati dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui ai commi abrogati dal quindicesimo al diciannovesimo dell'art.35 della legge 22 dicembre 1971 n.865.

In caso di edilizia agevolata, resta inteso che a seguito di questo atto permangono gli eventuali vincoli relativi all'alienabilità dell'alloggio che ha usufruito di mutuo agevolato, dettati dalla normativa vigente in materia.

(Eventuale solo se tale facoltà è prevista nell'atto di concessione del diritto di superficie)

Il Comune di Urbino rinuncia al diritto di prelazione sull'immobile, previsto dall'articolo _____ della Convenzione a rogito notaio _____ di Urbino, sopra menzionata, che ha stabilito la concessione del diritto di superficie per la costruzione dello stesso.

Il Comune di Urbino e il/i signor/i _____ dichiara/no inoltre di voler sostituire, salvo quanto appresso specificato, per quanto di ragione, le obbligazioni di cui agli artt. _____ Convenzione originaria a rogito notaio _____ di Urbino in data _____, Rep. _____, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alla unità immobiliare di proprietà dei medesimi acquirenti e descritta all'art.1, con esonero per il Direttore dell'Ufficio del Territorio di Urbino da ogni ingerenza o responsabilità al riguardo, dichiarando che i reciproci rapporti, per il periodo di validità della presente convenzione, sono disciplinati dalle seguenti disposizioni:

ART.6) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Ai sensi del Regolamento Regionale 4 ottobre 2004 n.6 e del disposto della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, il prezzo massimo complessivo di vendita relativo agli immobili di proprietà del/dei signor/i _____ viene determinato in Euro _____ (_____) alla data odierna, in base alle modalità che seguono e secondo lo schema di calcolo allegato alla presente convenzione sotto la lettera _____.

Il prezzo massimo complessivo di cessione è costituito dalle seguenti voci:

a) costo dell'area edificatoria come definito con delibera di Consiglio Comunale n. _____ limitatamente alla sola quota del costo di acquisizione del lotto su cui è stato costruito l'alloggio, pari a € _____

b) costo di costruzione degli alloggi come di seguito determinato:

1) Prodotto tra il valore della superficie complessiva e il costo unitario massimo di realizzazione tecnica di cui al provvedimento regionale che determina i limiti massimi di costo per l'edilizia agevolata (attualmente D.G.R. 1499/2006) incrementato del 15%;

2) Incremento del costo di cui al precedente punto 1) del 15% (X) in relazione alle particolari condizioni del mercato edilizio locale e dell'ubicazione dell'area di intervento

c) costo delle opere di urbanizzazione come risultante dall'art.16 del Dpr 380/2001, pari a € _____;

d) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, spese di allaccio ai pubblici servizi, agibilità, il regolamento condominiale e la divisione millesimale, l'accatastamento e quant'altro necessario per

l'agibilità e l'eventuale trasferibilità delle unità immobiliari) determinate nella misura pari al 14% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

e) oneri finanziari, determinati nella misura pari al tasso di deposito Banca Centrale Europea (BCE) vigente alla data della convenzione applicato in percentuale al costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

f) applicazione di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello della data di agibilità dell'immobile pari a 1 per cento per i successivi 15 anni ed di 0,5 per cento fino alla scadenza della convenzione

Per il calcolo della superficie complessiva (Sc) dovrà farsi riferimento a quanto previsto ai punti 9 e 10 dell'Allegato A alla D.G.R.1499 del 28.12.2006 .

(X) Nota da eliminare in sede di stipula

Con riferimento alla ripartizione del territorio comunale in Microzone approvata con delibera C.C.88/2000, al fine di tener conto del mercato edilizio locale e dell'ubicazione degli interventi, l'incremento massimo del 15% viene applicato come segue:

15 % nei terreni che ricadono nelle microzone catastali 1 e 2

7,5 % nei terreni che ricadono nelle microzone catastali 3,4 e 5

0 nelle restanti microzone

ART. 7- PREZZO INIZIALE DI CESSIONE DELL'IMMOBILE

Il prezzo massimo complessivo di cessione dell'alloggio e del _____ di proprietà del/i signor/i _____, determinato ai sensi del precedente articolo 6) in euro _____/mq al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, è riferito alla superficie complessiva dell'alloggio stesso (Sc) di mq _____ ed è pertanto pari a euro _____.

Tale prezzo può essere incrementato del valore documentato, conseguente ad eventuali interventi di cui all'art.3 lettere b,c,d, del D.P.R. n. 380/2001, avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate.

ART.8) REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'IMMOBILE

Il prezzo di cessione, così come sopra determinato viene aggiornato ad ogni cessione successiva, applicando al prezzo di prima cessione la variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale e proseguendo con l'applicazione del coefficiente di degrado di cui al punto f) fino alla scadenza della presente convenzione .

ART.9) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato nei modi e termini previsti dalla legge n.431/98 e non potrà avere durata inferiore a quattro anni rinnovabili.

In caso di perdita dei requisiti la locazione non potrà essere rinnovata.

Il canone annuo di locazione dell'alloggio e relative pertinenze dovrà essere fissato in misura non superiore a quello concertato, stabilito dall'art. 2, comma 3, della legge n.431/98 e successivo decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti del 30/12/2002 e successive modifiche e integrazioni, in base all'accordo sulle locazioni per il Comune di Urbino in vigore al momento della cessione dell'alloggio.

Il canone determinato ai sensi dei precedenti commi non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Il contratto di locazione dovrà riportare le clausole che vietano al conduttore di sublocare, anche parzialmente, l'alloggio ottenuto in locazione, con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale, in caso di sub-locazione, pari all'intero contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Inoltre il locatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la convenzione stipulata con il Comune, impegnandosi a non usare e disporre dell'alloggio e relative pertinenze in contrasto con le prescrizioni della stessa convenzione e delle leggi regolanti l'edilizia residenziale convenzionata.

Le clausole suddette dovranno essere specificatamente inserite e confermate per iscritto, ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

Copia autentica del contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune di Urbino, per lettera

raccomandata, entro 6 (sei) mesi dalla stipula. In caso di inadempienza verrà applicata nei confronti del locatore, una sanzione pecuniaria pari ad una mensilità del canone riferita alla data del contratto.

ART.10) TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

A seguito del trasferimento dell'unità immobiliare oggetto della presente convenzione, gli aventi causa subentrano nel rapporto relativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi da essa nascenti.

In caso di vendita dell'immobile costruito sull'area oggetto del presente atto, il/i signor/i _____, si impegna/no a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste nella presente convenzione.

Negli atti di trasferimento dell'immobile devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'immobile medesimo in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Copia autentica dell'atto di vendita sarà inviata al Comune di Urbino, per lettera raccomandata entro 6 (sei) mesi da ogni trasferimento. In caso di inadempienza verrà applicata nei confronti dei venditori, una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) del prezzo della unità immobiliare ceduta, al momento dell'alienazione.

ART. 11) DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, efficace dalla data odierna, ha validità, ai sensi dell'art. 31 comma 46, della legge n. 448/98, per 30 (trenta) anni decorrenti dalla data di stipula dell'originaria convenzione rogito ___ del _____ che ha costituito il diritto di superficie e precisamente fino al _____ e vincola l'acquirente ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

Scaduto tale termine non vi sarà più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio e del garage, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

ART. 12) SANZIONI A CARICO DEI SOGGETTI INADEMPIENTI

Ai sensi dell'art. 18, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune di Urbino o da chiunque ne abbia interesse.

ART. 13) LITI E CONTROVERSIE.

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi dell' art.806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

I tre arbitri saranno nominati uno dal Comune, uno dalla controparte, il terzo d'accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Urbino.

ART. 14) REGIMI PATRIMONIALI

La parte acquirente dichiara di essere coniugata in separazione/comunione di beni.

ART. 15) DICHIARAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Urbino consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato da detto Comune in data _____ riguardante l'area oggetto del presente atto, e precisa che alla data di rilascio di detto certificato, sino ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici. Tale certificato si allega al presente atto sotto la lettera " ___".

ART. 16) VARIE E FISCALI.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso l'Ufficio Territorio, sono a carico del/i signor/i _____, il/i quale/i chiedono l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla legge per la fattispecie in oggetto, ed in particolare dall'art.3, comma 81, della Legge 549/1995, introdotto dalla legge 662/1996.

E' fatta rinuncia all'ipoteca legale da parte del Comune di Urbino esonerando il Direttore dell'Ufficio Territorio da ogni ingerenza o responsabilità al riguardo, anche in ordine al reimpiego del ricavato della presente cessione.