

COMUNE DI MAGNAGO

REPERTORIO N. /

CESSIONE IN PROPRIETA' EX ART. 31 COMMI 45-47-48-49 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA DELIMITATI AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA MEDESIMA LEGGE N. 865 DEL 22 OTTOBRE 1971.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno (.....) il giorno del mese di in, avanti a me dott..... (Notaio), senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti con il mio consenso rinunciato, sono personalmente comparsi i seguenti signori della cui identità personale e della loro capacità giuridica io sono certo:

1) nato a il e domiciliato per la carica presso il Comune di Magnago in Piazza Italia n. 1, in qualità di, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in rappresentanza del Comune di Magnago (Codice fiscale 00950100156) per dare attuazione alla delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 1 marzo 2012, alla delibera di Consiglio Comunale n 20 del 28 aprile 2015 e Giunta Comunale n. del, immediatamente esecutiva che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A" (all.....);

2) Sig..... nato a il e residente a in via, codice fiscale....., dichiarano di essere in regime di

PREMESSO:

a) - che con atto _____ Notaio _____ in data _____, Repertorio n. _____, regolarmente registrato e trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____, il Comune di Magnago acquistò alcune aree, infra descritte;

b) - che con atto di convenzione ai sensi dell'art. 35 - comma 11 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 a rogito del Notaio _____ in data _____, Repertorio n. _____, registrato a Milano in data _____ al n. _____ - Serie ____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ in data _____ ai nn. _____ (e successivo atto autenticato dal Notaio _____ in data _____, Repertorio n. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ - Serie ____ e trascritto in data _____ ai nn. _____, _____, _____), il Comune di Magnago concesse il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) a partire dal _____ alla Cooperativa "_____ " con sede in _____ (____) - _____, via _____ n. _____, su aree edificabili facenti parte del P.E.E.P. - Comparto _____, originariamente censite all'U.T.E. dalle particelle _____ (_____) del foglio _____ (_____), e precisamente:

-- area fondiaria ad uso privato della superficie di circa mq. _____ (_____) (mq. _____ catastali) attualmente censita nel Catasto Terreni del predetto comune al Foglio _____ (_____), particella _____ (_____);

c) - che a seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Magnago in data _____ n. _____ la Cooperativa/Impresa "_____ " ha costruito sull'area identificata con la particella _____ del Foglio _____ un fabbricato ad uso residenziale di tipo economico popolare con i relativi servizi urbani e sociali, costituito da (segue descrizione) _____ avente le caratteristiche di cui all'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e del R.D. 28 Aprile

1938 n. 1165, identificata catastalmente nel suo complesso nel Catasto Fabbricati del Comune di Magnago al Foglio _____, particella _____;

d) - che i signori _____ in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio _____ in data _____, regolarmente registrato e trascritto in data _____ hanno acquistato il diritto di proprietà superficiale della durata di anni 99 (novantanove) a partire dal _____ sulle porzioni immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Magnago al fg. _____ particella _____

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

- quanto al box ad uso autorimessa, particella _____, subalterno _____);

con diritto alla quota complessiva di comproprietà degli enti comuni dell'intero complesso, ivi comprese le aree destinate a viabilità, parcheggio e verde attrezzato;

- che con deliberazione condominiale in data _____ alla proprietà superficiale suddetta sono stati attribuiti millesimi di proprietà

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

f) - che lo stesso art. 31, comma 47, stabilisce che: "*La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48*", nella formulazione in vigore;

g) che il comune di Magnago è venuto nella determinazione di cedere la piena proprietà dell'area di sedime e di pertinenza di detto edificio ai condomini, approvando con deliberazione consiliare n. 4 del 1 marzo 2012, esecutiva ai sensi di legge, la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, precedentemente concesse in diritto di superficie, fissando le modalità da seguire per la predetta cessione e trasformazione;

h) che il comune di Magnago ha determinato i criteri di calcolo del corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà sull'area oggetto del presente atto;

i) che la cessione in proprietà ai signori _____ è stata deliberata subordinatamente al pagamento da parte di costoro del corrispettivo pari ad Euro _____, calcolato in ossequio ai criteri dettati dall'articolo 31 delle legge n. 448 del 23 Dicembre 1998, nonché della delibera di Giunta Comunale n° _____ del _____;

i) - che in data _____ è stata versata la caparra di € _____ pari al 20% del corrispettivo innanzi indicato mediante _____ come risulta dalla quietanza n° _____ del _____ rilasciata dal Tesoriere;

ii) - che in data _____ è stato versato il saldo dell'importo di € _____ mediante _____ come risulta dalla quietanza del Tesoriere.

Tutto ciò premesso e confermato quale parte sostanziale e integrante del presente atto, si stipula quanto segue:

Art. 1

Il "**COMUNE DI MAGNAGO**", come sopra rappresentato,

VENDE

ai signori _____ che accettano ed

ACQUISTANO

per la quota di _____/1000 (_____ millesimi) - quanto all'appartamento con cantina e _____/1000 (_____ millesimi) quanto al box e quindi complessivamente per _____/1000 (_____ millesimi) il diritto di nuda proprietà dell'area, già concessa in diritto di superficie, sita nel Comune di Magnago, estesa complessivamente per circa _____ mq. catastali, e distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune, alla partita _____, Foglio _____, particella _____), ente urbano, superficie ha _____.

Sono altresì compresi i proporzionali diritti in ragione di _____/1000 (_____ millesimi) da calcolarsi sulla quota di comproprietà pari al _____% (_____) delle aree meglio descritte al punto b) della premessa in uso comune ai vari fabbricati e destinate a viabilità, parcheggio e verde attrezzato.

Esse sono censite alla partita _____, Foglio _____ particella superficie ha _____

Esse confinano:

In conseguenza della presente cessione i suindicati acquirenti, già titolari della proprietà superficiaria indicata in premessa, ne divengono pieni ed esclusivi proprietari unitamente alla relativa quota di area.

In dipendenza del presente atto il diritto di superficie a suo tempo costituito si estingue riunendosi nello stesso soggetto la titolarità del diritto di superficie e quella del diritto di nuda proprietà dell'area.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Magnago in data....., dando atto che da tale data non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici che concernono tali terreni.

Art. 2

Il corrispettivo da versare al Comune di Magnago per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie, è stabilito ed accettato in Euro _____ calcolato sulla base dei criteri approvati con deliberazione della Giunta Comunale con atto n. _____ del _____.

Esso è stato corrisposto dalla parte acquirente al Comune di Magnago come segue: l'importo di € _____ a titolo di caparra mediante _____ in data _____ ; l'importo di € _____ a titolo di saldo mediante _____ in data _____ ;

I contraenti, da me ufficiale rogante ammoniti individualmente circa le conseguenze anche penali ed amministrative connesse alle dichiarazioni false, reticenti o dolosamente infedeli, ai sensi del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000, in ossequio alla previsione dell'art. 35 comma 22 del D.L. n° 223 del 4 luglio 2006, così come modificato dai commi 48 e 49 dell'articolo 1 della Legge n° 296 del 27 dicembre 2006, dichiarano:

- 1) - che il prezzo è stato corrisposto con le modalità innanzi citate;
- 2) - che il contratto odierno non è il frutto dell'attività di mediazione di alcun mediatore immobiliare.

Le parti ribadiscono di essere state edotte che in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati oggetto del presente articolo si applica la sanzione amministrativa da Euro 500,00 ad Euro 10.000,00 e, ai fini dell'imposta di registro, i

beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52 comma 1 del D.P.R. n°131/1986.

Art. 3

La cessione è fatta ed accettata, pro-quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

Gli effetti attivi e passivi decorrono da oggi.

Art. 4

Dalla data di stipulazione del presente atto decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto del notaio _____ in data _____, Repertorio n. _____ e sua successiva integrazione giusta atto autentificato dal Notaio _____ in data _____, Repertorio n. _____ - meglio citati in premessa – e pertanto le porzioni immobiliari il cui titolo dominicale è stato mutato in piena proprietà dalla precedente proprietà superficiaria potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione o affitto a chiunque, non ricorrendo più l'obbligo di possedere alcun requisito di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di contributi agevolati in qualsiasi forma concessi.

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

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

Art. 5

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

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

[eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari

[il notaio rogante dovrà procedere alla verifica della situazione ipotecaria e di essa darà conto nell'atto]

Art. 6

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

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'art. 3, comma 81, della Legge n. 549/95, integrato dall'art. 3, comma 60, della Legge n. 662/96, il presente atto comporta registrazione a tassa fissa e non si considera, agli effetti dell'IVA, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Ai sensi dell'articolo 32 del DPR n. 601/73 il presente atto è esente da imposte di bollo, ipotecaria e catastale.

Art. 7

Gli indirizzi indicati dalle parti valgono anche quali domicili fiscali e quali domicili speciali ai fini dell'esecuzione del presente contratto.

Art. 8

Per effetto del presente atto il diritto di proprietà superficaria, sulle unità di proprietà dei signori _____, come descritte al punto "d" della premessa, si tramuta in piena proprietà; pertanto, le parti acconsentono che l'intestazione della partita dei cespiti suddetti venga modificata, trasformando la natura del diritto a loro spettante in piena proprietà.

Il tutto con esonero da ogni responsabilità per l'Ufficio Tecnico Erariale di Milano.

[Formula di chiusura dell'atto pubblico da redigersi a cura del notaio rogante