

ALLEGATO 2

Schema di convenzione in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 448, relativo alle aree comprese nei Piani di Zona ex legge 18.4.1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno  
..... in .....

Avanti a me, dott. ....Notaio in ..... iscritto al  
Collegio Notarile dei distretti ....., senza l'assistenza dei testi per avervi i  
comparenti rinunciato fra loro d'accordo e con il mio consenso,  
sono presenti:

il Signor ..... nato a ..... il .....  
residente a .....via ..... n. ... ed il  
Signor .....nato a ..... il ..... il quale  
interviene non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Contratti in  
rappresentanza della Città di Torino, con sede in Torino - Piazza Palazzo di Città n. 1,  
C.F. e Partita IVA 00514490010, con i poteri per quanto infra a norma dell'art.19  
comma 2 del Regolamento per la disciplina dei Contratti Municipali, approvato con  
delibera consiliare n. .... del ....., nonché in esecuzione di  
deliberazione del Consiglio Comunale n...del...e di determinazione dirigenziale in  
data...n...

premesse :

- che il Sig. ....con nota in data ....., ricevuta al n.  
di protocollo comunale ....., ha presentato al Sindaco del Comune di  
Torino istanza per la soppressione dei vincoli gravanti sul diritto di proprietà, 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 Torino - Via .....
- che l'area oggetto dell'istanza, distinta nel Catasto del Comune di Torino al foglio  
..... mappale ..... di superficie mq. ....,  
con le seguenti coerenze .....  
..... è compresa  
nel Piano di Edilizia Economico Popolare approvato ai sensi della legge 18.4.1962  
n. 167 (ovvero è compresa nell'area delimitata ai sensi dell'art. 51 della legge  
22.10.1971 n. 865) già concessa in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della  
legge 22.10.1971 n. 865;
- che con convenzione in data ..... rep. .n. ...., a rogito Notaio  
....., registrata il ....., trascritta il  
....., è stato trasferito il diritto di proprietà sull'area summenzionata;

- che il corrispettivo della concessione dell'area suddetta venne determinato in complessive lire ..... , ripartite in lire ..... per costo di acquisizione dell'area ed in lire ..... per oneri di urbanizzazione;
- che il corrispettivo relativo al costo dell'area venne pagato secondo le modalità previste dalla convenzione sopra citata;
- che su detta area sono stati edificati n. .... alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, n. .... box auto, n. .... posti auto e n. .... Locali commerciali, ceduti ai prezzi e secondo le modalità stabiliti dalla citata convenzione;
- che al Signor ..... , come da atto pubblico tra il medesimo ed il legale rappresentante di ..... (ovvero il Signor .....), sottoscritto in data ....., sono state assegnate (ovvero cedute) le seguenti unità immobiliari: alloggio n. .... , composto da ..... , con annessa cantina n. .... e soffitta n. .... , nonché giardino pertinenziale -  
box auto n. ....  
posto auto n. ....
- che il tutto risulta censito al N.C.E.U. di Torino, Sezione ....., foglio ..... particella ..... sub .....
- che detta area ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. .... rilasciato dal Dirigente del Settore ..... in data ....., che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "... " per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avuta dai comparanti; che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- che la legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, stabilisce quanto segue:  
"Il comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani 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, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.  
Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere

sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

- a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

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.

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662";

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., esecutiva il ....., sono state fissate le modalità da seguire per la sostituzione delle obbligazioni convenzionali originarie ed è stato approvato lo schema della presente convenzione previsto dall'art. 31, comma 46, della legge 448/98;
- che il Signor ....., in qualità di proprietario si è dichiarato disponibile a versare al Comune di Torino il corrispettivo previsto, stabilito dal Civico Ufficio Tecnico, Settore.....in Lire... come risulta da provvedimento del Dirigente.... n....in data....;
- che al Signor ....., sono attribuiti complessivi n. .... millesimi di comproprietà, come risulta dalla comunicazione pervenuta in data ..... prot. n. ....da parte dell'amministrazione condominiale del fabbricato di via .....

Tutto ciò premesso e approvato per fare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue.

#### Art.1 - Sostituzione obbligazioni convenzionali.

La Città di Torino ed il sig.... dichiarano di sostituire le obbligazioni di cui agli artt..... della convenzione originaria, come trasferite all'acquirente in forza dell'atto di assegnazione/vendita sopra citato, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà del Signor .... come sopra descritte, con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino da ogni responsabilità al riguardo.

La Città di Torino e il Signor ..... pertanto danno atto che i reciproci rapporti, per il periodo di seguito indicato, sono disciplinati dalle seguenti disposizioni:

#### Art. 2 - Corrispettivo per la sostituzione della convenzione originaria.

Il Signor ..... ha versato alla Città di Torino la somma di lire ..... , (euro .....) , pari al corrispettivo per la sostituzione di cui al precedente art.1, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico della Città di Torino secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 48 , della legge 23.12.1998 n. 448.

Per detta somma la Città di Torino rilascia quietanza nella forma più ampia, come da ricevuta n. .... emessa dalla Tesoreria Comunale presso la banca ..... e rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale con ampio scarico da ogni responsabilità per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

#### Art.3 - Determinazione del prezzo delle unità immobiliari e aggiornamento del prezzo per le future cessioni

1° alternativa da applicarsi nel caso in cui la convenzione originaria non indichi il prezzo di prima cessione:

Ai sensi dell'art. 8, primo comma, lettera b), della legge 28.1.1977, n. 10 e del disposto della deliberazione del Consiglio Comunale in data ..... n. mecc. .... i prezzi delle singole unità immobiliari di proprietà del Signor ..... vengono determinati alla data odierna con le seguenti modalità:

- a) il prezzo di prima cessione viene determinato dal Civico Ufficio Tecnico, come stabilito dalla convenzione originaria, in lire ..... alla data odierna;
- b) all'importo così rivalutato viene aggiunta, proporzionalmente ai millesimi di proprietà, la quota relativa al corrispettivo versato di cui all'articolo precedente ai sensi del comma 48 del citato art. 31 della legge 448/98.

Conseguentemente i prezzi di ogni singola unità immobiliare vengono stabiliti alla data odierna come di seguito indicato:

alloggio n. .... , lire .....(euro .....), composto da ..... , con

annessa cantina n. .... e soffitta n. .... , nonché giardino pertinenziale;  
box auto n. .... lire .....(euro .....),  
posto auto n. .... lire .....(euro .....).

Il prezzo di prima cessione di cui sopra viene aggiornato ad ogni cessione successiva, applicando al prezzo di prima cessione la percentuale di incremento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari a: 1% per i successivi 15 anni, ed eventualmente di 0,50% fino alla scadenza della convenzione.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 31 sub b) della legge 5 agosto 1978, n. 457, affrontate nel decennio precedente.

2° alternativa da applicarsi nel caso in cui la convenzione originaria indichi il prezzo di prima cessione:

Ai sensi dell'art. 8, primo comma, lettera b), della legge 28.1.1977, n. 10 e del disposto della deliberazione del Consiglio Comunale in data ..... n. mecc. ...., i prezzi delle singole unità immobiliari di proprietà del Signor ..... vengono determinati alla data odierna con le seguenti modalità:

- a) al prezzo di prima cessione risultante dalla convenzione originaria viene applicata la rivalutazione prevista dalla medesima per le cessioni successive alla prima;
- b) all'importo così rivalutato viene aggiunta, proporzionalmente ai millesimi di proprietà, la quota relativa al corrispettivo versato di cui all'articolo precedente ai sensi del comma 48 del citato art. 31 della legge 448/98.

Conseguentemente i prezzi di ogni singola unità immobiliare vengono stabiliti alla data odierna come di seguito indicato:

alloggio n. .... , lire .....(euro .....), composto da ..... , con  
annessa cantina n. .... e soffitta n. .... , nonché giardino pertinenziale;  
box auto n. .... lire .....(euro .....),  
posto auto n. .... lire .....(euro .....).

Il prezzo di prima cessione di cui sopra viene aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di

costruzione dell'immobile pari a: 1% per i successivi 15 anni, ed eventualmente di 0,50% fino alla scadenza della convenzione.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 31 sub b) della legge 5 agosto 1978, n. 457, affrontate nel decennio precedente.

#### ART. 4 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato ai sensi della legislazione nazionale vigente in materia di locazione.

I canoni annui successivi saranno aggiornati sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

#### ART. 5 - Trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Sig. ...., relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In caso di vendita dell'immobile costruito sull'area oggetto del presente atto, il Signor ..... si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari le condizioni previste nella presente convenzione.

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

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Fotocopia autenticata dell'atto di vendita sarà inviata dal venditore al Comune di Torino, per lettera raccomandata entro 6 mesi da ogni trasferimento. In caso di inadempimento verrà applicata nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) del prezzo delle unità immobiliari cedute, al momento dell'alienazione.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e dell'articolo 3 con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sub-locare totalmente l'immobile 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. 6 della legge 28.1.1977 n. 10.

Fotocopia autenticata del contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune di Torino, per lettera raccomandata entro 6 mesi dalla stipula. In caso di inadempimento verrà applicata nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari ad una mensilità del canone riferita alla data del contratto.

#### ART.6 - Durata della convenzione

La presente convenzione, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della legge 448/98, ha durata di validità di anni ..... e giorni ..... dalla data di stipulazione e vincola il Signor ..... ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

#### ART. 7 - Sanzioni a carico dei soggetti inadempienti

Ai sensi dell'art. 8 comma 5 della legge 10/1977, 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 dalla Città di Torino o da chiunque ne abbia interesse.

#### ART. 8 - Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e a spese del Signor ..... o successivi aventi causa.

#### Art. 9 - Liti e controversie

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire l'Autorità Giudiziaria del Foro di Torino.

#### Art.10 - Varie e fiscali

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico del Signor .....che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti nella legge n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni ed altre leggi.

In particolare, a norma del comma 81, dell'art. 3 della legge 549/95 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione è soggetta a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino.

La registrazione e la trascrizione sono a cura e spese del Signor .....

Il presente atto verrà annotato a margine della trascrizione dell'atto a rogito del Notaio ..... del ..... Rep. n. ...., sopra citato e trascritto in data .....al n. ....

Il testo del presente atto viene letto da me Notaio .....alle parti le quali, nel dichiararlo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono.

Le seguenti clausole vengono approvate specificatamente: art. 3 (determinazione del prezzo delle unità immobiliari e aggiornamento del prezzo per le future cessioni), art. 5 (trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati), art. 6 (durata della convenzione), art. 7 (sanzioni a carico dei soggetti inadempienti).

L448prop.doc