

**Schema di atto unilaterale d'obbligo modificativo (modifica dell'atto unilaterale d'obbligo vigente per la rimozione dei vincoli)**

Modifica di atto unilaterale d'obbligo stipulato ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. in applicazione dell'art. 31, commi 49 bis e 49 ter della legge 23.12.1998 n. 448, integrato dalla Legge 106/2011 e dalla legge 14/2012, relativo all'intervento di edilizia abitativa convenzionata in Ambito.....

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:

i Sigg.ri ..... nato a ..... il ..... C.F. .... e ..... nata a  
..... il ..... C.F. .... residenti a ..... – Via .....

premesse :

- che l'Ambito ..... è stato oggetto di Accordo di Programma ai sensi  
dell'articolo 27 della legge 142/1990 e sue modifiche ed integrazioni stipulato in data  
..... e successivamente adottato con .....

- che il Consiglio Comunale di Torino, con deliberazione numero mecc.  
..... del ..... ha ratificato l'Accordo di Programma e  
successivamente ha approvato il ..... (PRIU, PRIU, PRU, ecc.);

-

- che in particolare sull'area costituente il ..... (Lotto, U.M.I., ecc.)  
compresa nell'Ambito suddetto, è stato realizzato l'intervento previsto nel progetto  
oggetto di Concessione edilizia/Permesso di costruire numero ..... del  
.....

- che per la realizzazione dell'intervento suddetto il concessionario/titolare del  
permesso di costruire ha assunto i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e  
criteri risultanti dagli articoli 17 e 18 del Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e  
s.m.i, dalla convenzione-tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21  
Giugno 1984 n°714-C.R.6794, dalla deliberazione de l Consiglio Comunale n. 2014  
(mecc.8504536/20) del 27 Marzo 1985 che adotta la convenzione-tipo e ne stabilisce  
i contenuti, dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 7704223/20 del 26 Luglio  
1977 e s.m.i. che stabilisce l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e  
secondaria ai sensi dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché dalla  
convenzione urbanistica attuativa del .....(PRIN, PRIU, PRU, ecc.) atto  
rogito Notaio ..... del ....., rep n. ....., registrato a Torino il  
..... al n. ....

- che l'art. .... della summenzionata convenzione urbanistica stabilisce che una quota della S.L.P. realizzabile nell'ambito ....., sia destinata ad edilizia residenziale convenzionata
- che all'uopo il summenzionato concessionario/titolare del permesso di costruire ha stipulato un atto unilaterale d'obbligo a rogito Notaio ..... in data ....., repertorio n. ...., registrato all'Agenzia delle Entrate di ..... il ..... al numero e trascritto il .....
- che tale atto unilaterale d'obbligo è stato oggetto di presa d'atto da parte della Città di Torino con deliberazione della Giunta Comunale in data ..... n. mecc. ...., esecutiva in data .....
- che ai sensi dell'articolo 11 della convenzione-tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 Giugno 1984 n° 714-C.R .6794, in forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del titolare del permesso, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7, e 12, per i quali resta titolare il titolare del permesso; 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 convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute;
- 
- che il precitato atto unilaterale d'obbligo ha durata di validità di anni ..... (20 o 30);
- 
- che al/ai comparente/i, come da atto pubblico tra il medesimo ed il legale rappresentante concessionario/titolare del permesso di costruire sottoscritto in data ....., a rogito Notaio ....., registrato il ....., trascritto il ....., sono state cedute le seguenti unità immobiliari oggetto del succitato atto unilaterale d'obbligo:
- alloggio al ..... secondo (..... fuori terra) – avente accesso dalla scala ....., distinto con il n. ...., composto di ..... con annessa cantina al piano cantinato distinta con il n. ...., censito al N.C.E.U., Foglio ....., particella ....., sub. ...., zona censuaria ....., categoria ....., classe ....., vani ....., rendita catastale € .....
- locale uso autorimessa al piano ..... – distinto con il n. .... censito al N.C.E.U., Foglio ....., particella ....., sub. ...., zona censuaria ....., categoria ....., classe ....., consistenza di ..... mq, Rendita Catastale € .....
- che, come risulta dal Regolamento di Condominio atto rogito Notaio ..... in data ....., rep. n. ...., racc. n. ...., registrato a Torino il ..... al n. ....

ai Sigg.ri ..... e ....., sono attribuiti n. .... millesimi di comproprietà relativi all'alloggio e n. .... millesimi di comproprietà relativi all'autorimessa

- che le predette unità immobiliari insistono sull'area distinta nel Catasto del Comune di Torino al foglio ..... mappale ..... di superficie mq. ...., con le seguenti coerenze .....  
....., la quale è compresa nell'ambito .....

- che la legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, commi da 49 bis 49 ter, integrato dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 e dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, stabilisce quanto segue:

*"49-bis . I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. A decorrere dal 1o gennaio 2012, la percentuale di cui al presente comma, è stabilita dai comuni.*

*(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011, così come modificato dall'art. 29 comma 16-undices della legge n. 14 del 24.02.2012)*

*49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

*(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011)";*

- che con deliberazione del Consiglio Comunale in data ..... n. mecc. ...., esecutiva il ....., sono state fissate le modalità da seguire per la rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione ed il canone di locazione, ed è stato approvato lo schema della presente convenzione previsto dall'art. 31, comma 46 e 49bis dell'art. 31 della legge 448/98;

- che i Sigg.ri ..... e ..... con nota in data ....., ricevuta al n. di protocollo comunale ....., hanno presentato al Sindaco del Comune di Torino istanza per ottenere, ai sensi dell'art. 31, commi 49 bis e 49 ter, della legge 23.12.1998 n. 448, integrato dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 e dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14 ed in applicazione della deliberazione del Consiglio Comunale di Torino in data ..... n. mecc. ...., la rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione e sui canoni di locazione delle unità immobiliari convenzionate, immobiliari site in Torino - Via ....., sopra specificati;

- che i Sigg.ri ..... e ....., in qualità di proprietari si sono dichiarati disponibili a versare al Comune di Torino il corrispettivo previsto dal comma 49 bis dell'art. 31 della medesima Legge, stabilito in € ....., dal Civico Ufficio Tecnico, Divisione Patrimonio Innovazione e Sviluppo – Settore Valutazioni, come risulta da provvedimento del Dirigente.... n....in data....;
- che sono decorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento di tali immobili, richiamato al riguardo il comma 49 bis dell'art. 31 della legge 448/98;
- che il Comune di Torino ha assentito alla rimozione dei vincoli convenzionali vigenti ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dalla deliberazione del Consiglio Comunale in data ....., n. mecc. .... e dalla Determinazione del Dirigente del Settore Convenzioni e Contratti n. .... del ..... come risulta da nota del Comune di Torino prot. n. .... in data ..... che in copia dichiarata conforme si allega al presente atto sotto la lettera “...”;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, il/i comparente/i dichiara/dichiarano e conviene/convengono quanto segue..

#### Art. 1 – Modificazione di obbligazioni convenzionali.

I Sigg.ri ..... e ..... dichiarano di modificare le obbligazioni di cui agli articoli dell'atto unilaterale d'obbligo *in data ..... rep. n. ...., racc. n. ...., a rogito Notaio ....., registrata a Torino il ..... al n. ...., trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino ... in data ....., casella ....., art. ...., come trasferite in capo ai Sigg. ...., con quelle di cui al presente atto unilaterale d'obbligo redatto relativamente e limitatamente alle unità immobiliari di proprietà dei medesimi come sopra descritte, con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino da ogni responsabilità al riguardo.*

I Sigg.ri ..... e ..... dichiarano pertanto che rimangono valide le clausole dell'atto unilaterale d'obbligo *in data ..... rep. n. ...., racc. n. ...., a rogito Notaio ....., non incompatibili con il presente atto.*

#### Art. 2 - Corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione e del canone di locazione

I Sigg.ri ..... e ..... hanno versato alla Città di Torino la somma di € ..... pari al corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo di cessione e del canone di locazione, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico della Città di Torino secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 49 bis e comma 49 ter, della legge 23.12.1998 n. 448.

Per detta somma la Città di Torino ha rilasciato quietanza nella forma più ampia, come da ricevuta n. .... emessa dalla Tesoreria Comunale presso la banca .....

### Art. 3 - Prezzo per le future cessioni e canone di locazione delle unità immobiliari.

I vincoli contenuti nella convenzione originaria, relativi alla determinazione del prezzo massimo per le cessioni successive alla prima nonché alla determinazione del canone massimo di locazione delle unità sopra descritte, sono rimossi.

Conseguentemente è rimossa la clausola dell'atto unilaterale d'obbligo oggetto della presente modifica, che prevede la sanzione della nullità delle pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione e canoni di locazione per le parti eccedenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 del Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i,

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

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare, così come i successivi aggiornamenti, sono determinati ai sensi della legislazione nazionale vigente in materia di locazione.

### Art. 5 - Trasferimento o locazione delle unità immobiliari.

Per il trasferimento o la locazione degli alloggi di edilizia agevolata si richiamano le norme relative all'anticipata estinzione del mutuo agevolato, all'eventuale restituzione dei contributi usufruiti e ai requisiti soggettivi dei subentranti, contenute nell'articolo 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, nel Regolamento della Regione Piemonte in data 8 giugno 1994, n. 4 (D.C.R. 812/1994 - D.P.G.R. 2543/1994), nella deliberazione della Giunta della Regione Piemonte in data 27 ottobre 1997, n. 29-22829 e s.m.i. *(solo per gli alloggi di edilizia agevolata)*

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dei Sigg.ri ..... e ....., relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti del presente atto unilaterale d'obbligo.

In caso di vendita dell'immobile costruito sull'area oggetto del presente atto, i Sigg.ri ..... e ..... si impegnano a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari le condizioni previste nel presente atto unilaterale d'obbligo.

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 il presente atto unilaterale d'obbligo e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in esso contenute.

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

Art. 6 - Durata del presente atto unilaterale d'obbligo.

Le parti come sopra rappresentate confermano la durata di validità dell'atto unilaterale d'obbligo in data ..... rep. n. ...., racc. n. ...., a rogito Notaio ....., oggetto di modifica con il presente atto.

Art. 7 - Trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo.

Il presente atto unilaterale d'obbligo e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e a spese dei Sigg.ri ..... e ..... o successivi aventi causa.

Art. 8 - 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. 9 - Varie e fiscali.

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico dei Sigg.ri ..... e ..... che chiedono 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, presente atto unilaterale d'obbligo è soggetto a registrazione a tassa fissa e, agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

La registrazione e la trascrizione sono a cura e spese dei Sigg.ri ..... e .....

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. 5 (trasferimento o locazione delle unità immobiliari), art. 6 (durata della convenzione).