

**COMUNE DI MOLFETTA**

**PROVINCIA DI BARI**

N. \_\_\_\_\_ di Repertorio

**CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREA GIA' CONCESSA  
IN DIRITTO DI SUPERFICIE E CONSEGUENTE MODIFICA DI CONVENZIONE.**

**- ART. 31, COMMI DA 45 A 50, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilasei addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in

Molfetta e nella Residenza Comunale.

Avanti di me, dott. Michele Camero, Segretario Generale del Comune di Molfetta, sono

comparsi i Sigg.:

**1) Ing. Altomare Rocco**, nato a Molfetta il 24/2/53, ivi residente, ai fini del presente atto

domiciliato a Molfetta, presso il Municipio, nella qualità di Capo Settore Urbanistica e

Territorio, ai sensi dell'art.107 del D.L.vo 267/2000 e dell'art.26 del Regolamento

sull'Ordinamento Generale degli uffici comunali e, quindi in rappresentanza del suddetto

Comune, codice fiscale 00306180720;

**2) Sig. Murolo Vito**, nato a Molfetta il 27/10/55, Codice Fiscale MRL VTI 55R27 F284Y,

coniugato con la Sig.ra Mastropierro Nicoletta, nata a Molfetta il 4/8/57, Codice Fiscale MST

NLT 57M44 F284I, entrambi residenti in Molfetta alla Via Pio La Torre n.6, che acquista nel

presente atto in regime di comunione legale dei beni;

**3) Sig. Gadaleta Francesco**, nato a Molfetta il 9/2/51, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, coniugato

con la sig.ra Colasante Francesca, nata a Molfetta il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_,

residenti in Molfetta alla Via Pio La Torre n.6, che acquista nel presente atto in regime di

comunione legale dei beni;

**4) Sig. Azzollini Rodolfo Giovanni**, nato a Molfetta il 27/6/46, Codice Fiscale ZZL RLF

46H27 F284A, coniugato con la sig.ra **Accardo Assunta**, nata a Resina ora Ercolano il

12/4/47, Codice Fiscale CCR SNT 47D52 H243Y, residenti in Molfetta alla Via Pio La Torre

n.6, che acquista nel presente atto in regime di comunione legale dei beni;

**5) Sig.ra De Dato Raffaella**, nata a Molfetta il 13/10/38, Codice Fiscale DDT RFL 38R53

F284X, coniugato con il Sig.Spagnoletta Giuseppantonio, nato a Molfetta il 6/11/37, Codice

Fiscale SPG GPP 37S06 F284E residenti in Molfetta alla Via Pio La Torre n.6, che acquista

nel presente atto in regime di comunione legale dei beni;

**6) Sig. Uva Cosimo**, nato a Molfetta il 3/6/63, Codice Fiscale VUA CSM 63H03 F284W,

coniugato con la sig.ra Vilardi Angela, nata a Molfetta il 10/8/70, codice fiscale VLR NGL

70M50 F284G, residenti in Bisceglie alla Via Vecchia Corato n.123/A, che acquista nel

presente atto in regime di comunione legale dei beni;

**7) Sig. De Ceglia Domenico**, nato a Molfetta il 13/8/69, Codice Fiscale DCG DNC 69M13

F284W, coniugato con la sig.ra Petruzzella Antonia, nata a Molfetta il 1/1/71, Codice Fiscale

PTR NTN 71A41 F284Q, residenti in Molfetta alla Via Pio La Torre n.6, che acquista nel

presente atto in regime di comunione legale dei beni;

Comparenti, della cui identità personale, io Segretario, sono personalmente certo.

Di comune accordo, le parti sunnominate, in possesso dei requisiti prescritti,

rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

#### **PREMESSO CHE**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 346/1980 fu adottato il 2° P.d.Z., ex lege 167,

approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 5.3.1981;

Nell'ambito della Maglia edilizia B/1 del Predetto Piano di Zona è stato assegnato in diritto

di superficie alla Cooperativa Edilizia "FRIULI" un lotto di suolo per la realizzazione della

Palazzina n.6, giusta atti di convenzione nn.170539 e 17287 di repertorio in data 25/2/86 e

12/3/87, a rogito di Notar Domenico Colella da Molfetta al prezzo lì convenuto salvo

conguaglio circa il costo di acquisizione delle aree;

L'area interessata dall'intervento ha una superficie di mq. 711 ed è catastalmente individuata

al foglio 17 particella n. 892 e 893 ;

L'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio della licenza edilizia n.958 del 16/4/86;

La Cooperativa Edilizia "FRIULI " ha ceduto il diritto di superficie ai seguenti signori, trasferendo altresì tutte le obbligazioni assunte in sede di stipulazione della citata convenzione;

In particolare, il diritto di superficie è riferito alle seguenti unità immobiliari:

a) **Murolo Vito e Mastropiero Nicoletta:** atto n.176839 del 15/6/89 a rogito di Notar Domenico Colella - appartamento in piano rialzato, interno 1, avente ingresso dalla porta a sinistra salendo, con annessi il locale box auto, interno 5 al piano seminterrato, , in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 2 e 13, **in millesimi 140,80;**

b) **Gadaleta Francesco e Colasante Francesca:** atto n.176839 del 15/6/89 a rogito di Notar Domenico Colella - appartamento in piano rialzato, interno 2, avente ingresso dalla porta a destra salendo, con annessi il locale box auto, interno 4 e cantinola al piano seminterrato, in catasto al foglio 17, particella 893, sub 3 e 12., **in millesimi 164,79;**

c) **Azzollini Rodolfo Giovanni ed Accardo Assunta:** atto n.176839 del 15/6/89 a rogito di Notar Domenico Colella - appartamento in primo piano superiore sul rialzato, interno 3, avente ingresso dalla porta a sinistra salendo, con annessi il locale box auto, interno 6 e cantinola interno 6 al piano seminterrato, , in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 4 e 14, **in millesimi 166,31;**

d) **De Dato Raffaella e Spagnoletta Giuseppantonio:** atto n.176839 del 15/6/89 a rogito di Notar Domenico Colella - appartamento in primo piano superiore sul rialzato, interno 4, avente ingresso dalla porta a destra salendo, con annessi il locale box auto, interno 1 e cantinola al piano seminterrato, in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 5 e 9, **in millesimi 169,82;**

e) **Uva Cosimo e Vilardi Angela:** atto n.37042 del 7/3/08 a rogito di Notar Francesco

Stellacci - appartamento a secondo piano sul rialzato, interno 5 con ingresso dalla porta a sinistra per chi salendo per le scale arriva sul pianerottolo, nonché quale accessorio box auto a piano seminterrato con annessa cantinola interno 2, in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 6 e 10, **in millesimi 181,27;**

f) **De Ceglia Domenico e Petruzzella Antonia:** atto n.30934 del 12/12/02 a rogito di Notar Pietro Consiglio - appartamento in secondo piano superiore sul rialzato, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 6, nonché quale pertinenziale dello stesso, un locale box auto di piano seminterrato interno 3 con annessa cantinola, in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 7 e 11, **in millesimi 177,01;**

L'art. 31 commi 45, 46, 47, 48, 49 e 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ha ridisegnato la normativa che disciplina la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei Piani di Zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, abrogando contestualmente le norme anteriori in materia;

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.107 dell'11 luglio 1996, ha determinato le aree da trasformare ai sensi dell'art.3 comma 76 della legge 28 dicembre 1995 n.549 (norma poi abrogata dall'art.31 comma 50 della legge 448/98);

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.16 del 29/30 marzo 2004, modificata ed integrata con deliberazioni nn.21 e 51 del 18 maggio 2005 e 9/7/2007, ha confermato, anche in vigore della sopravvenuta legge n.448/98 le determinazioni assunte con la deliberazione n.107 del 11.7.96.

Con le stesse deliberazioni il Consiglio ha anche approvato i criteri per la cessione in proprietà dei lotti PEEP già concessi in diritto di superficie, ha fissato le modalità di determinazione del corrispettivo ed ha approvato lo schema di convenzione da stipulare con i

richiedenti;

I Signori sopra individuati hanno richiesto di poter acquistare la proprietà dell'area su cui sorge il diritto di superficie.

Il Dirigente del Settore Territorio con Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha determinato il valore della cessione;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Tra le parti come innanzi costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 – Premesse.**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **Articolo 2 – Determinazione dell'oggetto della compravendita.**

Il Comune di Molfetta, in persona del suo legale rappresentante, dichiara di trasferire, come in effetti trasferisce, ai soggetti sotto elencati, che accettano, la piena proprietà dell'area catastalmente individuata al foglio 17 particella 892 e 893, per la quota afferente i beni immobili in relazione ai quali sono già titolari del diritto di superficie;

In particolare si da atto che il diritto di superficie era riferito alle seguenti unità immobiliari, identificate come segue:

a) **Murolo Vito e Mastropiero Nicoletta:** appartamento in piano rialzato, interno 1, avente ingresso dalla porta a sinistra salendo, con annessi il locale box auto, interno 5 al piano seminterrato, , in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 2 e 13, **in millesimi 140,80;**

b) **Gadaleta Francesco e Colasante Francesca:** appartamento in piano rialzato, interno 2, avente ingresso dalla porta a destra salendo, con annessi il locale box auto, interno 4 e cantinola al piano seminterrato, in catasto al foglio 17, particella 893, sub 3 e 12, **in millesimi 164,79;**

c) **Azzollini Rodolfo Giovanni ed Accardo Assunta:** atto n.176839 del 15/6/89 a rogito di Notar Domenico Colella - appartamento in primo piano superiore sul rialzato, interno 3,

avente ingresso dalla porta a sinistra salendo, con annessi il locale box auto, interno 6 e cantinola interno 6 al piano seminterrato, , in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 4 e 14, **in millesimi 166,31;**

**d) De Dato Raffaella e Spagnoletta Giuseppantonio:** atto n.176839 del 15/6/89 a rogito di Notar Domenico Colella - appartamento in primo piano superiore sul rialzato, interno 4, avente ingresso dalla porta a destra salendo, con annessi il locale box auto, interno 1 e cantinola al piano seminterrato, in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 5 e 9, **in millesimi 169,82;**

**e) Uva Cosimo e Vilardi Angela:** atto n.37042 del 7/3/08 a rogito di Notar Francesco Stellacci - appartamento a secondo piano sul rialzato, interno 5 con ingresso dalla porta a sinistra per chi salendo per le scale arriva sul pianerottolo, nonché quale accessorio box auto a piano seminterrato con annessa cantinola interno 2, in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 6 e 10, **in millesimi 181,27;**

**f) De Ceglia Domenico e Petruzzella Antonia:** atto n.30934 del 12/12/02 a rogito di Notar Pietro Consiglio - appartamento in secondo piano superiore sul rialzato, con porta d'ingresso distinta dal numero interno 6, nonché quale pertinenziale dello stesso, un locale box auto di piano seminterrato interno 3 con annessa cantinola, in catasto al foglio 17, particella 893, sub. 7 e 11, **in millesimi 177,01;**

I sopraelencati proprietari, in virtù del presente atto, acquistano esclusivamente, (per la predetta quota di comproprietà spettante alle predette unità immobiliari), la proprietà dell'area sottostante e circostante il fabbricato, essendo intento delle parti quello di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Conseguentemente per gli effetti dell'art. 953 c.c. gli stessi non potranno vantare, allo scadere del termine di durata del diritto di superficie, alcun diritto sulle unità immobiliari facenti parte dello stabile, rimaste in diritto di superficie.

La cessione è fatta ed accettata 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 deriventi dai titoli di provenienza.

### **Articolo 3 – Pagamento del prezzo.**

Il corrispettivo della cessione di cui all'articolo precedente è determinato in **€. 26.480,15=** (ventiseimilaquattrocentottanta/15) risultante dai conteggi predisposti dal Responsabile dello Sportello Unico, riportati nella tabella allegata alla deliberazione C.C. n.21/2005 ed allegata al presente atto sotto la lettera A).

Il sigg.ri in parola hanno già corrisposto in due soluzioni la somma complessiva di **€.12.184,94=** (dodicimilacentottantaquattro/94) come risulta dalle quietanze della Tesoreria Comunale qui di seguito elencate, conservate agli atti dell'Ufficio Territorio:

#### **- Sig. Murolo Vito e Mastropierro Nicoletta:**

- n.2103 del 6/8/08 - €. 1.068,52 (millesessantotto/52)
- n. 4411 del 8/11/04 - €. 50,00 (cinquanta/00)

#### **- Sig. Gadaleta Francesco e Colasante Francesca:**

- c/c postale del 19/2/08 - €. 809,10 (ottocentonove/10)
- c/c postale del 27/10/04 - €. 500,00 (cinquecento/00)

#### **- Sig. Azzollini Rodolfo Giovanni ed Accardo Assunta:**

- n.2918 del 28/9/05 - €. 2.202,02 (duemiladuecentodie/02)

#### **- Sig. De Dato Raffaella e Spagnoletta Giuseppantonio:**

- c/c postale del 27/2/08 - €. 1.049,06 (millequarantanove/06)
- n. 3951 del 27/10/04 - €. 300,00 (trecento/00)

#### **- Sigg.ri De Ruvo Isabella dante causa dei Sigg.Uva Cosimo e Vilardi Angela:**

- c/c postale del 13/12/07 - €. 4.500,06 (quattromilacinquecento/06)
- n.3953 del 27/10/04 - € 300,00 (trecento/00)

**- Sig. De Ceglia Domenico e Petruzzella Antonia:**

• n.107 del 13/3/08 - €. 406,18 (quattrocentoseimila/18)

• n. 2984 del 13/10/04 - €. 1.000,00 (mille/00)

Con formale impegno al versamento di €. **14.295,21**

(quattordicimiladuecentonovantacinque/21) (differenza tra importo dovuto e importo versato)

da parte dei sottoelencati signori proprietari per la restante quota di rispettiva spettanza e la rateizzazione come di seguito specificato ed entro 3 (tre) anni dalla data di stipula della presente convenzione:

**- Sig. Murolo V. e Mastropierro N.:** n. 5 (cinque) rate semestrali di €. 434,98

(quattrocentotrentaquattro/98) cadauna e n.1 (una) rata semestrale di €. 434,99

(quattrocentotrentaquattro/99) .

**- Sig.ri Gadaleta F. e Colasante F.:** n. 4 (quattro) rate semestrali di €. 509,09

(cinquecentonove/09) cadauna e n. 2 (due) rate semestrali di €. 509,10

(cinquecentonove/10) cadauna.

**- Sig.ri Azzollini R.G. e Accardo A.:** n. 5 (cinque) rate semestrali di €. 366,98

(trecentosessantasei/98) cadauna e n.1 (una) rata semestrale di €. 366,99

(trecentosessantasei/99).

**- Sig.ri De Dato R. e Spagnoletta G.:** n. 4 (quattro) rate semestrali di €. 524,63

(cinquecentoventiquattro/63) cadauna e n. 2 (due) rate semestrali di €. 524,64

(cinquecentoventiquattro/64) cadauna.

**- Sig.ri De Ceglia D. e Petruzzella A.:** n. 1 (una) rata semestrale di €. 546,84

(cinquecentoquarantasei/84) cadauna e n.5 (cinque) rate semestrali di €. 546,85

(cinquecentoquarantasei/85) .

**Ai fini del presente atto, il comune di Molfetta dichiara espressamente di rinunciare**

**all'iscrizione di ipoteca sul suolo all'epoca concesso alla Cooperativa Edilizia**



**“FRIULI“.**

**Articolo 4 – Risoluzione convenzione per omesso pagamento dei ratei entro i termini.**

In caso di omesso pagamento o pagamento parziale, al termine della dilazione di pagamento stabilita nel precedente art.3, la presente convenzione si intenderà risolta di diritto con efficacia ex tunc.

I signori, Murolo Vito e Mastropiero Nicoletta, Gadaleta Francesco e Colasante Francesca, Azzollini Rodolfo Giovanni ed Accardo Assunta, De Dato Raffaella e Spagnoletta Giuseppantonio, De Ceglia Domenico e Petruzzella Antonia, sin da ora dichiarano ed autorizzano che l'eventuale atto di risoluzione sarà rogato per atto pubblico unilaterale del Comune. Il Comune, in tal caso, tratterà la sola somma dovuta per il conguaglio relativo al costo di acquisizione dell'area.

**Articolo 5 – Svincolo cauzione a garanzia conguaglio prezzo acquisizione area.**

Nel corrispettivo determinato all'art.3, previsto per la cessione di che trattasi è compreso anche l'eventuale conguaglio per il prezzo di acquisizione dell'area il cui onere, ai sensi della precedente convenzione, era posto a carico del concessionario.

Per effetto del presente atto deve pertanto ritenersi risolto e con esso definito ogni rapporto tra i signori componenti ed il Comune per quanto concerne il costo di acquisizione dell'area.

**Articolo 6 – Prezzo delle successive alienazioni e locazione degli immobili.**

In conseguenza della presente cessione gli immobili di cui al precedente art.2 potranno essere alienati e concessi in locazione 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 pubblici.

Resta, peraltro soggetto ai limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito di Notar D. Colella da Molfetta, nn. 170539 e 172487 di rep. del 25/2/86 e 12/3/87, sia il prezzo di vendita che il canone di locazione degli alloggi di cui trattasi, dandosi atto:

a) che il prezzo di vendita così come originariamente convenzionato sarà maggiorato del

costo pro/quota del presente acquisto dell'area di terreno, da aggiornarsi ogni biennio con

l'applicazione degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione;

b) che il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,85%

(tre virgola ottantacinque per cento) del prezzo di cessione ed in ogni caso non potrà

superare il canone risultante dall'applicazione delle norme in vigore per la disciplina delle

locazioni degli immobili urbani.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la

locazione, in quanto, a seguito della presente convenzione non sussiste più alcun diritto di

prelazione a favore del Comune stesso.

Conseguentemente ogni pattuizione stipulata prima della scadenza fissata al successivo

articolo 6 in violazione dei criteri di determinazione di prezzi e canoni come sopra indicati

sarà nulla per la parte di prezzo o canone eccedente. Le alienazioni successive sono

ammesse solo a condizione che sia stata interamente versata la somma di cui all'art.3.

#### **Articolo 7 – Termini di durata delle obbligazioni relative all'articolo 6.**

I vincoli di cui al precedente articolo 6 hanno, per legge, una durata trentennale diminuita

del lasso di tempo trascorso dalla stipulazione della suindicata convenzione originaria ad

oggi e pertanto perderanno efficacia dal 25/2/2016 .

#### **Articolo 8 – Ulteriori obbligazioni.**

Sono a carico degli acquirenti l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata

dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo fra tutti i condomini e le spese

notarili per la stipula della convenzione.

#### **Articolo 9 – Incompatibilità.**

Le clausole contenute nella originaria convenzione a rogito di Notar D. Colella nn. 170539

e 172487 di rep. del 25/2/86 e 12/3/87, relativa alla originaria concessione del diritto di

superficie, che non siano incompatibili con il presente contratto, sono tuttora valide.

**Articolo 10 – Spese.**

Tutti gli oneri per il rogito del presente atto nonché le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia del presente contratto sia dei contratti integrativi dello stesso sono a carico degli acquirenti. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico degli acquirenti.

**Articolo 11 – Clausola compromissoria.**

Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise mediante arbitrato rituale di diritto ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte ed un terzo scelto di comune accordo tra le parti stesse.

In assenza di nomina e/o di accordo il terzo arbitro sarà scelto dal presidente del Tribunale di Trani.

**Articolo 12 – Clausole onerose.**

Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'art.1341, comma 2, del codice civile:

- Articolo 6: prezzo delle successive alienazioni e locazione degli immobili.
- Articolo 7: termini di durata delle obbligazioni di cui all'art. 6.
- Articolo 11: clausola compromissoria.

**Articolo 12 – Certificato di Destinazione Urbanistica.**

Si allega al presente atto sotto la lettera B) il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Molfetta – Settore Territorio – in data \_\_\_\_\_, precisando che sull'area interessata non vi è stata alcuna modifica rispetto alla destinazione e alle prescrizioni riportate nel richiamato Certificato e che dalla data del suddetto atto alcuna

modifica è intervenuta in quanto il terreno è stato completamente edificato e pertanto non risulta più riportato al Catasto Terreni.

I costituiti mi dispensano dalla lettura degli allegati A) e B) per averne già preso visione.

E richiesto io Segretario, ho ricevuto quest'atto, da me pubblicato mediante lettura

fatta alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, ed in  
segno di accettazione lo sottoscrivono.

Quest'atto, scritto su n. \_\_\_\_\_ ( ) facciate, bollate da €14,62= ogni quattro, viene  
firmato come segue:

**IL COMUNE DI MOLFETTA:**

**GLI ACQUIRENTI:**

**IL SEGRETARIO GENERALE:**