

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 duemiladieci 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.ra de Candia Rosa Raffaella, nata a Molfetta il 28/10/1936, Codice Fiscale DCN

RRF 36R68 F284C, identificata mediante carta d'identità n.AM 9830165 rilasciata dal

Comune di Molfetta in data 25/06/2007 con scadenza 24/06/2012, residente a Giovinazzo,

Via 3^a trav. Guglielmo Marconi n.5, coniugata in regime di comunione legale dei beni, che

interviene per sé e quale procuratrice speciale dei Signori di seguito specificati in virtù

delle seguenti procure speciali:

➤ **procura speciale n. 4183 di rep. del 27/09/2010 a rogito della dott.ssa Maria Ienaro,**

notaio in Samarate, ed iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, allegata al

presente atto sotto la **lettera A)**;

• **Sig. Brugni Maurizio**, nato a Domodossola (NO) il 29/08/1956, Codice Fiscale BRG

	MRZ 56M29 D332Z, residente in Oyonnax (Francia) alla Via Castellion n.47, coniugato	
	in regime di comunione legale dei beni ;	
	• Sig.ra Brugni Aureliana , nata a Domodossola (NO) il 27/09/1957, Codice Fiscale BRG	
	RLN 57P67 D332A, residente in San Giorgio su Legnano alla Via Trieste n.14, coniugata	
	in regime di comunione legale dei beni;	
	➤ procura speciale n. 149744 di rep. del 13/09/2010, a rogito notaio Luigi Moruzzi, in	
	Bologna , allegata al presente atto sotto la lettera B) ;	
	• Sig. ra Brugni Carmela , di stato libero, nata a Camposanto (MO) il 09/02/1949, Codice	
	Fiscale BRG CML 49B49 B566L, residente in Bologna alla Piazzetta Carlo Musin n.16;	
	➤ procura speciale n. 92.003 di rep. del 04/10/2010 a rogito del dott. Scola Carlo,	
	notaio in Biella , allegata al presente atto sotto la lettera C) ;	
	• Sig. ra de Candia Caterina , nata a Molfetta il 06/07/1957, Codice Fiscale DCN CRN	
	57L46 F284S, residente in Piatto alla Via Fraz. Paradosso n.1, coniugata in regime di	
	comunione legale dei beni;	
	• Sig. de Candia Corrado , nato a Valdengo (BI) il 08/02/1959, Codice Fiscale DCN CRD	
	59B08 L556X, residente in Bastia Umbra (PG) alla Via Giovanni Amendola n.4/a,	
	coniugato in regime di separazione legale dei beni;	
	• Sig. de Candia Nicola , nato a Molfetta il 15/12/1932, Codice Fiscale DCN NCL 32T15	
	F284S, residente in Vigliano Biellese (BI) Viale Italia n.6, coniugato in regime di	
	separazione legale dei beni;	
	• Sig. de Candia Pantaleo , nato a Molfetta il 23/05/1940, Codice Fiscale DCN PTL 40E23	
	F284T, residente in Biella alla Via Galilei n.28, coniugato in regime di separazione	
	legale dei beni;	
	• Sig. ra Venanzio Elena , di stato libero, nata a Lucera (FG) il 29/10/1933, Codice Fiscale	
	VNN LNE 33R69 E716E, residente in Vigliano Biellese (BI) alla Via Pietro Torione 3;	

3) **Sig.ra de Candia Anna Maria Stella**, nata a Molfetta il 27/02/1938, Codice Fiscale DCN

NMR 38B67 F284M, identificata mediante carta d'identità n. AO 0389897, rilasciata dal

Comune di Giovinazzo in data 16/07/2009 con scadenza il 15/07/2019, residente in

Giovinazzo alla Via Guglielmo Marconi 163, coniugata in regime di comunione legale dei

beni;

4) **Sig. ra de Candia Maria Margherita**, coniugata, nata a Molfetta il 04/01/1926, Codice

Fiscale DCN MMR 26A44 F284Y, identificata mediante carta d'identità n. AO 9882576,

rilasciata dal Comune di Molfetta in data 03/09/2010, residente in Molfetta alla Via C.da

Piscina d'Amato n. 2, coniugata in regime di comunione legale dei beni;

I signori, de Candia Anna Maria Stella, de Candia Maria Margherita, de Candia Rosa, per sé

e per i mandanti Brugni Maurizio, Brugni Aureliana, de Candia Caterina, dichiarano di

acquistare con il presente atto, la porzione ideale di suolo espressa dagli immobili come bene

personale, in quanto a loro pervenuti con atto di successione di cui appresso.

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

PREMESSO CHE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 345/1980 furono individuate le aree del lotto

n.2 del P.R.G.C. da destinarsi ad edilizia economica e popolare;

Nell'ambito dell' U.M.I. n.5 del Predetto Piano è stato assegnato in diritto di superficie alla

“IMPRESA SPADAVECCHIA ANGELO E DE PALMA SANTOLO s.n.c..” un lotto di

suolo per la realizzazione della Palazzina n.7, giusta atto di convenzione n.8488 di repertorio

in data 03/10/1990, a rogito di Notar Giulio Reggio da Bari;

L'area interessata dall'intervento ha una superficie di mq. 393 ed è catastalmente individuata

al foglio 17 particella n. 996;

L'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio della licenza edilizia nn.2080, 2282 e 2489

rispettivamente del 22/11/90, 31/10/91 e 3/11/92;

L'“IMPRESA SPADAVECCHIA ANGELO E DE PALMA SANTOLO s.n.c.” ha

ceduto il diritto di superficie ai signori de Candia Giulio e Molinari Ida, dante causa degli odierni acquirenti, riferito alle di seguito riportate unità immobiliari, per la quota parte ad ognuno spettante, trasferendo altresì tutte le obbligazioni assunte in sede di stipulazione della citata convenzione;

- appartamento in piano primo, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale oltre a locale box auto sito a piano terra, in catasto ai seguenti subalterni del foglio 17, particella 996 :

- sub 10, Cat. A/2;

- sub 3 , Cat. C/6 ;

- quota parte delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 c.c., costituite dai subalterni 1, 8, 20, 23, 32;

il tutto per complessivi millesimi 88,18 (ottantotto/18) :

In particolare, la quota pro indiviso ad ognuno spettante è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- **Sig. Brugni Maurizio:** denuncia di successione n. 327 del 17/12/2009, proprietà per 91/324, in millesimi 24,77 (ventiquattro/77);

- **Sig. ra Brugni Aureliana:** denuncia di successione n. 327 del 17/12/2009, proprietà per 91/324 , in millesimi 24,77(ventiquattro/77) ;

- **Sig. ra Brugni Carmela:** denuncia di successione n. 327 del 17/12/2009, proprietà per 91/324, in millesimi 24,77(ventiquattro/77);

- **Sig.ra de Candia Caterina:** denuncia di successione n. 88 del 09/12/2009, proprietà per 4/324 , in millesimi 1,08 (uno/08) ;

- **Sig. de Candia Corrado:** denuncia di successione n. 88 del 09/12/2009, proprietà per 1/324 , in millesimi 0,27 (zero/27) ;

- **Sig. de Candia Nicola:** denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002, proprietà per 9/324 , in millesimi 2,45 (due/45);

- **Sig. de Candia Pantaleo:** denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002, proprietà per

9/324, in millesimi **2,45 (due/45);**

- **Sig. ra Venanzio Elena:** denuncia di successione n. 88 del 09/12/2009, proprietà per

1/324, in millesimi **0,27 (zero/27);**

- **Sig. ra de Candia Anna Maria Stella:** denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002,

proprietà per 9/324 , in millesimi **2,45 (due/45);**

- **Sig.ra de Candia Maria Margherita:** denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002,

proprietà per 9/324 , in millesimi **2,45(due/45);**

- **Sig.ra de Candia Rosa Raffaella:** denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002, proprietà

per 9/324 , in millesimi **2,45(due/45);**

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 deliberazione n.21 del 18 maggio 2005, ha confermato, anche in vigore della

soppravvenuta 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. 200 del 7/12/2010, 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 996, per la quota afferente i beni immobili in relazione ai quali sono già titolari del diritto di superficie, in comunione pro-indiviso:

- appartamento in piano primo, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale oltre a locale

box auto sito a piano terra, in catasto ai seguenti subalterni del foglio 17, particella 996 :

- sub 10, Cat. A/2;

- sub 3 , Cat. C/6 ;

- quota parte delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 c.c., costituite dai subalterni 1, 8, 20, 23, 32;

il tutto per complessivi millesimi 88,18 (ottantotto/18) :

In particolare, la quota pro-indiviso ad ognuno spettante è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- **Sig. Brugni Maurizio:** denuncia di successione n. 327 del 17/12/2009, proprietà per 91/324, in millesimi 24,77 (ventiquattro/77);

	- Sig. ra Brugni Aureliana: denuncia di successione n. 327 del 17/12/2009, proprietà per	
	91/324 , in millesimi 24,77(ventiquattro/77) ;	
	- Sig. ra Brugni Carmela: denuncia di successione n. 327 del 17/12/2009, proprietà per	
	91/324, in millesimi 24,77(ventiquattro/77);	
	- Sig.ra de Candia Caterina: denuncia di successione n. 88 del 09/12/2009, proprietà per	
	4/324 , in millesimi 1,08 (uno/08) ;	
	- Sig. de Candia Corrado: denuncia di successione n. 88 del 09/12/2009, proprietà per 1/324	
	, in millesimi 0,27 (zero/27) ;	
	- Sig. de Candia Nicola: denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002, proprietà per 9/324	
	, in millesimi 2,45 (due/45);	
	- Sig. de Candia Pantaleo: denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002, proprietà per	
	9/324, in millesimi 2,45 (due/45);	
	- Sig. ra Venanzio Elena: denuncia di successione n. 88 del 09/12/2009, proprietà per	
	1/324, in millesimi 0,27 (zero/27);	
	- Sig. ra de Candia Anna Maria Stella: denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002,	
	proprietà per 9/324 , in millesimi 2,45 (due/45);	
	- Sig.ra de Candia Maria Margherita: denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002,	
	proprietà per 9/324 , in millesimi 2,45(due/45);	
	- Sig.ra de Candia Rosa Raffaella: denuncia di successione n. 53 del 05/07/2002, proprietà	
	per 9/324 , in millesimi 2,45(due/45);	
	Per i suddetti immobili, i Signori de Candia Anna Maria Stella, de Candia Maria Margherita,	
	de Candia Rosa, per sé e per i mandanti Brugni Maurizio, Brugni Aureliana, de Candia	
	Caterina, dichiarano che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto, sono conformi	
	allo stato di fatto.	
	I sopraelencati proprietari, in virtù del presente atto, acquistano esclusivamente, (per la	

predetta quota di comproprietà spettante alle predetta unità immobiliare), la proprietà dell'area sottostante e circostante il fabbricato, essendo intento della parte 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 derivanti dai titoli di provenienza.

Articolo 3 – Pagamento del prezzo.

Il corrispettivo della cessione di cui all'articolo precedente è determinato in **€. 2.232,44=** (duemiladuecentotrentadue/44) 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 D).**

I Signori in parola hanno già corrisposto in due soluzioni la somma complessiva di **€. 2.232,44=** (duemiladuecentotrentadue/44) come risulta dalle quietanze della Tesoreria Comunale qui di seguito elencate, conservate agli atti dell'Ufficio Territorio:

- quietanza n.2917 del 28/09/2005 - €500,00 (cinquecento/00);
- quietanza n. 229 del 18/01/2006 - € 616,22 (seicentosedici/22);
- quietanza n. 2943 del 02/09/2010 - € 1.116,22 (millecentosedici/22);

Articolo 4 – 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 5 – 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 G.Reggio da Bari, n. 8488 di rep. del 03/10/1990, 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 6 – Termini di durata delle obbligazioni relative all'articolo 5.

I vincoli di cui al precedente articolo 5 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 03/10/2020 .

Articolo 7 – Ulteriori obbligazioni.

Sono a carico degli acquirenti le spese notarili per la stipula della convenzione.

Articolo 8– Incompatibilità.

Le clausole contenute nella originaria convenzione a rogito di Notar G.Reggio n.8488 di rep. del 03/10/1990, relativa alla originaria concessione del diritto di superficie, che non siano incompatibili con il presente contratto, sono tuttora valide.

Articolo 9 – Spese.

Gli oneri notarili nonché le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia del presente contratto sia dei contratti integrativi dello stesso sono a carico dell'acquirente. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico dell'acquirente.

Articolo 10 – 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 11 – Clausole onerose.

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

- **Articolo 5: prezzo delle successive alienazioni e locazione degli immobili.**
- **Articolo 6: termini di durata delle obbligazioni di cui all'art. 5.**

- **Articolo 10: clausola compromissoria.**

Articolo 12 – Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si allega al presente atto sotto la **lettera E)** il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Molfetta – Settore Territorio – in data 26/11/2010, 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) B) C) D) E)** 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: