

COMUNE DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

N. 8062 di Repertorio

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' LIMITATAMENTE ALLE

UNITA' IMMOBILIARI REALIZZATE SU SUOLI CONCESSI 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

27/02/2014

L'anno duemilaquattordici addì ventisette del mese di febbraio, in Molfetta e nella Residenza Comunale.

Avanti di me, dott. Carlo Casalino, Segretario Generale del Comune di Molfetta, sono comparsi i Sigg.:

1) Arch. Sabina Anna Lenoci, nata a Firenze il 12/07/1963, residente in Venezia, ai fini del presente atto domiciliato a Molfetta, presso il Municipio, nella qualità di Dirigente 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 Comune di Molfetta, codice fiscale 00306180720;

2a) Sig. Campo Mauro, nato a Molfetta il 26/7/65, Codice Fiscale CMP MRA 65L26 F284E, coniugato in regime di separazione dei beni, identificato mediante Carta di Identità n. AM 8622783, rilasciata dal Comune di Molfetta in data 26/2/2007, residente in Molfetta alla Via Gelso 4, che acquista nel presente atto come bene personale ed esclusivo la porzione ideale di suolo espressa dagli immobili di cui al punto a) delle premesse;

2b) Sig. Campo Mario, nato a Molfetta il 8/9/1933, Codice Fiscale CMP MRA 33P08 F284V, vedovo, identificato mediante Carta di Identità n. AO 9941526, rilasciata dal Comune di Molfetta in data 28/2/2011, residente in Molfetta in Via VICTOR HUGO n. 4/B,

N. 223 Mod. Att. Pubblici

Esatti € 1.100,00

Reg.to a Barl Il 13/03/2014

Il Direttore f.to J. Loconsole

che interviene nel presente atto quale titolare del diritto di abitazione sull'immobile di cui al punto a) delle premesse;

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

Si dà atto dell'assenza di testimoni ex art. 12 della legge n. 246/2005

#### PREMESSO CHE

Con deliberazione del C.C. n.64/1972 fu adottato il 1° P.d.Z. ex lege 167, approvato in via definitiva con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.56 in data 17.05.1972;

Nell'ambito dei lotti nn. 7 e 9 del Comprensorio di Ponente del Predetto Piano di Zona è stato assegnato in diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia "C.N.A." un lotto di suolo per la realizzazione delle Palazzine nn.5 e 6 (lotto n.7) e palazzine nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (lotto n.9), giusta atto di convenzione n.49927 di repertorio in data 16/4/77, a rogito di Notar Ugo Perugini 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. 8.005 (pal. 1, 2, 3, 4, 5 e 6) e di mq.2.517 (pal.5 e 6) ed è catastalmente individuata al foglio 54 particelle nn. 50, 25 e 44 (pal. 1, 2, 3, 4, 5 e 6) e p.lla 50 (pal.5 e 6);

L'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio della licenze edilizie nn.61 e 62 entrambe del 14/5/77;

La Cooperativa Edilizia "Cooperativa Edilizia Artigiani Molfettesi C.N.A." ha ceduto il diritto di superficie ai soci assegnatari e, fra gli altri, con atto registrato a Bari il 19/01/1981 al n. 974 autenticato Notaio Toni Mario, al Sig. Campo Mario dante causa del Sig. Campo Mauro, proprietario superficiario;

Il Sig. Campo Mauro ha richiesto di poter acquistare la proprietà dell'area su cui sorge il diritto di superficie;

Con nota dirigenziale n.28751 del 16/5/11 è stato sollecitato l'allineamento della superficie

*Campo Mario*  
*Campo*  
*Mauro*  
*Campo*  
*Mauro*

dell'area assegnata in convenzione con l'area effettivamente ed attualmente accatastata;

Con successiva nota n.3384 del 15/1/13, essendo decorso inutilmente il tempo assegnato, è stata comunicata la conclusione del procedimento con invito alla stipula della convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà dei singoli alloggi con esclusione dell'area assegnata;

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

**a) Campo Mauro:** atto di donazione n.11432 del 29/1/01 Notar Antonella Trapanese e atto di costituzione di diritto di abitazione a titolo oneroso n. 23822 del 12/4/2013 Notar Antonella Trapanese - appartamento in secondo piano sul rialzato, con accesso dalla porta a destra di chi salendo per le scale giunge sul relativo pianerottolo; costituisce accessorio dell'appartamento una proporzionale quota del piano seminterrato della palazzina n. 4 del lotto n.9 avente accesso dalla Via V. Hugò n. 4/F, oltre a quota parte delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 c.c, in catasto ai seguenti subalterni al foglio 54, particelle 1130 (ex 978 e 977) :

sub. 24 - Cat. A/3

sub 49 (ex sub 1) - Cat. C/6 - proprietà per 18/288 (utilità comune);

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

Campo Mauro  
Capo

Mauro

Capo

Doc.

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;

Il Dirigente del Settore Territorio con Determinazione Dirigenziale n. 11 del 03/02/2014, ha determinato il valore della cessione con approvazione del presente schema di convenzione, al quale vengono apportate alcune modifiche ed integrazioni formali;

#### **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, come innanzi costituito, presta il consenso alla trasformazione, in favore del soggetto sotto elencato, che accetta, limitatamente alle unità immobiliari, sotto specificate della proprietà superficiaria in proprietà;

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

a) **Campo Mauro:** atto di donazione n.11432 del 29/1/01 Notar Antonella Trapanese e atto di costituzione di diritto di abitazione a titolo oneroso n. 23822 del 12/4/2013 Notar Antonella Trapanese - appartamento in secondo piano sul rialzato, con accesso dalla porta a destra di chi salendo per le scale giunge sul relativo pianerottolo; costituisce accessorio dell'appartamento una proporzionale quota del piano seminterrato della palazzina n. 4 del

*Convegno Mario*  
*Daluso*

*Mauro*

*Campo*

*Devesi*

lotto n.9 avente accesso dalla Via V. Hugò n. 4/F, oltre a quota parte delle parti comuni

dell'edificio ai sensi dell'art.1117 c.c, in catasto ai seguenti subalterni al foglio 54, particelle

1130 (ex 978 e 977) :

sub. 24 – Cat. A/3

sub 49 (ex sub 1) – Cat. C/6 – proprietà per 18/288 (utilità comune);

per i suddetti immobili il **Sig.Campo Mauro** dichiara che i dati catastali e le planimetrie

depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto.

Il comparente proprietario superficciario, accetta, limitatamente alle unità immobiliari oggetto

del presente atto, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Per gli effetti dell'art. 953 c.c. lo stesso non potrà 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 €. 4.823,48=

(quattromilaottocentoventitre/48) 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 Sig. Campo Mauro ha già corrisposto in tre soluzioni la somma complessiva di €. 1.372,77

= ( milletrecentosettantadue/77 ) come risulta dalle quietanze della Tesoreria Comunale qui

di seguito elencate, conservate agli atti dell'Ufficio Territorio:

- n.24 del 7/3/08 - €. 792,86 (settecentonovantadue/86)
- n. 799 del 7/3/07 - €. 539,91 (cinquecentotrentanove/91)

- n.4276 del 29/10/04 - € 40,00 (quaranta/00)

#### 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 il comparente 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 Ugo Perugini da Molfetta, n. 49927 di rep. del 16/4/77, 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.

*Mauro*

*Carlo*

*Man*

*Ugo*

*Ugo*

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 hanno perso efficacia dal 16/04/2007.

**Articolo 7 – Incompatibilità.**

Le clausole contenute nella originaria convenzione a rogito di Notar Ugo Perugini n.49927 di rep. del 16/4/77, relativa alla originaria concessione del diritto di superficie, che non siano incompatibili con il presente contratto, sono tuttora valide.

**Articolo 8 – 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 dell'acquirente. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico dell'acquirente.

**Articolo 9 – 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.

*Mario*

*Camp*

*Mario*

*Ogo*

*deno*

**Articolo 10 – 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. 6.
- Articolo 9: clausola compromissoria.

I costituiti mi dispensano dalla lettura dell'allegato A) 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. 8 ( otto ) facciate, in competente bollo = ogni  
quattro, viene firmato come segue:

*Salvo Amadeo*

*Luigi Manno*

*Contra Mario*

*Oslo Contra Segretario Giuseppe*

COOP. "C.N.A." (6) - 1° P.d.Z. 167/62 - VIA V. HUGO' 4/B

MODALITA' DI PAGAMENTO CONCORDATE CON GLI INTERESSATI

| N° ord. | PROPRIETARIO                  | Piano | Millesimo riferito alla singola palazzina | Millesimo riferito al suolo | Somma da corrispondere per soppressione vincoli o ottenere il diritto di proprietà delle aree | Quota pari al 30 % | Acconto versato in sede di adesione | 1° Acconto corrisposto in sede di convenzione | 2° Acconto corrisposto in sede di convenzione | 3° Acconto corrisposto in sede di convenzione | 1° rata  | 2° Rata  | 3° rata        | 4° rata  | 5° rata  | 6° rata  | Totale Rate |
|---------|-------------------------------|-------|---|-----------------------------|---|--------------------|-------------------------------------|---|---|---|----------|----------|----------------|----------|----------|----------|-------------|
| 1       | DE VINCENZO A.D.E. GENNARO C. | R     | 92,50                                     | 15,42                       | € -   | € -                | € -                                 | € -   | € -   | € -   | -        | -        | IN ISTRUTTORIA | -        | -        | -        | € -         |
| 2       | CONTE A/PORCELLI P.           | R     | 115,14                                    | 19,19                       | € -   | € -                | € -                                 | € -   | € -   | € -   | -        | -        | IN ISTRUTTORIA | -        | -        | -        | € -         |
| 3       | MODUGNO O.                    | 1°    | 130,02                                    | 21,67                       | € -   | € -                | € -                                 | € -   | € -   | € -   | -        | -        | IN ISTRUTTORIA | -        | -        | -        | € -         |
| 4       | BAVARO V.                     | 1°    | 151,99                                    | 25,33                       | € -   | € -                | € -                                 | € -   | € -   | € -   | -        | -        | IN ISTRUTTORIA | -        | -        | -        | € -         |
| 5       | ALTOMARE I.                   | 2°    | 130,48                                    | 21,75                       | € -   | € -                | € -                                 | € -   | € -   | € -   | -        | -        | IN ISTRUTTORIA | -        | -        | -        | € -         |
| 6       | CAMPO M.                      | 2°    | 146,90                                    | 24,48                       | € 4.823,48  | € 1.447,05         | € 40,00                             | € 539,91                                      | € 792,86                                      | € -   | € 575,12 | € 575,12 | € 575,12       | € 575,12 | € 575,12 | € 575,11 | € 3.450,71  |
| 7       | Eredi di ALLEGRETTA G.        | 3°    | 116,99                                    | 19,50                       | € -   | € -                | € -                                 | € -   | € -   | € -   | -        | -        | IN ISTRUTTORIA | -        | -        | -        | € -         |
| 8       | DE PALMA G.                   | 3°    | 115,98                                    | 19,33                       | € -   | € -                | € -                                 | € -   | € -   | € -   | -        | -        | IN ISTRUTTORIA | -        | -        | -        | € -         |
|         |                               |       | 1.000,00                                  | 166,67                      | € 4.823,48  | € 1.447,05         | € 40,00                             | € 539,91                                      | € 792,86                                      | € -   | -        | -        | -              | -        | -        | -        | € 3.450,71  |

DBG/

14/01/2014

Sabina Anna doc. Cng. Maria Campo Moio

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 5036  
Registro particolare n. 4017  
Presentazione n. 19 del 21/03/2014

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale -  
Imposta ipotecaria -  
Tassa ipotecaria -

Imposta di bollo  
Sanzioni amministrative

Eseguita la formalità.

Somma pagata -  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5023  
Protocollo di richiesta BA 64661/1 del 2014



Il Conservatore  
Conservatore STRIPPOLI GERARDO

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO  
Data 27/02/2014  
Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE  
Sede MOLFETTA (BA)

Numero di repertorio 8062  
Codice fiscale 00306180720

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Voltura catastale automatica SI

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente COMUNE DI MOLFETTA  
Indirizzo VIA G. CARNICELLA

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F284 - MOLFETTA (BA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 54  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Particella 1130 Subalterno 24

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 5036  
Registro particolare n. 4017  
Presentazione n. 19 del 21/03/2014

Pag. 2 - Fine

|           |                 |             |        |           |     |
|-----------|-----------------|-------------|--------|-----------|-----|
| Indirizzo | ECONOMICO       | Consistenza | 7 vani | N. civico | 4/B |
| Piano     | VIA VICTOR HUGO |             |        |           |     |
|           | 2               |             |        |           |     |

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

|                |  |             |      |                  |     |
|----------------|--|-------------|------|------------------|-----|
| Comune         | F284 - MOLFETTA (BA)                           |             |      |                  |     |
| Catasto        | FABBRICATI                                     |             |      |                  |     |
| Sezione urbana | - Foglio 54                                    | Particella  | 1130 | Subalterno       | 49  |
| Natura         | C6 - STALLE, SCUDERIE,<br>RIMESSE, AUTORIMESSE | Consistenza |      | 472 metri quadri |     |
| Indirizzo      | VIA VICTOR HUGO                                |             |      | N. civico        | 4/F |
| Piano          | S1   |             |      |                  |     |

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome CAMPO Nome MAURO  
Nato il 26/07/1965 a MOLFETTA (BA)  
Sesso M Codice fiscale CMP MRA 65L26 F284 E  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA  
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA  
Per la quota di 18/288 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -  
Cognome CAMPO Nome MARIO  
Nato il 08/09/1933 a MOLFETTA (BA)  
Sesso M Codice fiscale CMP MRA 33P08 F284 V  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di ABITAZIONE  
Per la quota di 18/288

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI MOLFETTA  
Sede MOLFETTA (BA)  
Codice fiscale 00306180720  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA  
Per la quota di 18/288

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare