# SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 12 DICEMBRE 2002 N. 273, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno.................................................. il giorno ....................................... mese di in Malonno (BS), nella sede comunale, avanti a me ……………………………….., si sono personalmente costituiti:

* Geom. ................................................. nato a ...................................... il , nella sua qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Malonno (BS) avente sede in P.zza Municipio n.7 C.F. 00716670179, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del suddetto Comune, in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;
* Il Sig. ............................................................... nato a ...................................... il e domiciliato in ................................................................ in Via ....................................................... n (Cod. Fisc . ) che interviene al presente atto in qualità di proprietario *(indicare* *se* *in comunione* *con* *altro/i* *soggetto/i)* dell'unità immobiliare , distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Malonno, al foglio .............................., particella .............................., subalterno ................................... e subalterno ................................... in base ad atto di assegnazione/compravendita rep. n ..........................................del ............................. registrato a...................... il................................... n ................... e trascritto a................................................. il ................................ al R.P ...................................., beni che partecipano per la quota di millesimi .................... /1000 al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali.

# PREMESSO

1. che con Convenzione, a rogito del Notaio Dott. ..............................................................., Notaio in .............................................., in data .............................................................. Repertorio n , registrata a .......................................................................................... il ..................................... al n............... e trascritto a...............................................................................il ................................. al n....................... di Registro Particolare *(se* *ricorrono* *richiamare* *gli* *eventuali* *atti* *modificativi* *ed* *integrativi),* stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Malonno ha concesso alla Società/Impresa il diritto di superficie su di un'area edificabile compresa nel Piano di Insediamento Produttivo (P.I.P.) nella zona denominata Viale dell’Industria;
2. che tale area era distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Malonno al foglio ,

particella ;

1. che in detta area la predetta Impresa a seguito del rilascio della concessione edilizia

n. ..….. del ………... (e successive varianti), ha costruito un nuovo capannone artigianale complesso immobiliare, di cui l'alloggio di proprietà del/dei Sig./Sigg fa parte;

1. che l’immobile della società ...................................................................... è distinto al Nuovo Catasto Edilizio

Urbano del Comune di Malonno al foglio .............................., particella subalterno , in base

ad atto di assegnazione/compravendita , con quota millesimale sulle parti

comuni dell’edificio pari a /1000 millesimi;

1. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n ...................del , esecutiva ai sensi di legge, il

Comune di Malonno stabiliva, ai sensi dell'art. 31 - commi da 45 a 50 - della legge n. 448/1998, di attivare le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865;

1. che in analogia a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, gli immobili costruiti sulle aree che passano dal diritto di superficie in proprietà vengono disciplinati dalla convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977, norma quest'ultima abrogata ma riprodotta negli artt. 17 e 18 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001, per una durata di 99 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
2. che con la medesima Deliberazione di Consiglio Comunale è stata approvata la perizia di stima redatta contenente il metodo di calcolo dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà dell'aree già assegnate in diritto di superficie;
3. i signori hanno richiesto di acquistare la proprietà dell’area già concessa in diritto di superficie, relativamente al loro immobile, mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45 - 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448;
4. che con Determinazione del Responsabile dell’area Tecnica n. ............................... del è stato determinato nella misura di Euro/mq. ................................... ( ), il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto come da perizia di stima giurata redatta da Tecnico abilitato e sottoscritta dal notaio;
5. che il/i Sig./Sigg. ........................................................................ con nota prot. n………. del a

comunicato l’accettazione della proposta del Comune di Malonno relativamente alla quota sopra indicata;

tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

SI CONVIENE E SI STIPULA

**ARTICOLO 1**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**ARTICOLO 2**

**Determinazione dell’oggetto della compravendita**

Il Comune di Malonno, in persona del delegato e autorizzato, dichiara di trasferire, come in effetti trasferisce, alla ditta , che accetta la piena proprietà dell’area catastalmente individuata al foglio , mapp.le (catasto di Malonno), sulla quale l’ odierno acquirente è già titolare del 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 € (diconsi / ) risultante dai conteggi predisposti dal Responsabile dell’area tecnica e suoi collaboratori, riportati nella tabella allegata alla perizia approvata con deliberazione C.C. n. . La ditta ha versato la somma dovuta in un'unica rata pari al 100% di quanto dovuto, giusta quietanza di pagamento n. in data e bonifico bancario in data OVVERO la ditta ha dichiarato di avvalersi della consentita facoltà di corrispondere le somme in forma rateale ed a tale effetto ha già corrisposto la somma di (diconsi / ) pari al 50% di quanto dovuto, giusta quietanza di pagamento n. in data e bonifico bancario in data , il restante 50% pari ad Euro dovrà essere corrisposto entro un anno dalla stipula della presente convenzione, in atti all’Ufficio Tecnico.

Agli effetti del presente atto, il Comune rinuncia espressamente ad iscrivere ipoteca sul suolo oggetto di trasferimento.

**ARTICOLO 4**

**Garanzie**

(solo in caso di pagamento dilazionato)

In caso di omesso pagamento delle rate da versarsi entro i termini stabiliti nel precedente art.3, la presente convenzione si intenderà risolta di diritto con efficacia ex tunc.

La ditta , sin d’ora dichiara ed autorizza che l’eventuale atto di risoluzione sarà rogato per atto pubblico unilaterale del Comune. La presente clausola non avrà efficacia nei confronti di coloro che alla data di stipula della convenzione avranno versato l’intero importo dovuto.

**ARTICOLO 5**

**Svincolo cauzione a garanzia conguaglio prezzo acquisizione area**

Nel corrispettivo versato per cessione di cui all’articolo 3 è compreso anche il conguaglio per il prezzo di acquisizione dell’area il cui onere, ai sensi della precedente convenzione, era posto a carico del concessionario garantito da polizza fidejussoria. Per effetto del presente atto deve pertanto ritenersi risolto e con esso definito ogni rapporto tra la ditta ed il Comune per quanto concerne il costo di acquisizione dell’area con conseguente risoluzione della cauzione a suo tempo presentata.

**ARTICOLO 6**

**Obbligo a carico dell’acquirente**

La proprietà dell’area ceduta con la presente convenzione non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi decorrenti dalla data di stipula del presente atto. Trascorso il periodo di cinque anni l’area potrà essere ceduta a chiunque senza alcun vincolo essendo da ritenersi soppresse le limitazioni contenute nella convenzione a suo tempo stipulata per la cessione del diritto di superficie. Resta invece confermato l’obbligo della destinazione dell’area e dell’immobile ad attività produttiva.

**ARTICOLO** 7

# Pattuizioni

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.

II Comune alienante garantisce che l'area in oggetto e tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere;

II possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi;

**ARTICOLO 8**

**Incompatibilità**

Le clausole contenute nelle originarie convenzioni relative 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 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 Brescia.

**ARTICOLO 10**

**Clausole onerose**

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

- Articolo 6

- Articolo 7

- Articolo 10

**ARTICOLO 11**

Si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica precisando che sull’area interessata non vi è stata alcuna modifica rispetto alla destinazione ed 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.

LA PARTE ACQUIRENTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

LA PARTE CEDENTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_