

Repertorio N. _____

Raccolta n. _____

**CONVENZIONE DI CUI AGLI ARTT. 7 E 8 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10
IN SOSTITUZIONE DI PRECEDENTE CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI
DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE DI AREA P.E.E.P. TRA IL COMUNE DI BUSSETO (PR) E IL SIG.
FANTINI MATTEO.**

Repubblica Italiana

L'anno _____ ed il giorno _____ del mese di _____
in _____ e nel mio studio in Via _____
Avanti a me Dottor _____, notaio in _____ ed iscritto nel Collegio
Notarile di _____,

sono comparsi i signori:

A) quale parte venditrice

- Minardi Roberta, nata a Cortemaggiore (PC) il 08/10/1964, domiciliata per la carica in Busseto (PR), Piazza Giuseppe Verdi n. 10, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area 4 - Servizi tecnici relativi al territorio e sviluppo economico, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in rappresentanza, quale dirigente investito dei necessari poteri, del COMUNE DI BUSSETO, con sede in Busseto (PR) Piazza Giuseppe Verdi n. 10, codice fiscale 00170360341, tale nominata in forza del decreto del Sindaco n. _____ in data __/__/____, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", e in appoggio ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data __/__/____, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B",

B) quale parte acquirente

- Fantini Matteo, nato a San Secondo P.se (PR) il 06/06/1972, residente a Busseto in Via Leonardo Da Vinci n. 2, codice fiscale FNTMTT72H06I153A,
Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e capacità, io Notaio sono certo, con il presente atto

PREMESSO CHE

= il predetto sig. Fantini Matteo é "proprietario superficiario", come in appresso precisato, di unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale ubicato in Busseto (PR), "2° Comparto P.E.E.P. del Capoluogo", Via Bela Bartok civico n. 23, e così precisamente:

appartamento posto al secondo piano (piano terzo fuori terra), con accesso dalla scala "C" e dal civico numero 23, con annessi locali di servizio ed una autorimessa al piano terreno, individuati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Parma, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Busseto come segue:

- foglio 11, mappale 759, sub. 7, Via Bela Bartok, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 5,5 R.C. euro 553,90,
- foglio 11, mappale 759, sub. 3, Via Bela Bartok, Cat. C/6, Cl. 2, Mq. 14, R.C. euro 52,78,

= detto immobile venne acquistato dal sig. Fantini Matteo in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gian Carlo Braga in data 31/05/1991 Rep. N. 68.729/9.854, registrato a Fidenza il 19/06/1991 al n. 602;

= l'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le suindicate unità immobiliari figura individuata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Parma, al Catasto Terreni del Comune di Busseto, alla Partita 1 (Ente Urbano) al foglio 11, con il mappale 759 di ha. 0.02.40, ed avente per confini nel complesso, a nord ragioni _____; ad est, ragioni _____; a sud, ragioni _____; ad ovest, ragioni _____;

= le sopra descritte unità immobiliari sono state edificate dalla ditta C.M.E. Consorzio Modenese Edili Soc. Coop. a r.l. di Modena in forza di concessione edilizia n. 54 rilasciata il 21/06/1988 e successive varianti C.E. n. 39/1990 e C.E. n. 119/1990, su area che il Comune di Busseto aveva concesso in diritto di superficie (ex lege 22 ottobre 1971 n. 865), per la quota pari a 257/1000 (duecentocinquantasette millesimi) relativamente agli immobili in oggetto, mediante deliberazione della Giunta Comunale n. 267 del 22/04/1988, perfezionata con atto a firma del notaio Dr. Gian Carlo Braga di Fidenza in data 15/06/1988 Rep. n. 53299 Racc. n. 8002, registrato a Fidenza il 27/07/1988 al n. 1012 Serie I, trascritto a Parma il 03/08/1988 al n. 9735 e 9736 Reg. Part.

Tutto ciò premesso e approvato per fare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, come sopra costituite e rappresentate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- A -

Le premesse di cui sopra (ed il contenuto della suindicata deliberazione di Giunta Comunale, che le parti dichiarano di ben conoscere ed approvare) formano parte integrante e sostanziale del presente atto, mediante il quale:

- B -

Il Comune di Busseto, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448,

trasferisce, cede e vende

al sig. Fantini Matteo che accetta ed acquista, in piena ed esclusiva proprietà, la relativa quota di competenza di 257/1000 (duecentocinquantasette millesimi) del suindicato terreno come sopra censito, e con la precisazione che la cessione del diritto di proprietà della suindicata area avviene allo scopo di "trasformazione" contenuto nella suindicata normativa e quindi la Parte acquirente acquista solo la piena ed esclusiva proprietà delle rispettive unità immobiliari individuate nelle surriportate premesse e per le quote ed i diritti summenzionati (senza che la stessa possa vantare alcun diritto, alla scadenza dei relativi diritti di superficie, sulle altre unità immobiliari insistenti sull'area come sopra trattata e senza che il presente atto determini alcun effetto acquisitivo delle unità immobiliari non "trasformate", esistenti sul suindicato mappale 759 del foglio 11 al momento dell'estinzione del diritto di superficie sulle stesse).

Conseguentemente all'intervenuta cessione il presente titolo sarà trascritto presso i Pubblici Registri Immobiliari (contro il Comune cedente ed a favore del sig. Fantini Matteo) e sarà

trasMESSO al Catasto dei Fabbricati affinché le suindicate unità immobiliari siano volturate e risultino di piena proprietà della “Parte acquirente” secondo quanto oltre precisato; in quanto occorra, ed ai soli fini della trascrizione del presente atto presso i Pubblici Registri Immobiliari, il terreno con questo atto ceduto “per trasformazione” al sig. Fantini Matteo viene attribuito in ragione di 257/1000 (duecentocinquantasette millesimi).

Più precisamente all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Parma, Catasto dei Fabbricati del Comune di Busseto, sarà operata voltura delle sopra menzionate unità immobiliari, che, a voltura eseguita, risulteranno in piena ed esclusiva proprietà del sig. Fantini Matteo.

Le unità immobiliari in parola risultano censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Busseto come segue:

- foglio 11, mappale 759, sub. 7, Via Bela Bartok, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 5,5, R.C. euro 553,90,
- foglio 11, mappale 759, sub. 3, Via Bela Bartok, Cat. C/6, Cl. 2, Mq. 14, R.C. euro 52,78.

- C -

Quanto in oggetto, viene rispettivamente alienato ed acquistato sotto tutti i patti e condizioni contenuti nella delibera Comunale come sopra allegata, che devono qui intendersi come integralmente riportati, ed inoltre:

= come attualmente si trova e si compone in fatto, a corpo, con ogni suo diritto, ragione, azione e pertinenza, servitù attiva e passiva, se e come esistente;

= con effetto immediato per proprietà, possesso, godimento, utili, tributi e spese;

= con ogni più ampia garanzia di legge, libero da prelazioni d’acquisto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi in genere;

- D -

Il corrispettivo del trasferimento del diritto di piena proprietà operato col presente atto, determinato dall’Ufficio Tecnico Comunale di Busseto, ai sensi dell’indicata legge 448/1998, art. 31, comma 48, è determinato in Euro 2.326,20 (duemilatrecentoventisei/20).

Tale somma è stata corrisposta mediante versamento presso la Tesoreria Comunale - CARIPARMA Crédit Agricole - Agenzia di Busseto, come risulta dalla quietanza n. ____ in data ____/____/____.

Detto corrispettivo, come risulta anche dall’allegata delibera del Comune cedente, è stato prima d’ora interamente corrisposto dalla Parte acquirente alla controparte, che ne rilascia corrispondente quietanza; per quanto attiene ad altri, e ad altro titolo, effettuati pagamenti, si rinvia pure all’allegata delibera di Giunta Comunale n. ____ del ____/____/____ come sopra allegata.

Le Parti contraenti, previa ammonizione sulle responsabilità e sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano:

- a) di non essersi avvalse di mediatori immobiliari per la conclusione del presente contratto;
- b) che il corrispettivo del trasferimento del diritto di piena proprietà operato con il presente atto, determinato ai sensi della detta legge 448/1998, definito in complessivi euro 2.326,20 (duemilatrecentoventisei/20) è stato corrisposto dalla Parte acquirente mediante versamento

presso la Tesoreria Comunale - CARIPARMA Crédit Agricole - Agenzia di Busseto, quietanza n. ____ in data __/__/____.

Resta peraltro inteso che nulla è dovuto al Comune di Busseto a titolo di conguaglio prezzo in applicazione delle disposizioni di legge in materia di esproprio dell'area in oggetto.

Sostituzione obbligazioni convenzionali

Quali pattuizioni connesse al presente atto di "trasformazione" ed in conformità alla normativa innanzi citata il Comune di Busseto e la parte acquirente convengono di sostituire le obbligazioni di cui alla sopra citata convenzione originaria, come trasferite agli acquirenti ed ai loro aventi causa in forza dell'atto di assegnazione e/o successiva vendita sopra citati, con quelle di cui alla presente convenzione redatta relativamente e limitatamente alle unità immobiliari come sopra descritte, con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Parma da ogni responsabilità al riguardo.

Il Comune di Busseto e la parte acquirente pertanto convengono e riconoscono che i reciproci rapporti, per il periodo di seguito indicato, sono disciplinati dalle seguenti disposizioni:

Il prezzo di cessione della piena proprietà dell'immobile (comprensivo della somma corrisposta col presente atto) ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

- 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto alla data di stipula della convenzione (art. 8, comma 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10);
- 2) riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% (uno per cento) all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 30° anno;
- 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio.

Il canone come sopra determinato non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario. Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

- E -

I suddetti criteri (prezzo di cessione dell'immobile ed eventuale canone di locazione) vincolano il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi previsti per la durata di anni 30 dalla data di stipula della originaria convenzione per la costituzione del diritto di superficie dell'area (convenzione stipulata in data 15/06/1988 repertorio n. 53299 raccolta n. 8002 come sopra menzionata) dopodiché detti obblighi si intenderanno automaticamente estinti.

- F -

La parte cedente:

= rinunzia all'ipoteca legale esonerando il competente signor Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscriverne alcuna senza sue responsabilità di sorta;

= mi consegna, in merito alle vigenti disposizioni in materia di edilizia e con riferimento al disposto dell'art. 30, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile in contratto, rilasciato dal Comune di Busseto in data ___/___/___ prot. n. _____ Reg.Cert. n. ___/___, e che in originale si allega sotto la lettera "C", perché ne formi parte integrante, ed in merito al quale dichiara che, dalla data di rilascio di tale certificato a tutt'oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

- G -

Trattamento fiscale

Ai sensi dell'art. 81 della legge 549/1995, come modificato dalla legge 662/1996, e dell'art. 32 del D.P.R. 29/09/1973, n. 601, l'alienazione di cui al presente atto è soggetta a registrazione a tassa fissa, non si considera (agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto) operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale ed è esente da imposte ipotecarie e catastali.

Stato civile

Il sig. Fantini Matteo dichiara di essere

.....

Spese

Le spese di questo atto, dipendenti e consequenziali, sono a carico della Parte acquirente.

Lettura allegati e chiusa

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati al presente atto.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti che a mia domanda lo approvano e quindi con me Notaio lo sottoscrivono.