

Rep. n. \_\_\_\_\_

**CONVENZIONE TIPO - PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DA PARTE DEL COMUNE DI CATTOLICA DI AREE COMPRESSE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE (art. 27 Legge 22.10.1971 - n. 865)**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaventuno, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

si sono costituiti i signori:

- per il Comune di Cattolica, ....., nato a .....ed ivi residente in via ....., il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore 2, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del settore, ai sensi dell'art. 44, dello Statuto del Comune di Cattolica, e dell'art. 107, comma 3, lett. c) del menzionato T.U. n. 267/2000, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29/10/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, domiciliato, per la carica, presso il Comune di Cattolica - Palazzo Mancini – Piazza Roosevelt 5, C.F. e part. IVA 00343840401;

- per la ditta acquirente \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ – Partita IVA \_\_\_\_\_ iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Rimini – Sezione speciale ARTIGIANI con il numero Albo Artigiani \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di seguito per brevità denominata "Acquirente", il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_ avente i necessari poteri di firma e rappresentanza;  
comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri di rappresentanza, io Notaio sono certo, i quali

### **PREMETTONO**

- CHE il Comune di Cattolica è dotato di un piano degli insediamenti produttivi adottato ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni, con deliberazione consiliare n. 143 del 1° marzo 1990, controllata senza rilievi il 30.3.1990 n. 4576 e approvato con deliberazione consiliare n. 51 del 29 maggio 1991, controllata senza rilievi il 26.6.1991 n. 2518, successivamente variato con le deliberazioni consiliari n. 118 del 23.9.1994 controllata senza rilievi il 17.10.1994 n. 37812, n. 7 del 2.2.1999, n.46 del 27.6.2000, n.24 del 21.3.2001 e n.26 del 23.4.2002;

- CHE con atto a firma del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ rogato in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Rimini in data \_\_\_\_\_ il Comune di Cattolica ha concesso in diritto di superficie l'area distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cattolica al Foglio \_\_\_\_\_ con la particella \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_ alla Ditta \_\_\_\_\_;

- CHE con deliberazione consiliare n. 61 del 29/10/2020 è stato previsto che le aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) già concesse in diritto di superficie possono essere assegnate in diritto di proprietà;

- CHE il sig. \_\_\_\_\_ con nota del \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_ ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, della predetta area;

- CHE il valore della trasformazione, è stato quantificato in via definitiva in € . \_\_\_\_\_;

- CHE con deliberazione di G..C. n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata

autorizzata la trasformazione del diritto di superficie in proprietà dell'area in oggetto, per il corrispettivo da versare così come quantificato, ed è stato approvato lo schema tipo di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà delle aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);

- CHE il corrispettivo per la trasformazione del titolo giuridico dell'area, determinato in € . \_\_\_\_\_ con la citata delibera di G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato interamente versato presso la Tesoreria Comunale, giusta quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- CHE la cessione deve essere formalizzata, a norma dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865, mediante la stipula per atto pubblico della convenzione;

Tutto ciò premesso, volendosi adempiere a quanto previsto negli atti richiamati, ritenuti parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti così come sopra costituite

#### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

##### **ART. 1**

Il Comune di Cattolica, come sopra rappresentato, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla Ditta \_\_\_\_\_ che accetta ed acquista il diritto di proprietà piena ed esclusiva sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cattolica al Foglio \_\_\_\_\_ con la particella \_\_\_\_\_ della superficie catastale di mq. \_\_\_\_\_, già in precedenza detenuta dallo stesso acquirente in diritto di superficie giusto richiamato atto Notaio Dr. \_\_\_\_\_ rogato al rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

##### **ART. 2**

L'area, sulla quale è stato edificato in diritto di superficie un capannone artigianale, insiste nel comparto P.I.P. adottato ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni, con deliberazione consiliare n. 143 del 1° marzo 1990, controllata senza rilievi il 30.3.1990 n. 4576 e approvato con deliberazione consiliare n. 51 del 29 maggio 1991, controllata senza rilievi il 26.6.1991 n. 2518,

successivamente variato con le deliberazioni consiliari n. 118 del 23.9.1994 controllata senza rilievi il 17.10.1994 n. 37812, n. 7 del 2.2.1999, n.46 del 27.6.2000, n.24 del 21.3.2001 e n.26 del 23.4.2002; ;

### **ART. 3**

La cessione del diritto di proprietà dell'area avviene allo scopo di "trasformazione" così che la Ditta \_\_\_\_\_ acquisti la piena esclusiva proprietà oltre che delle unità sopra descritte, anche delle loro pertinenze, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

### **ART. 4**

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la soppressione dei limiti di godimento e dei vincoli sull'area già ceduta in diritto di superficie, in riferimento all'area \_\_\_\_\_, determinato sulla base del valore unitario indicato nella deliberazione consiliare n. 61 del 29.10.2020, pari ad **euro** \_\_\_\_\_, è stato pagato ed il Comune di Cattolica come sopra rappresentato ne rilascia quietanza di saldo senza alcuna altra pretesa.

### **ART. 5**

L'area oggetto del trasferimento è considerata a corpo e non a misura nello stato di fatto e diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive così come competono al Comune in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Essa è stata acquisita al patrimonio del Comune di Cattolica a seguito di pronuncia di esproprio per pubblica utilità disposta con decreto n. 180 del 6/4/1999 registrato a Rimini il 15/4/1999 al n. 1385 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini il 28/4/1999 al n. 4484/2860.

Il Comune alienante garantisce che l'area in oggetto è tuttora di sua libera ed

assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere.

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

Il Comune di Cattolica rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

#### **ART. 6**

L'acquirente è tenuto ad utilizzare direttamente l'immobile per usi conformi alla destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia. Ogni mutamento di destinazione d'uso non autorizzato o comunque difforme dalle norme di zona, comporterà, oltre all'applicazione delle sanzioni di cui al DPR 06/06/2001, n. 380 e smi e della L.R. 23/2004 e smi, la risoluzione del presente contratto ed il trasferimento in piena proprietà al Comune dell'area e del manufatto. In tal caso il Comune, previa diffida scritta e motivata, avrà diritto di rientrare nella piena proprietà dell'area e dell'edificio, dietro corresponsione di un indennizzo determinato come sommatoria dei seguenti elementi: costo di acquisizione dell'area, contributi urbanistici, costo documentato di costruzione, spese generali. In caso di disaccordo fra le parti, la stima del valore del bene sarà rimessa ad un perito nominato d'intesa fra le parti o, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Rimini. L'immobile come sopra acquisito sarà dal Comune ceduto ad altra azienda in possesso dei requisiti previsti dall'apposito regolamento.

L'edificio e l'area relativa potranno essere alienati o ceduti in locazione soltanto ad aziende compatibili con le destinazioni d'uso previste dal P.I.P. e dalle normative urbanistico-edilizie vigenti, con obbligo per la parte venditrice di inserire nell'atto di vendita tutti i patti della presente convenzione che obbligheranno anche gli aventi causa fino al loro esatto adempimento. Il prezzo di vendita sarà liberamente convenuto fra le parti in conformità degli estimi catastali dell'immobile.

E' fatto obbligo, in tal caso, al venditore o locatore di trasmettere al Comune copia del relativo contratto entro 30 giorni dalla stipulazione al fine di consentire al

Comune di esercitare le facoltà previste dalla presente convenzione in caso di violazione degli obblighi assunti dall'acquirente.

#### **ART. 7**

Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, incluse quelle notarili, di registrazione e trascrizione e tutti gli oneri inerenti l'aggiornamento delle intestazioni catastali sono a carico della parte acquirente, che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni, e dalle altre leggi in materia. Le parti consentono tutte le conseguenti trascrizioni e volture nei Registri Immobiliari e censuari e rinunciano, ove occorra, ad ogni sorta d'ipoteca legale, manlevando da responsabilità il competente Conservatore ed i funzionari addetti. Per quanto non previsto nel presente contratto si farà riferimento alle disposizioni del codice civile.

#### **ART. 8**

Nel caso in cui insorgessero controversie fra Comune, l'acquirente, o suoi aventi causa in ordine alla interpretazione o applicazione della presente convenzione, le controversie saranno risolte mediante arbitrato a norma degli artt. 806 e seguenti del codice di procedura civile.

Il collegio sarà composto da tre arbitri di cui uno nominato da ciascuna parte ed il terzo, con funzioni di Presidente, dal Presidente del Tribunale di Rimini.

#### **ART. 9**

Il Dirigente del Settore 2, nella sua qualità di rappresentante del Comune di Cattolica, ai fini dell'art. 30 del DPR n. 380/2001, presenta il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area in oggetto, rilasciato dal Comune di Cattolica in data \_\_\_\_\_ che si allega sotto la lettera "A" e dichiara che, successivamente al rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il Dirigente del Settore 2, nella predetta sua qualità, esonera il competente Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità inerente alla trascrizione del

presente atto e da ogni ingerenza nel reimpiego del prezzo ricavato dalla presente vendita.

Ai fini fiscali si chiede l'applicazione del 2° comma dell'art. 32 del D.P.R. 29.9.1973 n. 601, registrazione dell'atto a tassa fissa con esenzione dell'imposta ipotecaria e catastale, trattandosi di atto di trasferimento della proprietà di aree previste al Tit. III della legge n. 865/1971.

Il presente atto è esente dall'imposta di cui all'art. 2) D.P.R. 26.10.1972 n. 643 e smi, ai sensi dell'art. 2, comma 2) del D.L. 25.2.1996 n. 599, convertito con la legge 24.1.1997 n. 5, con esonero dall'obbligo di presentare la dichiarazione INVIM.

La presente vendita, relativa ad un'area oggetto d'esproprio e successiva assegnazione, non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale e pertanto non è soggetto ad I.V.A., ai sensi dell'art. 36, comma 19 bis, D.L. 331/93, convertito in legge n. 427/93 e dell'art. 3, comma 60 della legge 23.12.1996 n. 662.

Le spese del presente atto sono assunte dalla parte acquirente.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.