

PERMUTA DI AREA EDIFICABILE
CONTRO EDIFICIO O AREA EDIFICABILE E EDIFICIO DA COSTRUIRE

L'AAMPS Azienda Ambientale di Pubblico Servizio spa in persona del sig. _____ nato in _____ il codice fiscale dichiarato _____, di professione _____, munito di valido documento di identità del tipo _____ rilasciato da _____ in data _____ numero _____, legale rappresentante per il presente atto giusta delibera dell'Assemblea societaria del _____ elettivamente domiciliato presso la sede della società in Livorno via G. Bandi, 15
Di seguito anche AAMPS

e

_____, nato in _____ il _____ e residente in _____, alla Via _____ nr. _____, codice fiscale dichiarato _____, di professione _____, munito di valido documento di identità del tipo _____ rilasciato da _____ in data _____, numero _____.

Di seguito anche costruttore

con la presente scrittura convengono quanto segue :

ARTICOLO PRIMO

PRIMA PRESTAZIONE DI TRASFERIMENTO DELL'AREA CONSENSO - IMMOBILE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - VINCOLI

a) Consenso:

AAMPS con ogni garanzia, cede in permuta, con effetto immediato, alla società " _____ ", che, come sopra rappresentata, allo stesso titolo acquista ed accetta, il diritto di piena proprietà sull'area edificabile, comprensiva degli immobili sulla stessa edificati di seguito descritti:

b) Immobili:

Terreno ad uso edificatorio sito in _____ del Comune di _____ della superficie complessiva di metri quadrati _____, confinante con _____; sul terreno insistono i seguenti immobili:

c) Identificazione catastale :

Detto immobile è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Livorno, al foglio di mappa _____, con la particella _____ e con i seguenti ulteriori dati catastali _____.

d) Vincoli :

AAMPS, inoltre, dichiara che sul terreno oggetto del presente atto non sussistono i vincoli.

e) Identificazione planimetrica:

le suddette porzioni immobiliari risultano meglio identificate nella planimetria - rappresentante l'intero edificio e area - che, firmata dalle parti in segno della loro piena ed incondizionata accettazione, si allega al presente atto sotto la lettera " _____ a _____ ", per formarne parte integrante e sostanziale, ed in essa sono perimetrate in colore _____.

ARTICOLO SECONDO

SECONDA PRESTAZIONE DI TRASFERIMENTO DEL FABBRICATO CONSENSO - IMMOBILE - IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA

a) Consenso:

Il costruttore, come sopra rappresentato, con ogni garanzia, ugualmente cede in permuta a AAMPS che allo stesso titolo acquista ed accetta, il diritto di piena proprietà sul terreno e sull'edificio esistente o da costruirsi sull'area come di seguito identificata nella planimetria allegato a), e più precisamente sulle porzioni di seguito descritte:

b) Immobile:

Terreno ad uso edificatorio sito in _____ del Comune di _____ della superficie complessiva di metri quadrati _____, confinante con _____; sul terreno insistono i seguenti immobili:

c) Identificazione catastale :

Detto immobile è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Livorno, al foglio di mappa _____, con la particella _____ e con i seguenti ulteriori dati catastali _____.

d) Vincoli :

Il costruttore, inoltre, dichiara che sul terreno oggetto del presente atto non sussistono i vincoli.

e) Identificazione planimetrica:

Le suddescritte porzioni immobiliari risultano meglio identificate nella planimetria - rappresentante l'intero costruendo edificio - che, firmata dalle parti in segno della loro piena ed incondizionata accettazione, si allega al presente atto sotto la lettera " b ", per formarne parte integrante e sostanziale, ed in essa sono perimetrate in colore _____. La presente prestazione ha quindi per oggetto la proprietà del terreno che costituirà sedime del futuro fabbricato e il fabbricato stesso.

ARTICOLO TERZO

CAPITOLATO DEI LAVORI - DISCIPLINA E PATTI - TERMINI NEL CASO DI PERMUTA CON EDIFIO DA COSTRUIRE

a) Capitolato dei lavori :

I lavori di costruzione dell'edificio, ed in particolare delle realizzande unità immobiliari oggetto del presente atto, dovranno essere effettuati entro la data del _____, a regola d'arte, ed in particolare con le modalità costruttive meglio specificate nel capitolato dei lavori che - previa visione ed approvazione delle parti - viene allegato al presente atto sotto la lettera " c ", per formarne parte integrante e sostanziale.

b) Disciplina e patti:

Il presente contratto si configura come contratto atipico di trasferimento della proprietà dell'area verso assunzione dell'obbligazione di costruire, precisato che quest'ultima costituisce la prestazione principale del costruttore alla quale accede, quale prestazione accessoria, quella di far acquistare a AAMPS la proprietà del terreno e del edificio sul quale esso insiste a seguito dell'avvenuta costruzione. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1372, la proprietà di detti immo-

bili verrà acquistata automaticamente da AAMPS nel momento in cui l'edificio da costruire verrà ad esistenza.

A tal fine, le parti, come sopra costituite e rappresentate, espressamente convengono:

- che l'eventuale differenza di superficie o di quota, rispetto a quanto sopra indicato, contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quanto indicato nel presente contratto, non produrrà effetti; oltre tale percentuale, la differenza comporterà l'obbligo di conguaglio in denaro, tenendo conto dell'importo unitario di euro <> al metro quadro;

- che le singole porzioni immobiliari in oggetto si intenderanno venute ad esistenza nel momento in cui saranno state completate finite, rifinite ed abitabili

- che a seguito della venuta ad esistenza della porzione di edificio oggetto di permuta, verrà conseguentemente a costituirsi un diritto pieno di proprietà in capo a AAMPS del terreno e dell'edificio su di esso costruito.

- che nell'ipotesi in cui l'edificio non verrà ad esistenza rimarrà comunque fermo il trasferimento dell'area al costruttore, salvo il diritto di AAMPS di chiedere la risoluzione del presente contratto ed il risarcimento dei danni.

Le parti consentono quindi alla trascrizione immediata del presente contratto, anche relativamente al trasferimento della proprietà del terreno e del fabbricato futuro, mediante indicazione, nella nota di trascrizione degli immobili in oggetto identificati con i dati di catasto terreni come sopra specificati; restando ovviamente inteso che la permuta - una volta ultimata la costruzione - avrà come effetto quello di trasferire automaticamente la proprietà delle degli immobili corrispondenti a quanto sopra specificato e di ciò sarà dato atto nella nota di trascrizione del presente atto.

Per l'obbligazione accessoria del costruttore di provvedere alla costruzione, le parti rinviando, in quanto applicabili, alle norme sull'appalto, ferma restando la qualificazione del presente contratto come permuta, essendo il risultato traslativo l'elemento principale programmato con il presente contratto.

Si conviene, in particolare, che, ove l'edificio, entro dieci anni dall'ultimazione dei lavori, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovini in tutto o in parte, ovvero presenti evidente pericolo di rovina o gravi difetti, il costruttore sarà responsabile nei confronti di AAMPS o aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Si richiama, in quanto applicabile, la disposizione dell'art. 1669 del codice civile.

Nell'ipotesi in cui le opere non siano eseguite a regola d'arte e in conformità al capitolato allegato, AAMPS potrà, a sua scelta ed entro i termini previsti ai fini della garanzia per vizi, chiedere al costruttore l'eliminazione dei vizi o difetti (e quindi, se del caso, il rifacimento delle opere non conformi), ovvero - previa comunicazione alla parte alienante - far eseguire da impresa di sua fiducia i relativi lavori, con spese a carico del costruttore. Ove, per le opere da eseguirsi ai fini di cui sopra, fosse necessario il rilascio di nuova concessione edilizia, gli oneri e le spese relativi saranno, anch'essi, a carico del costruttore, anche se la richiesta sarà stata effettuata dall'acquirente, al quale viene conferita sin d'ora ogni necessaria facoltà all'uopo.

Il costruttore sarà altresì tenuto, a sua cura e spese, a presentare denuncia di nuova costruzione, a nome di AAMPS, nel catasto dei fabbricati a seguito dell'avvenuta ultimazione dei lavori; AAMPS conferisce quindi sin d'ora mandato con rappresentanza alla stessa società per effettuare la relativa denuncia di accatastamento, e sottoscrivere la documentazione che all'uopo si rivelerà necessaria.

c) Termini di Consegna:

La consegna materiale delle unità immobiliari sopradescritte, dovrà avvenire entro <> mesi a decorrere dal giorno del rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Livorno.

Le suddette unità immobiliari saranno consegnate, finite, rifinite ed abitabili, mediante stipula di un verbale di consegna notarile.

ARTICOLO QUARTO

SERVITU' E PERTINENZE

La permuta comprende i descritti immobili unitamente ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e comunione, con ogni diritto, azione e ragione, con ogni uso e servitù attiva e passiva attualmente esistente, nonché con tutti i diritti proporzionali che, a norma dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, formano il condominio edilizio, ed in generale la vendita stessa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi immobili oggi si trovano.

ARTICOLO QUINTO

FIDEJUSSIONE EX D.LGS 122/2005 NEL CASO DI PERMUTA CON EDIFICIO DA COSTRUIRE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 del Decreto Legislativo del 20 Giugno 2005, numero 122, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte assunte con il presente atto, ed in particolare a garanzia dell'obbligazione di costruire il citato fabbricato, a tutela delle ragioni di AAMPS sino al momento del trasferimento della proprietà, il costruttore, consegna a AAMPS che la ritira fideiussione numero <>, rilasciata in data <> dalla Banca <>, Agenzia n <> per l'importo di euro <> a garanzia di quanto prescritto dal detto articolo 2 del D.Lgs. 20 Giugno 2005, nr. 122.

Nel caso di varianti al progetto richieste e concordate dalle parti dopo la stipula del presente atto, sarà necessaria una integrazione della fideiussione, ma non anche la stipula di un atto integrativo.

ARTICOLO SESTO

GARANZIE CIVILISTICHE E PROVENIENZA NEL VENTENNIO

a) Garanzie civilistiche :

Le parti reciprocamente garantiscono nella forma più ampia gli immobili permutati ed il suolo sul quale essi insistono dall'evizione, anche per fatti sopravvenuti alla permuta, e ne garantiscono altresì il libero e pacifico possesso, la piena di-

sponibilità, la perfetta libertà da ipoteche, trascrizioni, iscrizioni o formalità comunque pregiudizievoli e da privilegi anche fiscali o vincoli e diritti parziari anche di prelazione e comunque a terzi spettanti.<>

Le parti dichiarano inoltre di non aver rilevato vizi tali che rendano la cosa inidonea all'uso ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; prestano ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi occulti, ma noti, nel bene permutato. Le parti inoltre, dichiarano, ai sensi e per gli effetti per gli effetti di cui all'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, che le imposte dirette relative agli immobili in oggetto sono state sempre e tutte regolarmente pagate, e di non avere pendenze nè verso enti fornitori di utenze nè verso l'erario per imposte e tasse non pagate, e che quindi non esistono privilegi fiscali gravanti sugli immobili stessi; rimane comunque a carico delle parti ogni imposta e tassa o somma a qualsiasi titolo dovuta sino alla data odierna, riservandosi, eventualmente, di addivenire ad un conto di conguaglio con riferimento alla data odierna.

Le parti, infine, dichiarano e garantisce, volendo risponderne in caso contrario come per legge, che non sussiste alcun diritto di prelazione, legale o convenzionale, con riferimento all'immobile in oggetto, in particolare ai sensi dell'articolo 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817.

b) Titolo di provenienza :

Le parti inoltre, garantiscono la legittima provenienza di quanto permutato, in virtù di giusti, legittimi, idonei e regolari titoli nella sostanza e nella forma e dichiarano che gli immobili oggetto del presente atto sono pervenuti con atto di conferimento: per AAMPS da parte del Comune di Livorno, registrato presso l'Ufficio del Registro di <> il <> al n.<> e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di <> il <>, ai numeri <> del Registro Generale e <> del Registro Particolare per la l'altra parte.....

c) Relazione ventennale :

Nel ventennio precedente alla data odierna, l'immobile in oggetto è pervenuto con atto di conferimento da parte del Comune di Livorno, registrato presso l'Ufficio del Registro di <> il <> al n.<> e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di <> il <>, ai numeri <> del Registro Generale e <> del Registro Particolare.

Il costruttore garantisce inoltre che la costruzione i cui immobili saranno ceduti a AAMPS in adempimento dell'obbligazione assunta con il presente atto saranno del tutto conformi alla normativa urbanistica e saranno liberi da ipoteche, trascrizioni, iscrizioni, formalità comunque pregiudizievoli, vincoli anche fiscali e diritti parziari anche spettanti a terzi.

ARTICOLO SETTIMO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

a) Allegazione del certificato di destinazione urbanistica:

Le parti ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n.47 e dell'articolo 30 del T.U. del 6 Giugno 2001, nr.380, e loro successive modifiche, integrazioni e proroghe,

consapevoli delle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (D.P.R. 28 Dicembre 2000, nr. 445), per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano che il terreno oggetto del presente atto di permuta ricade in zona <> del Comune di Livorno, ed all'uopo consegnano copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla competente Autorità Comunale del predetto Comune di Livorno in data <>, prot. nr. <>, allegato al presente atto sotto la lettera "d", per formarne parte integrante e sostanziale;

b) Validità del certificato di destinazione urbanistica:
le parti dichiarano che detto certificato conserva piena validità in quanto, dalla data del suo rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici e che non le è stata fino ad oggi notificata alcuna ordinanza del Sindaco accertante l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata.

ARTICOLO OTTAVO

POSSESSO E TERMINE DI CONSEGNA

Nel caso di permuta di immobile esistente le parti si impegnano a mettere a disposizione gli immobili entro dalla stipula del presente atto. Sino all'immissione diretta di AAMPS nel possesso dell'immobile permutato, sia esistente che da costruire, AAMPS potrà occupare i locali di Via Bandi gratuitamente

Le parti stabiliscono che le unità immobiliari costruende dovranno essere consegnate entro e non oltre il <>.

ARTICOLO NONO

DISPENSA DALL'IPOTECA LEGALE

Si dispensa il Conservatore dei Registri Immobiliari di <> dall'obbligo di iscrivere ogni ipoteca di ufficio, con esonero da ogni responsabilità.

ARTICOLO DECIMO

DICHIARAZIONI FISCALI - VALORE DELLA PERMUTA

Le parti convengono che il valore dei beni permutati ammonta ad euro _____ per l'immobile AAMPS e euro _____ per il terreno e l'immobile esistente o da costruire. Qualora non abbiano un uguale valore, e solo nell'ipotesi che l'immobile AAMPS abbia valore superiore, non essendo ammessa per gara l'ipotesi inversa, le parti concordano sulla necessità di un conguaglio che verrà corrisposto dal costruttore a AAMPS al momento della stipula del presente atto quale saldo sul diverso valore. Conseguentemente, dopo il suddetto versamento, le parti si lasciano reciprocamente ampia e liberatoria quietanza di saldo, con dichiarazione di non avere altro a pretendere o conseguire.

ARTICOLO DODICESIMO

DICHIARAZIONI IN ORDINE AL DOVERE DI INFORMAZIONE ED AI
D.lgs nr.196/2003 (PRIVACY) e D.gls nr. 56/2004 (ANTIRICI-
CLAGGIO)

Le parti, consapevoli delle conseguenze civilistiche, fiscali, amministrative e penali del presente atto, dichiarano di essere edotti degli obblighi posti a loro carico dal Decreto Legislativo 20 Febbraio 2004, nr.56, in attuazione della Direttiva 2001/97/CE (cd."Legge antiriciclaggio") e della normativa in merito al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, nr.196 (cd. "Legge Privacy"), e reciprocamente autorizzano l'intero trattamento dati ai fini del presente atto, consentendone le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la loro conservazione.

ARTICOLO TREDICESIMO

SPESE DELL'ATTO

Le spese del presente atto sono a carico di entrambe le parti permutanti, in quote uguali.

Allegati:

planimetria via Bandi
planimetria costruzione e terreno
capitolato lavori
certificato destinazione urbanistica
e) fidejussione

Livorno

Per AAMPS

Per il Costruttore