

Allegato 2

(schema applicabile nel caso di cessione del diritto di proprietà con contestuale
svincolo del prezzo massimo di cessione)

COMUNE DI SCANDICCI

(Provincia di Firenze)

**CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREA GIA'
CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON CONTESTUALE ELIMINAZIONE DEI
VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI LOCAZIONE
(ART. 31, COMMI DA 45 A 49-TER, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ (), il giorno _____ (), del mese di _____, in Scandicci, presso i locali del Comune di Scandicci, piazzale della Resistenza.

Davanti a me _____, [Notaio in _____, con studio in _____, iscritto al Collegio Notarile di _____ / Segretario Generale del Comune di Scandicci, autorizzato dalla legge a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa], senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti, col mio consenso, hanno concordemente ed espressamente rinunciato, si sono personalmente costituiti:

A) _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore _____ del **COMUNE DI SCANDICCI**, con sede in Scandicci (FI) piazzale della Resistenza, (Codice fiscale n. 00975370487), in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 67 del vigente Statuto Comunale, tale nominato con disposizione di conferimento incarichi dirigenziali del Sindaco del Comune di Scandicci n. _____ del _____, omessane la lettura per espressa volontà dei comparenti;

B) Il Sig. _____, nato a _____ il _____
residente nel Comune di _____ in Via _____ Codice
Fiscale n. _____ che dichiara di essere di stato civile _____;

PREMESSO:

- che con atto di convenzione ai rogiti del Notaio _____ di cui al repertorio n. _____ del _____, registrato a _____ il _____ con il n. _____ e trascritto a _____ il _____ al n. _____ del registro particolare, Il Comune di Scandicci ha concesso alla Cooperativa _____ il diritto di superficie sulle aree costituenti il lotto edificabile _____ del comparto PEEP di _____, per complessivi mq. _____, catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. _____ dalla particella n. _____, con riferimento al tipo di frazionamento catastale n. _____ del _____.

- che sul predetto lotto edificabile è stato realizzato un edificio residenziale di complessivi n. ____ alloggi, in forza della concessione edilizia n. _____ del _____, che oggi costituisce il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) loc. _____, Via _____.

- che conseguentemente all'edificazione del predetto fabbricato è stata presentata all'U.T.E. di Firenze (oggi Agenzia del Territorio di Firenze) la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (mod. 3/SPC) n. _____ del _____ approvata in data _____ con il n. _____ dell'anno _____;

- che a seguito della predetta denuncia di cambiamento, la rappresentazione catastale dell'area relativa al lotto concesso in diritto di superficie, meglio individuata con bordatura _____ nella planimetria allegata sotto lettera "A", risulta essere la seguente: Catasto Terreni del Comune di Scandicci - foglio di mappa n. _____ – Particella _____ (edificio e resede pertinenziale esclusivo) di mq. _____ ;

- che la sopra individuata area risulta pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci, in forza dell'atto di _____ ai rogiti del notaio _____ di cui al repertorio n. _____ del _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____ al n. _____ di registro particolare;

- che con atto di compravendita ai rogiti del notaio _____ di cui al rep. n. _____ del _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____ al n. _____ di registro particolare, il sig. _____ ha acquistato la proprietà superficiaria dell'alloggio con relative pertinenze, realizzato sul lotto edificabile, come sopra indicato, sito in via _____ piano _____, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel Foglio ____, Particella _____, Sub. _____ per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a _____ millesimi.

- che il Comune di Scandicci, con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha stabilito:

a) di procedere, su richiesta dell'interessato, alla cessione in proprietà, per la quota millesimale di sua spettanza, delle aree, già risultanti di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ricomprese nei piani approvati a norma della legge 18.04.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971, con le modalità previste nei commi da 45 a 49 dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, applicando il procedimento estimativo esplicitato nella precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 366 del 26.11.2002, salvo prendere a riferimento per la determinazione del corrispettivo il criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione di cui al primo periodo del 1° comma dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla legge 24.12.2007 n. 244 (pieno valore venale del bene), in luogo del criterio di cui all'art. 5 bis del decreto legge n. 333/1992, convertito con modificazioni dalla

legge n. 359/1992, dichiarato illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007.

b) di concedere, in conformità a quanto indicato nei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, su richiesta dell'interessato ed a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 per la concessione del diritto di superficie sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167 del 1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865 del 1971, ovvero già stipulate, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 18 del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, previa corresponsione di un corrispettivo di cui al successivo punto c).

c) di determinare il corrispettivo di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 in misura pari al 100% (cento per cento) di quello risultante dall'applicazione del comma 48 dello stesso articolo 31 della legge n. 448 del 1998, prendendo a riferimento, per la sua determinazione, il criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione di cui al primo periodo del 1° comma dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla legge 24.12.2007 n. 244 (pieno valore venale del bene), in luogo del criterio di cui all'art. 5 bis del decreto legge n. 333/1992, convertito con modificazioni dalla legge n. 359/1992 - dichiarato illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007 - a condizione che l'importo così determinato, unitamente agli importi già corrisposti per la concessione del diritto di superficie e per la cessione pro-quota del diritto di proprietà delle aree, rivalutati sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT, non ecceda, per la quota millesimale corrispondente all'alloggio e sue pertinenze, il pieno valore venale dell'area già

concessa in diritto di superficie e che lo stesso venga ridotto in misura pari all'1% (uno per cento) per ciascun anno intercorso tra la data di stipula della convenzione inerente la cessione del diritto di proprietà e la data della richiesta di eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di locazione dell'alloggio.

- che il sig. _____ ha richiesto, con nota del _____, acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data _____ con il n. _____, di acquisire la nuda proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata, con contestuale rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e di locazione, riferiti all'alloggio e relative pertinenze di sua proprietà, come sopra identificato, conseguenti alla predetta cessione pro-quota della nuda proprietà dell'area.

- che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo di cessione richiesto, come da bolletta della Tesoreria Comunale n. _____ del _____ per il complessivo importo di Euro _____ di cui Euro _____ quale corrispettivo per la cessione pro-quota del diritto di nuda proprietà sull'area già concessa in diritto di superficie ed Euro _____ quale contributo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e locazione, conseguenti alla detta cessione.

- che, per quanto sopra già detto, risultano soddisfatti tutti i requisiti necessari per cedere pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a _____ millesimi, al sig. _____ la nuda proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata, con contestuale rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di locazione riferiti all'unità abitativa e sue pertinenze, come sopra indicata, conseguenti alla cessione pro-quota della nuda proprietà dell'area.

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato approvato lo schema del presenta atto;

Quanto sopra premesso e ratificato, si da costituire elemento integrante e sostanziale di questo atto, i nominati Comparenti convengono e stipulano quanto segue:

PRIMO LUOGO

(Cessione del diritto di proprietà)

Articolo 1

Il Comune di Scandicci cede, vende e trasferisce al Signor _____, proprietario dell'alloggio e relative pertinenze, realizzato sul lotto edificabile _____ del piano P.E.E.P. _____ ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. _____ particella _____ sub. _____, che accetta ed acquista la nuda proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a _____ millesimi di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) loc. _____ Via _____, dell'area di complessivi mq. _____ costituente il predetto lotto edificabile, oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. _____ particella n. _____.

Articolo 2

Il rappresentante del Comune di Scandicci dichiara che l'area oggetto della presente cessione ha le caratteristiche risultanti dal "certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dallo stesso comune in data _____ e che, dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Tale certificato, in originale, viene allegato al presente atto sotto lettera "B".

Articolo 3

Le parti danno atto che la nuda proprietà dell'area oggetto della presente cessione viene trasferita, pro-quota, alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, niente escluso né eccettuato, con ogni diritto inerente ed accessorio, nonché con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, posseduti dalla parte venditrice, la quale dichiara e

garantisce che la nuda proprietà trasferita con il presente atto é di sua esclusiva titolarità, libera da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, come pure da qualunque altro onere e peso, obbligandosi alla rilevazione dell'acquirente in ogni caso di evizione e molestia a norma di legge.

Articolo 4

Le parti danno atto che a seguito della presente cessione, il diritto di superficie già concesso dal Comune con gli atti convenzionali citati in premessa risulta estinto, relativamente alla quota di millesimi sopracitata, per confusione tra titolare della relativa quota del diritto di proprietà e titolare della quota corrispondente del diritto di superficie.

Articolo 5

Il corrispettivo per la cessione di cui all'art. 1 è già stato interamente versato al Comune di Scandicci così come in premessa riportato e come meglio risulta dalle ricevute di pagamento presentate in copia dai contraenti.

Articolo 6

Ai sensi e per gli effetti di legge le parti dichiarano che la costruzione del fabbricato di cui l'unità abitativa, come sopra identificata, costituisce porzione, é avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti edilizi abilitativi: _____.

Articolo 7

Il rappresentante della parte cedente, consapevole delle conseguenze penali previste dal D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta, ai sensi e per gli effetti di legge, che il reddito fondiario dell'area ceduta in proprietà con il presente atto non é stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, ad oggi, é scaduto il termine di presentazione in quanto non tenuto come nudo proprietario.

SECONDO LUOGO

(rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di locazione)

Articolo 8

Il Comune di Scandicci, mediante il proprio rappresentante come in premessa identificato, da atto che, ricorrendone i presupposti per quanto in premessa specificato, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione relativi all'alloggio e sue pertinenze, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. _____ particella _____ sub. _____, di cui all'articolo 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, sono da considerarsi rimossi a partire dalla data odierna e che pertanto, sempre a partire dalla data odierna, non vi è alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento del predetto alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune da parte dei suoi proprietari.

Articolo 9

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione di cui al precedente articolo 8 è già stato interamente versato al Comune di Scandicci, così come in premessa riportato e come meglio risulta dalle ricevute di pagamento presentate in copia dai contraenti.

PARTE COMUNE AL PRIMO E SECONDO LUOGO

Articolo 10

Le parti autorizzano le trascrizioni conseguenti al presente atto.

Il Comune di Scandicci rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità, anche in ordine al riimpegno del ricavato della presente cessione.

Articolo 11

I signori _____, da me Notaio/Segretario Generale richiamati sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attestano, dichiarano e garantiscono, sotto la propria responsabilità, edotti delle sanzioni penali di cui al suddetto D.P.R., in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 35,

comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, così come modificato dall'art. 1, comma 48, della legge n. 296 del 2006, che non si sono avvalsi di alcun mediatore per la conclusione dell'affare di cui al presente atto. Gli stessi signori si dichiarano altresì edotti della sanzione amministrativa prevista dal citato decreto legge n. 223 del 2006 in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei predetti dati.

Articolo 12

Tutte le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e ad esso conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di volturazione e trascrizione sono a carico del sig. _____, che se le assume e nel contempo chiede l'applicazione dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente normativa, con particolare riferimento a quelle previste dall'articolo 3, comma 81, della legge n. 549 del 1995 e sue successive modificazioni.

La presente assegnazione di area in diritto di nuda proprietà non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A., ai sensi del comma 19 bis dell'art. 36 del D.L. 30/8/1993 n. 331 convertito con legge 29/10/1993 n. 427.