

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

SU AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

(ART. 31, COMMI DA 45 A 49 DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno,

il giorno del mese di, in

Scandicci, nel mio studio.

Avanti a me Dottoressa BARBARA SALVADOR, Notaio in Scandicci,
con studio in Via Rialdoli n. 134, iscritta nel Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono presenti

A) - Dott. [OMISSIS], nato a [omissis] il [omissis],
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 2 - Servizi
amministrativi - U.O. 2.2. - Patrimonio immobiliare ed
espropri" del Comune di Scandicci, Ente Pubblico Territoriale,
con sede in Scandicci (FI), Piazzale della Resistenza n. 1,
(Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 00975370487), ai sensi
dell'art. 69 del vigente Statuto Comunale, tale nominato con
Disposizione di conferimento di incarichi dirigenziali del

Sindaco del Comune di Scandicci in data 1° ottobre 2020, con atto n. 394, che, in copia conforme all'originale rilasciata in data 14 dicembre 2020, trovasi allegata sotto la lettera "A" al precedente atto a mio rogito in data 18 dicembre 2020, Repertorio n. 9963, registrato a Firenze il 23 dicembre 2020 al n. 47261 serie 1T, in esecuzione della Determina n. del, in copia conforme all'originale rilasciata in data, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti comparenti a me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

B) - [OMISSIS], nata a [omissis], il [omissis], residente a [omissis], codice fiscale [omissis].

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certa, in virtù del presente atto innanzitutto

PREMETTONO:

- che con atto di convenzione a rogito del Notaio Mario Piccinini, Repertorio n. 38691 in data 28 settembre 1991, registrato a Firenze in data 8 ottobre 1991 al n. 6171, trascritta a Firenze in data 9 ottobre 1991 al n. 18086 del registro particolare, il Comune di Scandicci ha concesso al "CONSORZIO REGIONALE ETRURIA", il diritto di superficie sulle aree costituenti il lotto edificabile n. 17/b e n. 18 del

comparto PEEP di Badia a Settimo, per complessivi metri quadrati 3.903 (tremilanovecentotré), catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 3, dalle particelle: - 512 (ex 140/c) di mq. 748, - 515 (ex 291/b) di mq. 70 e - 518 (ex 476/b) di mq. 3.085, con riferimento al tipo di frazionamento approvato dall'UTE di Firenze (oggi Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio) n. 1932 del 17 luglio 1991;

- che sul predetto Lotto edificabile è stato realizzato un edificio residenziale di complessivi n. 24 (ventiquattro) alloggi con locali autorimessa di pertinenza ai sensi della Legge 122/89, in forza della Concessione edilizia n. 2425 del 4 dicembre 1991 e successive variante n. 2425/1 del 20 giugno 1992 e variante finale ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 protocollo n. 13870/93 rilasciata in data 8 febbraio 1994, con richiesta di abitabilità presentata il 16 giugno 1995, che oggi costituisce il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) località Badia a Settimo, in angolo fra Via La Comune di Parigi nn.cc. dal 31 al 41 e Via Borsellino nn.cc. dal 4 al 18;

- che conseguentemente all'edificazione del predetto

fabbricato è stata presentata all'U.T.E. di Firenze (oggi Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio) la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) n. 4710 del 22 febbraio 1994;

- 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 in rosso nella planimetria che, omessane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa datane a me Notaio dai costituiti comparenti, previa loro visione ed approvazione, e sottoscrizione dei medesimi e di me Notaio, si allega al presente atto, sotto la lettera "B", risulta essere la seguente:

Catasto Terreni del Comune di Scandicci - foglio di mappa n. 3, Particella 512 (edificio e resede pertinenziale esclusivo), ente urbano di mq. 3.903;

- che la sopra individuata area risulta pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci, nei seguenti modi:

per la particella 518: atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Mario Piccinini in data 19 dicembre 1990, repertorio n. 37680, registrato a Firenze il 7 gennaio 1991 al n. 117, trascritto a Firenze il 14 gennaio 1991 al n. 1615 del

registro particolare;

per la particelle 512: atto di cessione volontaria
interruttiva di procedura d'esproprio a rogito Notaio Mario
Piccinini in data 30 aprile 1993, repertorio n. 41016,
trascritto a Firenze in data 11 maggio 1993 al n. 6768 del
registro particolare;

per la particelle 515: area dichiarata acquisita per
accessione invertita con Sentenza del Tribunale di Firenze del
25 novembre 2003, repertorio n. 9257, trascritta a Firenze il
3 agosto 2009 al n. 22531 del registro particolare, annotata a
margine per "quietanza" in data 11 novembre 2009 al n. 8387
del registro particolare, in virtù dell'atto a rogito Notaio
Daniela Auricchio in data 6 ottobre 2009 repertorio n. 40040,
registrato a Firenze il 14 ottobre 2009 al n. 10387 serie 1T;
- che con atto di compravendita autenticato nelle firme dal
Notaio Rosanna Montano in data 19 giugno 1995, repertorio n.
22518, registrato a Firenze il 7 luglio 1995 al n. 2346 serie
2V, trascritto a Firenze il 12 luglio 1995 al n. 12914 del
registro particolare, la società "CONSORZIO ETRURIA Società
Cooperativa a responsabilità limitata" (già "CONSORZIO
REGIONALE ETRURIA") ha venduto alla signora [OMISSIS], che ha
acquistato la proprietà superficiaria dell'appartamento al

piano secondo oltre autorimessa al piano terreno, realizzati sul sopra indicato lotto edificabile, sito in Scandicci (FI), Via Paolo Borsellino n. 18, rappresentati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scandicci nel Foglio 3, Particella 512 Subalterno 66 (appartamento) e subalterno 8 (autorimessa), per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a 36,786 (trentasei virgola settecentottantasei);

- che il Comune di Scandicci, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28 gennaio 2021, esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato:

'1. di stabilire che il comune può cedere in proprietà le 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;

2. di stabilire, sulla base di quanto previsto dal comma 47 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree PEEP già destinate alla realizzazione di

immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, avverrà a seguito di proposta da parte del comune e di conseguente accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la corrispondente quota millesimale di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato sulla base di quanto indicato al comma 48 del medesimo articolo di legge e cioè abbattendo in misura pari al quaranta (40) per cento il valore venale del bene, con possibilità di eventuale ulteriore abbattimento, come specificato al successivo punto 5), sino al massimo del cinquanta (50) per cento del valore venale del bene - e, dunque, correlativamente di elevare la riduzione del quaranta (40) per cento sino al cinquanta (50) per cento - al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT; in caso di valori negativi o nulli, essendo in ogni caso esclusa la retrocessione in favore dei proprietari degli edifici di somme già versate e portate in detrazione secondo quanto previsto nel comma 49 del medesimo art. 31 della legge n. 448/1998, il corrispettivo dovuto sarà considerato pari a zero';

'6. di confermare, in conformità a quanto indicato al comma 46

dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, che nel caso di cessione della proprietà dell'area, le convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 per la concessione del diritto di superficie, saranno sostituite da nuove convenzioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10 - i cui contenuti sono oggi inseriti nell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 a seguito di abrogazione disposta con l'art. 136, comma 2, lett. c) del medesimo D.P.R. n. 380 del 2001 - sottoposte alle condizioni indicate nel medesimo comma 46 dell'art. 31, redatte sulla base degli schemi allegati al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, come meglio a seguito specificato';

'11. di stabilire che, su richiesta dei destinatari dell'offerta, [...] i corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree PEEP relative ai medesimi immobili, di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998, possano essere corrisposti in forma dilazionata in non più di ventiquattro (24) rate mensili, maggiorate degli interessi legali; gli importi non corrisposti dovranno essere garantiti da apposita garanzia fideiussoria a prima richiesta, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano

ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, nella quale dovrà essere espressamente prevista la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile; in mancanza di esplicita richiesta da parte dei destinatari dell'offerta, i predetti corrispettivi dovranno essere corrisposti in unica soluzione';

'12. di stabilire che in caso di concessione delle dilazioni di pagamento di cui al precedente punto 11), la stipulazione e la trascrizione degli atti di eliminazione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata e delle convenzioni relative alla cessione in

proprietà delle aree PEEP relative ai medesimi immobili, possano essere effettuate dopo l'avvenuto pagamento della prima rata ed il deposito della predetta garanzia fideiussoria';

'13. di approvare lo schema di convenzione, allegato sub. 1 al presente atto quale parte integrante e sostanziale, da stipulare in forma pubblica, soggetta a trascrizione, nel caso di attivazione della procedura di cessione della proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 nei piani approvati a norma della legge n. 167 del 1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865 del 1971, dando atto che detta convenzione sostituirà le vigenti convenzioni già stipulate per le stesse aree';

- che nella predetta deliberazione consiliare sono altresì individuati i criteri per la determinazione del corrispettivo da versare per la cessione in proprietà dell'area;

- che la signora [OMISSIS] ha richiesto, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 18 maggio 2021 con il n. 19825, di acquisire la proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata;

- che con lettera protocollo n. 21695 del 31 maggio 2021 il Comune di Scandicci ha comunicato alla signora [OMISSIS] l'entità del corrispettivo da versare per procedere alla cessione in proprietà dell'area, stabilito in misura complessivamente pari ad Euro 15.616,42 (quindicimilaseicentosedici e quarantadue centesimi);
- che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto, come da bonifico bancario effettuato tramite la Banca "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A." in data 9 luglio 2021, dell'importo di euro 15.616,42 (quindicimilaseicentosedici e quarantadue centesimi), a favore Comune di Scandicci - Tesoreria Comunale, Transaction ID 0623022703119009480048400484IT come da Bolletta n.5082 del 12 luglio 2021;
- che, per quanto sopra già detto, risultano soddisfatti tutti i requisiti necessari per poter procedere alla cessione pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a 36,786/1000 (trentasei virgola settecentottantasei millesimi), alla signora [OMISSIS] della proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicato.

Quanto sopra premesso e ratificato, si da costituire elemento

integrante e sostanziale di questo atto, i nominati Comparenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Il Comune di Scandicci, come sopra rappresentato, quale proprietario dell'area indicata in premessa, cede, vende e trasferisce alla signora [OMISSIS], quale proprietaria dell'alloggio e relative pertinenze, realizzato sul lotto edificabile n. 17/b e n. 18 del comparto PEEP di Badia a Settimo, sito in Via Paolo Borsellino n. 18, al piano secondo (l'appartamento) e al piano terra (l'autorimessa), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 3, con la particella 512:

- subalterno 66, Via Paolo Borsellino n. 18 piano 2, cat. A/2, Cl. 4, vani 5, Superficie Catastale Totale: metri quadrati 87, Totale escluse aree scoperte: metri quadrati 83, rendita catastale euro 387,34 (l'appartamento);

- subalterno 8, Via Paolo Borsellino n. 18 piano T, cat. C/6, Cl. 8, consistenza mq. 21, Superficie Catastale Totale: metri quadrati 22, rendita catastale euro 97,61 (l'autorimessa);

che accetta ed acquista la proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a 36,786/1000 (trentasei virgola settecentottantasei

millesimi) di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI), località Badia a Settimo, in angolo fra Via La Comune di Parigi nn.cc. dal 31 al 41 e Via Borsellino nn.cc. dal 4 al 18, dell'area di complessivi mq. 3.903 (tremilanovecentotré) costituente il predetto lotto edificabile, oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 3, Particella 512 ente urbano di mq. 3.903.

Articolo 2

Il legale rappresentante del Comune di Scandicci, Dott. [OMISSIS], dichiara che l'area oggetto della presente cessione ha le caratteristiche risultanti dal "certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dal Comune di Scandicci in data 12 agosto 2021 n. 97, e che dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Tale certificato, in originale, omessane la lettura per espressa dispensa datane, dai costituiti comparenti a me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Il Comune cedente, come sopra rappresentato, garantisce che, relativamente al terreno in oggetto, non è stata ad oggi, nè emanata, nè trascritta alcuna ordinanza sindacale che accerti

l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata con divieto di disporre dei suoli.

Si danno reciprocamente atto le parti che alcune porzioni del complesso immobiliare sono assoggettate ad uso pubblico e che il titolo sarà mantenuto anche a seguito della stipula del presente atto.

Articolo 3

Il Comune di Scandicci, come sopra rappresentato, dà atto che con la sottoscrizione della presente convenzione, ricorrendone i presupposti essendo trascorsi più di 20 (venti) anni dalla data di sottoscrizione della convenzione con la quale era stato ceduto il diritto di superficie, tutti i vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione relativi all'alloggio con relative pertinenze, come in premessa identificato, sono da considerarsi rimossi in base all'attuale formulazione della lettera a) del comma 46, dell'articolo 31, della legge 23 dicembre 1998 n. 448.

Articolo 4

Le parti danno atto che la 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 proprietà trasferita con il presente atto è 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 5

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 6

Il corrispettivo per la cessione di cui all'Articolo 1, pari ad Euro 15.616,42 (quindicimilaseicentosedici e quarantadue centesimi) è stato interamente pagato così come in premessa

riportato e come meglio risulta dalla ricevuta di pagamento presentata in copia dal soggetto che ha effettuato il versamento.

In relazione alle novità introdotte con il D.L. 31/05/2021, n. 77 "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" anche a seguito delle novità introdotte con la legge di conversione 29 luglio 2021, n. 108 in particolare in relazione all'art. 22-bis 'Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica' le parti danno atto che il corrispettivo individuato nel presente atto potrà essere oggetto di revisione alla luce delle sopravvenute novità normative anche in relazione ai chiarimenti che dovessero pervenire ai fini della loro applicazione.

Articolo 7

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 provvedimenti edilizi abilitativi richiamati nelle

premesse del presente atto.

Articolo 8

Le parti autorizzano le trascrizioni conseguenti al presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. Il Comune di Scandicci, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità, anche in ordine al reimpiego delle somme introitate.

Articolo 9

Io Notaio richiedo espressamente alle parti acquirente e venditrice di adempiere all'obbligo di effettuare le dichiarazioni previste dal comma 22 dell'articolo 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 248 del 4 agosto 2006.

I signori [OMISSIS] e [OMISSIS], da me Notaio 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 personale responsabilità e dichiaratisi edotti delle sanzioni penali di cui al D.P.R. suddetto, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 35 comma 22 del Decreto-Legge 4 luglio 2006 n. 223 pubblicato

nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 4 luglio 2006:

a) - che il corrispettivo previsto nel presente atto, pari ad Euro 15.616,42 (quindicimilaseicentosedici e quarantadue centesimi) è stato interamente pagato mediante bonifico bancario di pari importo, effettuato tramite la Banca "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A." in data 9 luglio 2021, a favore Comune di Scandicci - Tesoreria Comunale, Transaction ID 0623022703119009480048400484IT.

La parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto detto corrispettivo dalla parte acquirente come sopra precisato, alle quale pertanto rilascia ampia, finale, liberatoria quietanza di saldo, con rinunzia ad ogni eccezione e con rinunzia all'ipoteca legale, dispensando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Firenze dall'iscriverla d'ufficio, e con discarico da ogni sua responsabilità in proposito;

b) - che non si sono avvalse di alcun mediatore per la conclusione dell'affare di cui al presente atto.

Gli stessi signori [OMISSIS] e [OMISSIS] si dichiarano edotti della sanzione amministrativa prevista dal citato Decreto-Legge n. 223 del 4 luglio 2006 in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati.

Articolo 10

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 della signora [OMISSIS], che se le assume, la quale chiede i benefici fiscali di cui all'art. 3, comma 81 della Legge n. 549/1995, nonchè dell'art. 32 comma 2 del D.P.R. 601/73, e cioè l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali.

La presente assegnazione di area in diritto di 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.

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto hanno data da oggi.

Con riferimento alla legge 19 maggio 1975 n. 151: la signora [OMISSIS] dichiara di essere libera da vincoli matrimoniali o da unioni civili e di non aver stipulato alcun contratto di convivenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai costituiti comparenti i quali, su mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono

unitamente a me Notaio essendo le ore

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in
piccola parte di mano di me Notaio in

fogli di carta uso bollo, occupati per facciate intere

e fin qui della presente