

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 duemilaventidue il giorno

del mese di .....

= ..... 2022 =

In Scandicci, presso i locali del Comune di Scandicci, piazzale della Resistenza n. 1.

Innanzi a me Nadia Panattoni, Notaio in San Casciano in Val di Pesa, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

si sono personalmente costituiti:

- **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, con sede in Scandicci (FI) piazzale della Resistenza, Codice fiscale n. 00975370487, in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 69 del vigente Statuto Comunale, tale nominato con disposizione di conferimento incarichi dirigenziali del Sindaco del Comune di Scandicci n. 394 del 1 ottobre 2020, ed altresì in esecuzione della Determina dirigenziale n. .... emessa in data

- **[omissis]**, nata a [omissis] il [omissis], residente in [omissis], codice fiscale [omissis], la quale mi dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

I comparanti suddetti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certa, mi richiedono ricevere il presente atto, al quale

**premettono:**

- che con atto di convenzione ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci in data 25 giugno 2002, repertorio n. 12578/442, registrato a Firenze il giorno 11 luglio 2002 a n. 3613 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 25 luglio 2002 al n. 17885 di Registro Particolare, il Comune di Scandicci ha concesso alla "UNICA - Società Cooperativa di Abitazione" il diritto di superficie sulle aree costituenti i lotti edificabili 4 e 5 del comparto PEEP di "Cerbaia", per complessivi metri quadrati 4.754 (quattromilasettecentocinquantaquattro), catastalmente individuati al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. **66** dalle particelle n. **176** (di metri quadrati 345), **191** (di metri quadrati 3939), **198** (di metri quadrati 432), **206** (di metri quadrati 8) e **172** (di metri quadrati 30), con riferimento ai tipi di frazionamento catastale n. 3025 del 4 aprile 2002 e n. 5155 del 7 giugno 2002;

- che sui predetti lotti edificabili è stato realizzato un edificio residenziale di complessivi n. 36 (trentasei) alloggi, in forza dei seguenti titoli

-- A) per quanto riguarda il lotto 4: della Concessione Edilizia n. 51 rilasciata dal Comune di Scandicci in data 30 agosto 2002 e successiva variante in corso d'opera ex art. 142 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, depositata presso il Comune di Scandicci in data 12 agosto 2005, prot. n. 35322, cui hanno fatto seguito la comunicazione di fine lavori presentata presso il Comune di Scandicci in data 24 agosto 2005, prot. 36072, e la certificazione di abitabilità n. 57 depositata presso il Comune di Scandicci in data 28 luglio 2006, prot. 34055;

-- B) per quanto riguarda il lotto 5: della Concessione Edilizia n. 52 rilasciata dal Comune di Scandicci in data 30 agosto 2002 e successiva variante in corso d'opera ex art. 142 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, depositata presso il Comune di Scandicci in data 12 agosto 2005, prot. n. 35323, cui hanno fatto seguito la comunicazione di fine lavori presentata presso il Comune di Scandicci in data 24 agosto 2005, prot. 36073, e la certificazione di abitabilità n. 58 depositata presso il Comune di Scandicci in data 28 luglio 2006, prot. 34057;

che oggi costituisce il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) località Cerbaia, via Borro dell'Ermellino nn. 6-8-10-12-14;

- che conseguentemente all'edificazione del predetto fabbricato è stata presentata all'U.T.E. di Firenze (oggi

Agenzia delle entrate di Firenze) la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni n. 084365.1 del 30 marzo 2005 approvata in data 5 aprile 2005 con il quale gli edifici sono stati inseriti nella mappa catastale e furono unitariamente individuati come insistenti sul mappale 209 del Foglio 66 e le unità immobiliari sono state accatastate con pratica "Docfa" n. 2292.1/2005 del 21 luglio 2005 protocollo FI0175428;

- che a seguito della predetta denuncia di cambiamento, la rappresentazione catastale dell'area relativa al lotto concesso in diritto di superficie, risulta essere la seguente: Catasto Terreni del Comune di Scandicci - **foglio di mappa 66, Particella 209** (edificio e resede pertinenziale esclusivo) di metri quadrati 4.754 (quattromilasettecentocinquantaquattro);

- che la sopra individuata area risulta pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci, in forza dei seguenti atti:

-- acquisizione delle particelle di terreno n. 172, 176 e 191 con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Scandicci in data 25 giugno 2002, repertorio n. 12577/441, registrato a Firenze il giorno 11 luglio 2002 al n. 2567 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 luglio 2002 al n. 17884 di Registro Particolare;

-- acquisizione delle particelle di terreno n. 198 e 206 con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Scandicci in data 21 maggio 2003, repertorio n. 12776/639, registrato a Firenze il 30 maggio 2003 al n. 339 serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 giugno 2003 al n. 15484 di Registro Particolare; il suddetto atto è stato stipulato in conseguenza di procedura espropriativa di pubblica utilità a perfezionamento della procedura iniziata con deliberazione del consiglio comunale n.3 del 23 gennaio 2001;

- che con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 17 luglio 2006, repertorio n. 58817/24632, registrato a Firenze il 27 luglio 2006 al n. 5594 e trascritto a Firenze il 28 luglio 2006 al n. 23396 di Registro Particolare, la signora [omissis] ha acquistato la proprietà superficaria dell'alloggio con relativa pertinenza, realizzato sul sopra indicato lotto edificabile, sito in via Borro dell'Ermellino n. 6, scala D ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel **foglio 66:**

- **particella 209, subalterno 29**, Via Borro Dell' Ermellino n. SNC, piano T-S1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5 superficie catastale totale mq. 91, escluse aree scoperte mq. 75, Rendita Catastale Euro 426,08 quanto all'appartamento;

**particella 209, subalterno 60**, Via Borro Dell' Ermellino n. SNC, piano S1, categoria C/6, classe 7, mq. 17 superficie catastale totale mq. 19, Rendita Catastale Euro 67,60 quanto al box auto;

- che con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 24 luglio 2007, repertorio n. 59782/25341, registrato a Firenze il 27 luglio 2007 al n. 7180 e trascritto a Firenze il 30 luglio 2007 al n. 20714 di Registro Particolare, la signora [omissis] ha acquistato la proprietà superficaria di un locale di deposito, realizzato sul sopra indicato lotto edificabile, sito in via Borro dell'Ermellino n. 10, scala B ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel **foglio 66, particella 209, subalterno 48**, Via Borro Dell' Ermellino n. SNC, piano S1, categoria C/2, classe 5, mq. 12 superficie catastale totale mq. 14, Rendita Catastale Euro 21,69,

il tutto per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a **25,15/1000 (venticinque virgola quindici millesimi)**;

- 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 [...] - al netto degli oneri di concessione del di-*

*ritto 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 [...]; 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 tale delibera è stata parzialmente modificata ed integrata a seguito delle modifiche normative introdotte con l'art. 22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione con legge 29 luglio 2021, n. 108, con Determina Dirigenziale n. 2 del 5 gennaio 2022;

- che l'art. 22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione con legge 29 luglio 2021, n. 108, ha parzialmente modificato la previgente disciplina della Legge 448/98 sostituendo il comma 48 nel seguente modo:

*"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari";*

- che l'ulteriore recente modifica normativa costituita dalla conversione del D.L. 21 marzo 2022, numero 21 operata con Legge 20 maggio 2022, numero 51 (ove è stato introdotto nel suddetto decreto in sede di conversione l'articolo 21 quinquies che modifica la disciplina dell'articolo 31 della Legge 448/1998 e che è entrato in vigore dal 21 maggio scorso), non rileva ai fini della determinazione del corrispettivo di cui al presente atto;

- che la signora [omissis] ha richiesto, con nota del 17 marzo 2022 acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 8 aprile 2022 con il n. 15604, di acquisire la proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata;

- che con lettera protocollo n. 17554 del 22 aprile 2022 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 complessiva pari ad Euro **1.915,43 (millenovecentoquindici virgola quarantatré)**

- che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo di Euro 1.915,43 come da bolletta della Tesoreria Comunale n. 3306 del 4 maggio 2022;

- 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 25,15 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 convergono e stipulano quanto segue:

#### **Articolo 1**

Il Comune di Scandicci cede, vende e trasferisce alla signora [omissis], proprietaria dell'alloggio e relative pertinenze, realizzato sul lotto edificabile 4 e 5 del comparto PEEP di "Cerbaia", sito in via Borro dell'Ermellino n. 6 e n. 10, piano terreno e seminterrato ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio 66, particella 209, subalterni 29, 48 e 60 in premessa meglio descritti, che accetta ed acquista la proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a **25,15 millesimi** di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) località Cerbaia, via Borro dell'Ermellino, dell'area di complessivi metri quadrati 4754 (quattromilasettecentocinquantaquattro) costituente il predetto lotto edificabile, oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel **foglio 66, particella 209**, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 4.754 confinante con: particelle 192, 193, 213 del Foglio di mappa 66, salvo se altri.

Le parti si danno reciprocamente atto che dal presente trasferimento sono escluse le aree destinate a viabilità interna (lotto 7 - strada privata ad uso pubblico), specificatamente disciplinate dagli artt. 4 e 10 della Convenzione, per le quali rimarranno invariati i patti e le condizioni oggi vigenti.

#### **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 16 marzo 2022 n. 48 e che, dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Tale certificato, in copia conforme all'originale presente nell'atto a mio rogito del 18 maggio 2022 rep. ....../..... viene allegato al presente atto sotto lettera **"A"**

#### **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 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 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'art. 1, pari ad Euro 1915,43 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.

## 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, è avvenuta in forza dei provvedimenti edilizi abilitativi richiamati nelle premesse del presente atto.

## Articolo 8

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.

## Articolo 9

Le parti, da me Notaio richiamate 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 dichiaratesi edotte 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:

- a) che il corrispettivo previsto nel presente atto, pari ad Euro 1915,43, è stato interamente pagato mediante bonifico disposto presso l'istituto bancario "Unicredit" del 3 maggio 2022, TRN 1101221220661318 e pervenuto al Comune di Scandicci come da bolletta della Tesoreria Comunale n. 3306 del 4 maggio 2022;
- b) che non si sono avvalse di alcun mediatore per la conclusione dell'affare di cui al presente atto;
- c) di essere edotte della sanzione amministrativa prevista dal citato decreto legge n. 223 del 2006 in caso di omessa, incompleta e 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 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.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione, salvo quanto di pugno, su @totfa# facciat@# fin qui di @tf# fogl#@, che ho letto ai comparenti. Essi lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore \_\_\_\_\_ e minuti \_\_\_\_\_