

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

..... duemilaventidue

- 2022 -

in

Innanzi a me MARCO BENINCASA, notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Arezzo, residente in Terranuova Bracciolini con studio alla piazza della Repubblica n. 12/b,

SONO COSTITUITI

-- il "**COMUNE DI SCANDICCI**", sede in Scandicci (FI), AL piazzale della Resistenza n. 1, **codice fiscale 00975370487**, in persona del Dirigente e legale rappresentante pro tempore Dott. [omissis], nato a [omissis] il [omissis] codice fiscale [omissis] - Dirigente del "Settore 2 - Servizi amministrativi - U.O. 2.2 Patrimonio immobiliare ed espropri", domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente e alla firma del presente atto legittimato ai sensi del D.Lgs. 267/2000, del Decreto di nomina del Sindaco n. 394 dell'1/10/2020 nonché in virtù di Determinazione Dirigenziale in data

della quale io notaio ho preso visione (persona giuridica che nel corso del presente atto sarà denominata semplicemente "Comune");

-- [omissis], nata a [omissis] il [omissis], residente in [omissis], codice fiscale [omissis].

Io Notaio sono certo della identità personale, qualifica e poteri dei costituiti, i quali mi fanno richiesta del presente atto al quale

**premettono:**

**A)** che giusta convenzione ai rogiti del notaio Francesco Feri, già di Firenze, in data 19 maggio 1979, repertorio numero 13.644/6.817, registrata a Firenze il 17 luglio 1979 al n. 7.557 e trascritta a Firenze il giorno 5 luglio 1979 ai nn. 15204/10215, successivamente rettificata con convenzione ai rogiti del notaio Massimo Ersoch, già di Firenze, in data 27 ottobre 1999, repertorio numero 65.780, debitamente registrata e trascritta a Firenze il giorno 25 novembre 1999 ai nn. 41045/24428, il COMUNE DI SCANDICCI ha concesso alla Società "SO.C.E.T. SOCIETA' COSTRUTTORI EDILI TOSCANI S.P.A., con sede in Scandicci (FI), codice fiscale 00975370487, il diritto di superficie sulle aree

costituenti il lotto edificabile "B" del comparto PEEP di Vingone, per complessivi metri quadrati 8.040 (ottomilaquaranta), catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio 15, dalle particelle 342 (ex 130/e) di mq. 540 (cinquecentoquaranta), 344 (ex 92/b) di mq. 6.230 (seimiladuecentotrenta) e 348 (ex 209/c) di mq. 1.270 (milleduecentosettanta);

**B)** che sul predetto Lotto edificabile è stato realizzato un edificio residenziale denominato "Comparto B" di complessivi n. 101 (centouno) alloggi, in forza della Concessione edilizia n. 647/79 rilasciata dal Comune di Scandicci in data 12 ottobre 1979 e successiva variante n. 1236/82 in data 26 giugno 1982 e successiva ulteriore variante in sanatoria n. 1473/83 rilasciata in data 10 ottobre 1983, che oggi costituisce il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI), alla località Vingone, via della Cooperazione dal numero civico 1 al numero civico 17;

**C)** che giusta tipo mappale del 9 aprile 1982, pratica n. FI0077388, in atti dal giorno 11 marzo 2010 (36475.1/1982):

\* la particella 348 è stata soppressa ed unita alle particelle 342 e 344;

\* la particella 342 è divenuta ENTE URBANO di mq. 2.670;

\* la particella 344 è divenuta ENTE URBANO di mq. 5.370;

**D)** che [omissis] è divenuta piena proprietaria superficiaria della porzione immobiliare meglio descritta alla successiva lettera E) in forza dei seguenti titoli:

\* decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Firenze in data 17 febbraio 2011, rep. n. 154, cron. n. 324, R.G. n. 466/08, debitamente depositato in cancelleria e registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 3 marzo 2011, ai nn. 7749/5103;

\* atto di compravendita ai miei rogiti in data 13 maggio 2019, rep. n. 3.319/2.641, registrato ad Arezzo il 14 maggio 2019 al n. 4590, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 14 maggio 2019, ai nn. 19486/14064;

**E)** che [omissis], in virtù dei titoli sopra menzionati, risulta piena proprietaria superficiaria della seguente porzione immobiliare sita nel Comune di **Scandicci (FI)**, **alla via della Cooperazione n. 11**, facente parte del complesso immobiliare costituito dai **Lotti 4-5-6 del comparto B del "P.E.E.P. Vingone"** e, precisamente:

-- **appartamento con destinazione abitativa** al piano **quarto**, con accesso sulla sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale condominiali o uscendo

dall'ascensore, anch'esso condominiale, e composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., tre camere e due verande,

**corredato da una cantina al piano terra** del medesimo edificio e, precisamente, la prima a sinistra entrando nel corridoio di accesso alle cantine, il tutto confinante con parti comuni, proprietà [omissis] o aventi causa, proprietà [omissis] o aventi causa, salvo altri, e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci con i seguenti dati:

**--- foglio 15, particella 342, sub. 123,** via della Cooperazione n. 11, piano T-4, categoria A/2, classe 4, vani 7, superficie catastale totale mq. 108 - escluse aree scoperte mq. 103, rendita catastale euro 542,28

**F)** 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 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; [...] 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.";

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

**H)** 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;

**I)** 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 dell'art. 31 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";*

**L)** 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 10-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 in quanto nella sua attuale formulazione sono fatte

salve le procedure relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del suddetto decreto;

**M)** che la signora [omissis] ha richiesto, con nota del 9 maggio 2022, acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in pari data con il n. 20469, di acquisire la proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata;

**N)** che in data 27 maggio 2022 con PEC (prot. 24264) è stato comunicato alla signora [omissis] il corrispettivo richiesto per un importo di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);

**O)** che al COMUNE DI SCANDICCI è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto mediante il bonifico bancario meglio descritto al successivo articolo 4;

**P)** 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 9,900/1.000 alla signora [omissis] la proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata. Tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte integrante e sostanziale del presente atto,

**SI CONVIENE E SI STIPULA 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],

**che accetta ed acquista**

la proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a 9,900/1.000, di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI), costituente il lotto edificabile più volte menzionato, oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel

**foglio 15, particelle 342**, ente urbano di mq. 2.670, e **344**, ente urbano di mq. 5.370.

**Articolo 2**

Il rappresentante del Comune, nella sopra indicata sua qualità, consegna a me notaio il **certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in oggetto, rilasciato dai competenti uffici del Comune** in data 26 luglio 2022 con il n. 135

che, in originale, viene allegato al presente atto sotto la **lettera "A"**, dichiarando lo stesso che dalla data del suo rilascio ad oggi non risulta modificata la

destinazione urbanistica dell'area.

Il COMUNE DI SCANDICCI, come sopra rappresentato, garantisce che, relativamente alle particelle di 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 per le aree adibite ad attrezzature pubbliche, ricomprese fra gli spazi pubblici dallo strumento urbanistico, l'eventuale trasformazione rimane quindi subordinata alla destinazione prevista nel nuovo Piano Operativo Comunale, fermo restando che anche nel caso sia possibile la trasformazione di tale aree, le stesse devono rimanere comunque aperte al pubblico.

Si specifica inoltre che permangono le servitù di passo pedonale e carrabile negli spazi condominiali nonché quelle a favore di ENEL per l'accesso alla propria cabina di trasformazione.

#### **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 come in premessa identificato, sono da considerarsi rimossi in base all'attuale formulazione della lettera a), comma 46, dell'articolo 31, della legge 23 dicembre 1998 n. 448.

#### **Articolo 4**

I costituiti [omissis] e il Dott. [omissis] quest'ultimo quale legale rappresentante del COMUNE DI SCANDICCI, per gli effetti dell'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 come convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248, ed ai sensi degli artt. 3, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevoli delle responsabilità penali per le ipotesi di mendacio, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano, ciascuno per quanto di propria spettanza, che il corrispettivo per la cessione delle aree di cui all'art. 1, determinato dal COMUNE DI SCANDICCI è stato versato mediante bonifico bancario dell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), ordinato in data 27 maggio 2022 sulla Banca "Intesa SanPaolo S.p.A.", filiale di Terranuova

Bracciolini (AR),  
TRN n. 0306937846961504487166038080IT, con beneficiario  
COMUNE DI SCANDICCI.

In conseguenza il "COMUNE DI SCANDICCI", come sopra  
rappresentato, ne dà atto e rilascia ampia e  
liberatoria quietanza di saldo.

Le parti, ai sensi del richiamato D.P.R. 28 dicembre  
2000, n. 445, consapevoli delle responsabilità penali  
per le ipotesi di mendacio, dichiarano, per quanto  
occorrer possa, di non essersi avvalse per la  
conclusione del presente atto dell'opera di mediatori  
ai sensi degli artt. 1754 ss. del codice civile.

Le parti dichiarano di rinunciare ad ogni iscrizione  
ipotecaria d'ufficio, con esonero per il competente  
Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni ingerenza  
e responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 5**

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, come sopra  
rappresentata, 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 6**

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 7**

Le parti autorizzano le trascrizioni conseguenti al  
presente atto presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari competente.

#### **Articolo 8**

Tutte le spese inerenti al presente atto sono poste a  
carico di essa [omissis] la quale chiede l'applicazione  
di tutti i benefici fiscali previsti dalla vigente  
normativa.

Il presente atto è assoggettato, ai sensi dell'art. 3,

comma 81 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549 e dell'art. 3, comma 60 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, e comunque secondo quanto disposto dalle leggi vigenti, all'Imposta di Registro in misura fissa e non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciali, agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

Inoltre, trattandosi di aree previste al Titolo III della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, questo atto non è soggetto alle imposte ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

#### **Articolo 9**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659 del codice civile, [omissis] dichiara di essere ...

Le parti dispensano espressamente me notaio dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Di quest'atto, scritto in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e in parte di mio pugno su                    fogli per complessive facciate ho dato lettura, alle parti, che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore