

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 duemilaventi, il giorno

del mese di

in Scandicci (FI), presso i locali del suddetto Comune siti
in piazzale della Resistenza n. 1.

Avanti a me **prof. RAFFAELE LENZI**, Notaio in Firenze ed
iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti Riuniti di
Firenze, Pistoia e Prato,

sono comparsi i Signori:

- _____, nato a _____ il _____,
codice fiscale dichiarato n. _____, domiciliato
per la carica presso la sede comunale, il quale dichiara di
intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua
qualità di "Dirigente del Settore _____ - U.O.
_____ Patrimonio Immobiliare ed Espropri" del **Comune di**
Scandicci, con sede in Scandicci (FI), piazzale della
Resistenza n.1, c.f. 00975370487, al presente atto
autorizzato in virtù della carica che ricopre in forza
dell'art. 69 (sessantanove) del vigente Statuto Comunale,
tale nominato con disposizione di conferimento di incarichi
dirigenziali del Sindaco del Comune di Scandicci n. 340

(trecentoquaranta) del 29 maggio 2019 ed altresì in esecuzione della determina a contrarre emessa in data

n. _____ che in copia _____ si allegano in unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera "A";

- [OMISSIS],

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

I Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono che:

- con atto di convenzione ai rogiti del Segretario generale del comune di Scandicci, dott. De Lisi Giuseppe, in data 25 giugno 2002, rep. n. 12578/442, registrato a Firenze il giorno 11 luglio 2002, al n. 3613, ed ivi trascritto in data 25 luglio 2002 al n. 17885 R.P., il Comune di Scandicci, come rappresentato, concedeva alla "SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE BELLE ARTI - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Firenze e c.f. 01306920487, il diritto di superficie sulle aree costituenti il lotto edificabile n. 3 (tre) del comparto di Cerbaia facente parte del vigente P.E.E.P. del Comune di Scandicci, per complessivi mq. 3.767 (tremilasettecentosessantasette), catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci sul foglio di mappa 66, particelle 173, 180, 202,

111, 182, 208, 205, 166, 207, 195 [attualmente foglio di mappa 66, particella 213, ente urbano, della superficie di 3753 (tremilasettecentocinquantatre) mq.]); il tutto con riferimento al tipo di frazionamento catastale di cui al prot. n. 3025 del 4 aprile 2002 e n. 5155 del 7 giugno 2002.

Era altresì compresa la quota indivisa pari al 26,8% (ventisei virgola otto per cento) del diritto di superficie della viabilità interna di distribuzione (lotto n. sette quale strada privata aperta al pubblico) rappresentata al C.T. del predetto Comune sul foglio di mappa 66, particelle 170, 193, 174, 178, 186 e 203;

- sul predetto lotto edificabile è stato realizzato un edificio residenziale di complessivi n. 20 (venti) alloggi, oggi costituente il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI), località Cerbaia, via Borro dell'Ermellino n. 16, 18, 20, 22 e 24, in forza di:

= Concessione edilizia n. 59/2002 del giorno 1 ottobre 2002;

= Variante finale presentata in data 7 aprile 2006, con successiva integrazione in data 27 ottobre 2006 di cui al prot. n. 45331, con attestazione di agibilità/abitabilità n. 38 del 31 luglio 2008;

- 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. 179283 del 27 maggio 2005;

- a seguito della predetta denuncia di cambiamento, la rappresentazione catastale dell'area relativa al lotto concesso in diritto di superficie, meglio individuata con bordatura di colore rosso nella planimetria allegata sotto lettera "**B**", risulta essere la seguente: Catasto Terreni del Comune di Scandicci - foglio di mappa n. 66, particella 213, ente urbano di mq. 3.753 (tremilasettecentocinquantatre);

- la sopra individuata area risulta così pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci:

= quanto alle particelle 173, 180 e 195, in forza di atto pubblico amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso ricevuto dal Dr. Giuseppe De Lisi (Segretario Generale del Comune di Scandicci) in data 25 giugno 2002, rep. 12577/441, trascritto a Firenze il 25 luglio 2002 al n. 17884 R.P.;

= quanto alle particelle 111, 166, 182, 202, 205, 207 e 208 in forza dell'atto pubblico amministrativo di compravendita ricevuto dal Dr. Giuseppe De Lisi (Segretario Generale del Comune di Scandicci) in data 21 maggio 2003, rep. 12776/639, trascritto a Firenze il 20 giugno 2003 al n. 15484 R.P.;

- la signora [OMISSIS], sopra generalizzata, ha acquistato la proprietà superficiaria dell'alloggio con relative pertinenze, realizzato sul sopra indicato lotto edificabile, sito in via Borro dell'Ermellino n. 24 ed al piano terreno per quanto riguarda l'appartamento e n. 16 ed al piano

seminterrato per quanto riguarda il box auto ed il posto auto; per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a 41,24 (quarantuno virgola ventiquattro) millesimi;

- detti beni risultano rappresentati al C.F. del Comune di Scandicci sul **Foglio di mappa 66, particella 213:**

= subalterno 8, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6 (sei), superficie catastale totale mq. 111 (centoundici), totale escluse aree scoperte mq. 93 (novantatre), rendita catastale di Euro 464,81 (quattrocentosessantaquattro virgola ottantuno);

= subalterno 35, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.12 (dodici), superficie catastale mq.14 (quattordici), rendita catastale Euro 40,90 (quaranta virgola novanta);

= subalterno 36, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.12 (dodici), superficie catastale mq.14 (quattordici), rendita catastale Euro 47,72 (quarantasette virgola settantadue);

per tutti così come risultante a seguito della presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze di denuncia di variazione n. 2456.1/2007 in data 12 luglio 2007, prot. n. FI0258481, in atti dal 12 luglio 2007;

- l'unità immobiliare di cui alla particella 213, sub. 36, è pervenuta alla suddetta [OMISSIS] per cessione in permuta, giusta atto di permuta autenticato dal notaio Pia Moccia in data 23 ottobre 2014, rep. 4196/3073, registrato a Firenze il 27 ottobre 2014 al n. 17202 ed ivi trascritto il 28 ottobre

2014 al n. 24186 R.P.;

- le unità immobiliari di cui alla particella 213, sub. 8 e sub. 35, sono pervenute alla suddetta [OMISSIS] giusta atto di assegnazione di alloggio autenticato dal notaio Vincenzo Persiani in data 23 novembre 2007, rep. 17930/5089, registrato a Firenze il 28 novembre 2007 al n. 12877 ed ivi trascritto il 29 novembre 2007 al n. 30439 R.P.;

- che il Comune di Scandicci, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 (centosei) del 27 novembre 2014, 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 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51

della legge 22 ottobre 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 dicembre 1998, n. 448;"

= "2) di stabilire che in conformità a quanto previsto dal comma 47 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, come in premessa specificato, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle predette aree 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 stabilendo altresì che in caso di valori negativi o nulli sarà considerato pari a zero;"

= "6) di confermare che, in conformità a quanto indicato al comma 46 dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, 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 redatte sulla base degli schemi allegati 'sub. 1' o 'sub. 4' al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, come meglio a seguito specificato;"

= "12) 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;"

nonché individuato i criteri per la determinazione del corrispettivo da versare per la cessione in proprietà dell'area ed approvato lo schema del presente atto;

- che la signora [OMISSIS] ha richiesto, con lettera trasmessa via PEC acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 1 luglio 2020 con il n. 24381, di acquisire la proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata;

- che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto per il complessivo importo di Euro 3.154,47 (tremilacentocinquantaquattro virgola quarantasette);

- 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 41,24 (quarantuno virgola ventiquattro) millesimi, alla signora [OMISSIS] la proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata.

Tutto quanto sopra premesso e ratificato, si da costituire elemento integrante e sostanziale del presente atto, i nominati Comparenti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1

Il Comune di Scandicci, come sopra rappresentato, cede, vende e trasferisce alla Signora [OMISSIS], già proprietaria dell'alloggio e relative pertinenze, realizzate sul lotto

edificabile n. 3 (tre) del comparto di Cerbaia facente parte del vigente P.E.E.P. del Comune di Scandicci, sito in via Borro dell'Ermellino n. 24 e n. 16, ed identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci sul **foglio di mappa 66, particella 213, subalterno 8, 35 e 36**, come sopra meglio individuati, che accetta ed acquista, la proprietà, pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a 41,24 (quarantuno virgola ventiquattro) millesimi di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI), località Cerbaia, via Borro dell'Ermellino n. 16, 18, 20, 22 e 24, dell'area di complessivi mq. 3.753 (tremilasettecentocinquantatre) costituente il predetto lotto edificabile, oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci sul foglio di mappa 66, particella 213.

Nella presente trasformazione non sono comprese le aree destinate a viabilità interna (lotto 7 - strada privata ad uso pubblico), specificatamente disciplinate dagli artt. 4 (quattro) e 10 (dieci) della Convenzione, per le quali rimarranno invariati i patti e le condizioni oggi vigenti.

Articolo 2

Il Comune di Scandicci, come rappresentato, dichiara che l'area oggetto della presente cessione ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso comune in data 10 agosto 2020, n.

104, 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 "C".

Articolo 3

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze non potrà essere superiore all'importo ricavabile, per la zona P.E.E.P. di appartenenza, dall'applicazione dei seguenti criteri:

PREZZO CONVENZIONALE COMPLESSIVO:

(Prezzo convenzionale unitario* Superficie Convenzionale *

Coefficiente di adeguamento di zona + Migliorie) *

(Adeguamento indice ISTAT del costo delle costruzioni) * (-

Coefficiente di vetustà).

La predetta formula si interpreta nel modo seguente:

Prezzo Convenzionale Unitario: Euro 1.446,08

(millequattrocentoquarantasei virgola zero otto) al mq. al 30 giugno 2000.-

Coefficiente di adeguamento di zona:

- 1,00 (uno virgola zero zero) per il Peep di Badia a Settimo
- San Colombanno;
- 1,10 (uno virgola dieci) per il Peep del Vingone;
- 1,20 (uno virgola venti) per il Peep di Ponte a Greve.

Superficie Convenzionale:

E' quella definita dall'articolo 13 della legge n. 392/1978.

Migliorie:

Costo documentato da regolare fattura di eventuali migliorie apportate all'alloggio e relative pertinenze.

Coefficiente di vetustà:

E' quello definito dall'art. 20 della legge n. 392/1978.

PREZZO MASSIMO DI VENDITA:

Prezzo convenzionale complessivo * [-15% (meno quindici per cento)].

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere asseverato, entro il massimale calcolato come sopra, da tecnico iscritto in albo professionale.

Copia del contratto di vendita e della predetta relazione tecnica di asseveramento dovranno essere inviate al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, a cura del notaio Rogante.

Il canone di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze, anche se trattasi di alloggi ammobiliati, dovrà essere determinato in misura non superiore, su base annua, al 4% (quattro per cento) del prezzo massimo di vendita come sopra specificato.

Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula a cura del proprietario.

Ai sensi dell'articolo 18 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ogni pattuizione stipulata in violazione dei massimali del prezzo di vendita e del canone di locazione come sopra specificati è nulla per la parte eccedente.

Il disposto del presente articolo dovrà essere riportato nei successivi contratti di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze.

La parte cessionaria sottoscrive il presente articolo ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

In base all'attuale formulazione della lettera a), comma 46, dell'articolo 31, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, le limitazioni stabilite nel presente articolo avranno efficacia sino al 25 giugno 2022 (venti anni diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della presente convenzione).

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 (uno) 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 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 seguenti provvedimenti edilizi abilitativi:

= Concessione edilizia n. 59/2002 del giorno 1 ottobre 2002;

= Variante finale presentata in data 7 aprile 2006, con

successiva integrazione in data 27 ottobre 2006 di cui al prot. n. 45331, con attestazione di agibilità/abitabilità n. 38 del 31 luglio 2008.

Articolo 8

Le parti autorizzano le trascrizioni conseguenti al presente atto.

Il Comune di Scandicci, come rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità, anche in ordine al re-impegno delle somme introitate.

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 del presente atto pari a complessivi Euro 3.145,47 (tremilacentotrentacinque virgola quarantasette) è stato pagato mediante bonifico bancario

emesso in data 30 luglio 2020 dalla ChiantiBanca - Credito cooperativo - S.C. n. 20Z6uH5Q290720201529261;

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

GARANZIA DI PROTEZIONE E RISERVATEZZA DEI DATI

Il Comune di Scandicci, come rappresentato, dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto, potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti tenuti alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui al Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Scandicci: email - privacy@comune.scandicci.fi.it.

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati

personali, il contraente potrà visitare il sito www.comune.scandicci.fi.it accedendo alla sezione privacy, e scaricare l'informativa completa al seguente url: <http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/privacy/6198-privacyregolamento-ue-6792016-e-diritti-dellinteressato.html>

Articolo 11

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 agosto 1993 n. 331 convertito con legge 29 ottobre 1993 n. 427.

Le Parti esonerano me Notaio dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.-

Il presente atto viene letto da me notaio ai comparenti.

Scritto a macchina e a mano da me notaio e da persona di mia

fiducia su

fogli di cui si occupano

pagine, alle ore

viene sottoscritto il presente atto.-