

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'  
SU AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno ... del mese di ...

(... ... 2022)

In Scandicci, presso i locali del Comune di Scandicci (FI), Piazzale della  
Resistenza.

Davanti a me dottor Jacopo Sodi, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio  
Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono comparsi:

- [omissis], nato a [omissis] il giorno [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"

in rappresentanza 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 Determina dirigenziale  
n.394 in data primo ottobre 2020 che si allega al presente atto sotto  
lettera "A" ed altresì in esecuzione della Determina a contrarre n. ... in  
data ... che si allega al presente atto sotto lettera "B";

- **[omissis]**, nata a [omissis] il giorno [omissis], residente a [omissis],

codice fiscale [omissis];

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

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualità e poteri dei comparenti i quali,

premettono:

- che con atto di convenzione ai rogiti del Segretario generale del Comune di Scandicci di cui al repertorio n.12578/442 in data 25 giugno 2002, registrato a Firenze in data 11 luglio 2002 con il n.3613, e trascritto a Firenze in data 25 luglio 2002 al n.17885 del registro particolare, II Comune di Scandicci ha concesso alla Cooperativa "UNICA-società Cooperativa di abitazione" il diritto di superficie sulle aree costituenti i "LOTTI 4 e 5" del Comparto edificatorio in località Cerbaia inerente il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di Scandicci per complessivi mq.4754 (quattromilasettecentocinquantaquattro), catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 66 dalle particelle 176, 191, 198, 206 e 172, con riferimento ai frazionamenti catastali n. 3025 del 4 aprile 2002 e n. 5155 del 7 giugno 2002;

- che sul predetto lotto edificabile è stato realizzato un edificio residenziale di complessivi n.36 (trentasei) alloggi, in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Scandicci di cui di seguito:

- Lotto 4: Concessione n. 51 del 30 agosto 2002, successiva variante in corso d'opera ex art. 142 legge R.T. n. 1/2005, depositata presso il Comune in data 12 agosto 2005, protocollo n. 35322, cui hanno fatto

seguito la comunicazione di fine lavori presentata in data 24 agosto 2006, protocollo n. 36072 e la certificazione di abitabilità n. 57 depositata in data 28 luglio 2006, protocollo n. 34055;

- Lotto 5: Concessione edilizia n. 52 del 30 agosto 2002, successiva variante in corso d'opera ex art. 142 legge R.T. n. 1/2005, depositata presso il Comune in data 12 agosto 2005, protocollo n. 35323, cui hanno fatto seguito la comunicazione di fine lavori presentata in data 24 agosto 2006, protocollo n. 36073 e la certificazione di abitabilità n. 58 depositata in data 28 luglio 2006, protocollo n. 34057; il detto edificio residenziale costituisce il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) loc. Cerbaia, oggi Via Borro dell'Ermellino;

- 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. 84365 .1/2005 del 5 aprile 2005, protocollo FI0084365;

- 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 colore rosso nella planimetria allegata sotto lettera "C" risulta oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 66, dalla particella 209, Ente Urbano di mq. 4754;

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

1) atto in data 25 giugno 2002, repertorio n. 12577/441, registrato a

Firenze in data 11 luglio 2002 al n. 2567 e trascritto a Firenze in data 25 luglio 2002 al n. 17884 di registro particolare, quanto alle originarie particelle 172, 176, e 191;

2) atto in data 21 maggio 2003, repertorio n. 12776/639, registrato a Firenze in data 30 maggio 2003 al n. 339 e trascritto a Firenze in data 20 giugno 2003 al n. 15484 di registro particolare, quanto alle originarie particelle 198 e 206;

- che con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia autenticato dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 17 luglio 2006, repertorio n. 58813/24628, debitamente registrato, e trascritto a Firenze in data 28 luglio 2006 al n. 23392 di registro particolare, i signori [omissis], nato a [omissis] in data [omissis] e [omissis], nata a [omissis] in data [omissis], coniugi in regime di separazione dei beni, hanno avuta assegnata quanto alla quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno la proprietà superficiaria dell'alloggio con relative pertinenze di garage e cantina, realizzato sul sopra indicato lotto edificabile, sito in Scandicci, Via Borro dell'Ermellino n. 8, piano terreno, beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel Foglio di mappa 66 come segue:

- particella 209 subalterno 20, categoria A/2
- particella 209 subalterno 65, categoria C/6 e
- particella 209 subalterno 66, categoria C/2,

per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a 24,84 (ventiquattro virgola ottantaquattro) millesimi;

- che essendo stata errata la sopra detta trascrizione, quanto alla non corretta individuazione delle particella 209 subalterno 65, pur nella

correttezza del titolo, si è provveduto a trascrizione in rettifica della sopra citata, eseguita in data 25 ottobre 2022, al n. 32595 di registro particolare;

- che in data [omissis] è deceduta la assegnataria [omissis], (Denuncia di successione presentata a Firenze in data 28 luglio 2015, registrata al n. 3285, vol. 9990), avendo ad eredi ex lege il coniuge [omissis] e le due figlie, comparenti, [omissis] e [omissis], tutti sopra generalizzati;

- che in data [omissis] è deceduto l'assegnatario [omissis], (Denuncia di successione presentata a Firenze in data 21 luglio 2021, registrata al n. 341258, vol. 88888), avendo ad uniche eredi ex lege le figlie, comparenti, [omissis] e [omissis], le quali pertanto sono oggi divenute titolari della proprietà superficiaria dei beni già assegnati ai propri genitori, quanto alla quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna;

- che il Comune di Scandicci, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 in data 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 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi del 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, 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; [...] 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 dicembre 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, 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;

13. di approvare lo schema di convenzione allegato alla delibera sub. 1, 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. 10-quinques del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, inserito in sede di conversione con legge 20 maggio 2022, n. 51, recepiti con Determina Dirigenziale n. 131 dell'11 luglio 2022;

- che il suddetto art. 10-quinques, 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 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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. 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 la signora [omissis], quale comproprietaria, munita del consenso degli altri comproprietari, ha richiesto, con nota in data 11 luglio 2022, acquisita al n. 32237 del protocollo generale del Comune di Scandicci in data 16 luglio 2022, di acquisire la proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata;

- che con lettera protocollo n. 35437 in data 10 agosto 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 complessivamente pari ad Euro 1.541,28



(millecinquecentoquarantuno virgola ventotto);

- che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto, come da ricevuta della Tesoreria Comunale n. 7062 del 5 settembre 2022, per il complessivo importo di Euro 1.541,28 (millecinquecentoquarantuno virgola ventotto);

- 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 24,84 (ventiquattro virgola ottantaquattro) millesimi alle signore [omissis] e [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**

II Comune di Scandicci cede, vende e trasferisce alle signore [omissis] e [omissis], proprietarie dell'alloggio e relative pertinenze, realizzato sul lotto edificabile "LOTTI 4 e 5" del Comparto edificatorio in località Cerbaia inerente il Piano P.E.E.P. sito in Via Borro dell'Ermellino n. 8, piano terreno e sottosuolo primo, beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 66 dalla particella 209 come segue;

- sub. 20, categoria A/2 di classe 4, consistenza vani 5,5, rendita di Euro 426,08, Via Borro dell'Ermellino snc, scala C Piano T;

- sub.65, categoria C/6 di classe 7, consistenza mq. 17, rendita di Euro

67,60, Via Borro dell'Ermellino SNC, scala C piano S1;

- sub.66, categoria C/2 di classe 5, consistenza mq. 12, rendita di Euro

21,69, Via Borro dell'Ermellino SNC, piano S1,

che accettano ed acquistano, in parti uguali ed a perfetta metà tra loro, la proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a 24,84 (ventiquattro virgola ottantaquattro) millesimi, di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) loc. Cerbaia, Via Borro dell'Ermellino n. 8 dell'area di complessivi mq. 4754 (quattromilasettecentocinquantaquattro), costituente il predetto lotto edificabile, oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 66 dalla particella n.209.

## **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 28 settembre 2022 e che, dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Tale certificato, in copia digitale, viene allegato al presente atto sotto lettera "D".

## **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 delle acquirenti 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 1.541,28

(millecinquecentoquarantuno virgola ventotto) 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**

Aí sensi e per gli effetti dí legge il rappresentante del Comune di Scandicci, da me Notaio ammonito sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti, attesta e dichiara che la costruzione del fabbricato di cui l'unità abitativa e relative pertinenze, come sopra identificate, costituiscono porzioni, é avvenuta in forza dei provvdimenti edilizi abilitativi richiamati nelle premesse del presente atto, che qui devono intendersi per integralmente riportati.

#### **Articolo 8**

Le parti autorizzano le trascrizioni conseguenti al presente atto.

II 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 1.541,28 (millecinquecentoquarantuno virgola ventotto) è stato interamente pagato mediante versamento di corrispondente importo, così come in premessa riportato;
- 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**

Ai sensi della legge n. 151/1975, le signore [omissis] e [omissis] dichiarano di essere entrambe coniugate, in regime di separazione dei beni con i rispettivi coniugi.

#### **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 delle signore [omissis] e [omissis], che se le assumono.

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 degli allegati.

