

Repertorio n.

Fascicolo 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 settem-
bre in Scandicci, Via Turri n.c.6 al piano primo nello studio
del Notaio Tommaso Tavassi di Scandicci.

Avanti a me Dottoressa Francesca Giffone, Notaio in Monsummano
Terme, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti
Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, Coadiutore del Dottor
Tommaso Tavassi Notaio in Scandicci iscritto al Ruolo del Col-
legio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e
Prato, nominato con deliberazione del competente Presidente
del Consiglio Notarile in data 26 aprile 2022 (Prot. N. 399 -
F.P. n.406) a seguito di Decreto del Ministero della Giustizia
in data 20 aprile 2022

sono presenti i Signori:

A) [OMISSIS] nato a [omissis] il [omissis], domiciliato per la
carica presso la sede dell'Ente, il quale dichiara di interve-
nire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di
Dirigente del Settore 2-Servizi Amministrativo- U.O.2.2. Pa-
trimonio 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, che in copia conforme si trova allegata sotto lettera 'A' all'atto ricevuto dal Notaio Tommaso Tavassi in data 30 dicembre 2020 rep.46058/19480 registrato a Firenze il 5 gennaio 2021 al n. 195 serie 1T, nonché in esecuzione della Determina Dirigenziale n. emessa in data

che in copia conforme si allega al presente atto sotto lettera "A", omessane la lettura per espressa volontà dei comparenti;

B) [OMISSIS] nato a [omissis] il [omissis], residente a [omissis], codice fiscale: [omissis], che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

PREMESSO:

- che con atto di convenzione ai rogiti del Notaio Mario Piccinini di Firenze di cui al repertorio n.38690/13014 del 28 settembre 1991, registrato a Firenze il giorno 8 ottobre 1991 al n. 6170 e trascritta a Firenze in data 9 novembre 1991 al n. 18085 r.p. il Comune di Scandicci ha concesso alla "Cooperativa edificatrice Italia Società Cooperativa a r.l." il diritto di superficie sulle aree costituenti il lotto edificabile del comparto PEEP di BADIA A SETTIMO Lotto 16, per complessivi mq. 1957 (millenovecentocinquantasette), catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci

nel foglio di mappa n. 3 dalla particella n. 494 (ex 106/b) con riferimento al tipo di frazionamento catastale approvato dall'UTE di Firenze (oggi Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Firenze- Territorio) n.1932 in atti dal 18 luglio 1991;

- che sul predetto lotto edificabile è stato realizzato un edificio residenziale di complessivi n. 12 (dodici) alloggi, con locali autorimesse di pertinenze ai sensi della Legge 122/89

- Concessione edilizia n. 2429 del 4 dicembre 1991 e successive variante n. 2429/1 del 20 giugno 1992 e variante finale ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 protocollo n. 13870/93 rilasciata in data 17 aprile 1993 (protocollo n. 299), che oggi costituisce il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) località Badia a Settimo, Viale La Comune di Parigi nn.cc. 71, 73, 75, 77, 79, 81 e 83;

- 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) del 29 marzo 1994 in atti dal 29 marzo 1994 (n. 1304.1/1994);

- 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 rossa nella planimetria allegata sotto lettera "B", risulta

essere la seguente:

Catasto Terreni del Comune di Scandicci - foglio di mappa n. 3, Particella 577 (edificio e resede pertinenziale esclusivo), ente urbano di mq. 1.957;

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

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Piccinini in data 30 aprile 1993, repertorio n. 41016, registrato a Firenze il 13 maggio 1993 al n. 3472, trascritto a Firenze in data 11 maggio 1993 al n. 6768 del registro particolare

- che con atto di assegnazione dalla società "COOPERATIVA EDIFICATRICE ITALIA - SOCIETA' COOPERATIVA a R.L." autenticato dal Notaio Mario Piccinini di Firenze in data 13 luglio 1995 rep.44594/15680 registrato a Firenze il 31 luglio 1995 al n. 2693 e trascritto a Firenze il 2 agosto 1995 al n. 14622 r.p.

il signor [omissis], ha acquistato la proprietà superficiaria dell'alloggio con relative pertinenze, realizzato sul sopra indicato lotto edificabile, sito in viale La Comune di Parigi n.c.83 del quartiere ad uso civile abitazione al piano secondo con annesso locale ad uso box auto al piano terreno, della superficie catastatale di mq.23, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune i beni sopradescritti nel Foglio 3 dalla particella 577 sub. 36 come categoria A/2 classe 4 vani 4,5, r.c. Euro348,61 (quartiere) e sub.25 come categoria C/6 classe 8 mq.24 r.c. Euro 106,91 (box auto), per una quota

millesimale di proprietà condominiale pari a 80,178 (ottanta virgola centosettantotto) 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 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 men-

sili, 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 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 il Comune di Scandicci, con successiva Determina Dirigenziale n. 2 del 5 gennaio 2022 avente ad oggetto Aree PEEP. Decreto-legge 77/2021 convertito con legge 108/2021 per adeguamento alle procedure cessione aree ed affrancazione vincoli, esecutiva ai sensi di legge, ha recepito il contenuto dell'art. 22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione con legge 29 luglio 2021, n. 108, che ha parzialmente modificato la previgente disciplina 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";

- 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;

- che il sig. [omissis] ha richiesto, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 20 aprile 2022 con il n. 17122, di acquisire la proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata;

- che con lettera inviata via pec protocollo n. 19602 del 4 maggio 2022 il Comune di Scandicci ha comunicato al sig. [omissis] l'entità del corrispettivo da versare per procedere alla cessione in proprietà dell'area, stabilito in misura complessivamente pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);

- che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto, come da bonifico disposto da Fineco Bank del 25 maggio 2022 a favore della Tesoreria Comunale (n.

rif.3905 del 26 maggio 2022) per il complessivo importo di 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);

- 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 80,178 (ottanta virgola centoset-tantotto) millesimi, al sig. [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 cede, vende e trasferisce al Signor [omissis], proprietario dell'alloggio e relative pertinenze, realizzato sul lotto edificabile 16 del piano P.E.E.P. di Badia a Settimo sito in viale La Comune di Parigi n.c.83 e precisamente del quartiere ad uso civile abitazione al piano secondo, a sinistra salendo le scale condominiali, di vani tre compresa la cucina, oltre servizi ed accessori tra cui terrazza, con annesso locale ad uso box auto al piano terreno, della superficie catastatale di mq.23 con accesso carrabile dal re-sede tergale condominiale, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune i beni sopradescritti nel Foglio 3 dalla particella 577 sub. 36 come categoria A/2 classe 4 vani 4,5, r.c.

Euro348,61 (quartiere) e sub.25 come categoria C/6 classe 8 mq.24 r.c. Euro 106,91 (box auto), che accetta ed acquista la proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a **80,178 (ottanta virgola centosettantotto) millesimi** di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) località Badia a Settimo Viale La Comune di Parigi n.c.83, dell'area di complessivi mq.1957 costituente il predetto lotto edificabile, oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci - foglio di mappa n. 3, Particella 577 (edificio e resede pertinenziale esclusivo), ente urbano di mq. 1.957.

Si precisa che "per le aree ricomprese fra gli spazi pubblici dallo strumento urbanistico, l'eventuale trasformazione rimane subordinata alla destinazione ivi prevista, fermo restando che anche nel caso sia possibile la trasformazione di tale aree, le stesse devono rimanere comunque aperte al pubblico".

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 26 luglio 2022 n. 134 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 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 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) 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 competente Caporeparto SPI dell'Agenzia delle Entrate - da ogni responsabilità al riguardo.

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:

che il corrispettivo previsto nel presente atto, pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) stato interamente pagato mediante bonifico bancario disposto presso l'istituto bancario Fineco Bank del 25 maggio 2022 - TRN 2205252028102463480320038080IT;

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 del sig. [omis-

sis], 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.

Quest'atto, scritto e memorizzato tramite strumentazione elettronica, da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano per pagine di fogli, viene da me Notaio letto ai Comparenti che approvano e sottoscrivono alle ore