

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

Il (- -).

In Scandicci, presso i locali del Comune di Scandicci, in Piazza Matteotti 31.

Innanzitutto a me Dott. Rosario Caliuolo, Notaio in Montelupo Fiorentino, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Prato e Pistoia,

si costituiscono:

da una parte:

- 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 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 dell'1 ottobre 2020, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", ed altresì in esecuzione delle determina emessa in data [omissis] che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B";

dall'altra parte:

[omissis], nato a [omissis] il [omissis], con domicilio in [omissis], Codice Fiscale [omissis], che mi dichiara di essere [omissis];

[omissis], nata a [omissis] il [omissis], con domicilio in [omissis], Codice Fiscale [omissis], che mi dichiara di essere [omissis].

Le parti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo,

premesse:

- che con atto di convenzione ai rogiti del Notaio Mario Piccinini di Firenze in data 16 ottobre 1991, repertorio n. 38784/13063, registrato a Firenze il 31 ottobre 1991 al n. 7481 e trascritto a Firenze il 28 ottobre 1991 al n. 19262 del registro particolare, il COMUNE DI SCANDICCI ha concesso alla "COOPER SCANDICCI - Società Cooperativa Edificatrice a Responsabilità Limitata", con sede in Scandicci, il diritto di superficie sulle aree costituenti il lotto edificabile ubicato nel Comune di Scandicci (FI), località Badia a Settimo, individuato come "Lotto 13" e "Lotto 14", per complessivi mq. 1995 (millenovecentonovantacinque), catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 3, dalle particelle: 496 di mq. 532; 500 di mq. 713; 502 di mq. 317; 503 di mq. 187; 514 di mq. 222; e 517 di mq. 24;

- che sul predetto lotto edificabile è stato realizzato un edificio residenziale di complessivi n. 24 appartamenti, 28 autorimesse e 4 negozi, costituenti il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI), località Badia a Settimo, via Carlo Alberto dalla Chiesa numeri 6, 8 e 10 e via La Comune

di Parigi n. 18 e 18/A; detto fabbricato è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 2423 del 3 dicembre 1991, pratica n. 38001/1990 e successive varianti in corso d'opera in data 9 agosto 1993 prot. n. 29189 ed in data 8 marzo 1994 prot. n. 10465;

- che conseguentemente all'edificazione del predetto fabbricato è stato presentato all'U.T.E. di Firenze (oggi Agenzia delle entrate di Firenze) Tipo Mappale 2290/1994 in data 24 maggio 1994 in atti dal 24 maggio 1994;

- 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 n. 3, Particella 594**, di mq. 1987 (millenovecentoottantasette);

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

* atto ai rogiti del notaio Piccinini in data 19 dicembre 1990 repertorio n. 37680/12540, registrato a Firenze il 7 gennaio 1991 al n. 117 e trascritto a Firenze il 14 gennaio 1991 al n. 1615 di registro particolare;

* atto ai rogiti del notaio Piccinini in data 30 aprile 1993 repertorio n. 41017/13994, registrato a Firenze il 13 maggio 1993 al n. 3473 e trascritto a Firenze l'11 maggio 1993 al n. 6769 di registro particolare;

* atto ai rogiti del notaio Piccinini in data 30 aprile 1993 repertorio n. 41016/13993, registrato a Firenze il 13 maggio 1993 al n. 3472 e trascritto a Firenze l'11 maggio 1993 al n. 6768 di registro particolare;

* atto ai rogiti del Segretario Comunale dott. Giuseppe De Lisi in data 27 dicembre 2001, repertorio n. 12459/323, registrato a Firenze l'11 gennaio 2002 al n. 172 e trascritto a Firenze il 25 gennaio 2002 al n. 2024 di registro particolare;

* atto ai rogiti del notaio Sanfelice Giancarlo in data 30 gennaio 2014 repertorio n. 107705/23842, registrato a Firenze il 18 febbraio 2014 al n. 2911 e trascritto a Firenze il 18 febbraio 2014 al n. 3680 di registro particolare;

- che in forza di atto di assegnazione di alloggio in proprietà superficiaria autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Mario Piccinini di Firenze, in data 20 gennaio 1995, rep. 43478/15057, registrato a Firenze il 3 febbraio 1995 al n. 1270, e trascritto a Firenze il 6 febbraio 1995, al n. 2351 del registro particolare, il signor [omissis], in comunione legale dei beni con il coniuge signora [omissis], hanno acquistato la proprietà superficiaria dell'alloggio con relative pertinenze, realizzato sul sopra indicato lotto edificabile, in Comune di Scandicci (FI), località Badia a Settimo, viale La Comune di Parigi n. 18, distinti in Catasto Fabbricati del citato Comune così come segue:

foglio 3, mappale 594 sub. 8, viale la Comune di Parigi n. 18, piano T, categoria A/3, classe 5, vani 5, sup. catast. tot. mq. 96, rendita euro 413,17;

foglio 3, mappale 594, sub. 52, viale la Comune di Parigi, piano S1, categoria C/6, classe 7, mq. 14, sup. catast. tot. mq. 16, rendita euro 55,67; per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a 29,50 (ventinove virgola cinquanta) 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 e cioè abbattendo in misura pari al quaranta (40) per cento il valore venale del bene, con possibilità di eventuale ulteriore abbattimento, come specificato al successivo punto 5), sino al massimo del cinquanta (50) per cento del valore venale del bene - e, dunque, correlativamente di elevare la riduzione del quaranta (40) per cento sino al cinquanta (50) per cento - 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; gli importi non corrisposti dovranno essere garantiti da apposita garanzia fideiussoria a prima richiesta, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106

del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, nella quale dovrà essere espressamente prevista la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo

1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile; 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 la signora [omissis] quale comproprietaria ha richiesto, con nota del 1° giugno 2021, acquisita al protocollo generale n.22040 del Comune di Scandicci, di acquisire la proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata;

- che con lettera protocollo n. 25144 del 16 giugno 2021 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 11.784,97 (undicimilasettecentoottantaquattro virgola novantasette);

- che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto, mediante Bonifico disposto presso "Intesa - San Paolo" con accredito alla Tesoreria Comunale come da Bolletta n. 4742 del 30 giugno 2021, per il complessivo importo di Euro 11.784,97 (undicimilasettecentoottantaquattro virgola novantasette);

- 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 29,50 (ventinove virgola cinquanta) millesimi, ai signori [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

Il COMUNE DI SCANDICCI cede, vende e trasferisce ai signori [omissis]

e [omissis], proprietari dell'alloggio e relative pertinenze, realizzato sul lotto edificabile del piano P.E.E.P., sito nel Comune di Scandicci, località Badia a Settimo, via La Comune di Parigi n. 18 ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel **foglio di mappa n. 3, particella 594 sub. 8 e particella 594 sub. 52**, che accettano ed acquistano la proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a 29,50 (ventinove virgola cinquanta) millesimi di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI), località Badia a Settimo, Via La Comune di Parigi, dell'area di complessivi mq. 1987 (millenovecentoottantasette) costituente il predetto lotto edificabile, oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel **foglio di mappa n. 3, particella n. 594**, quale ente urbano.

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 6 luglio 2021 n. 124 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 è 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 11.784,97

(undicimilasettecentoottaquattro virgola novantasette), 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.

In relazione alle novità introdotte con il D.L. 31/05/2021, n. 77 "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" anche a seguito delle novità introdotte con la legge di conversione 29 luglio 2021, n. 108 in particolare in relazione all'art. 22-bis 'Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica' le parti danno atto che il corrispettivo individuato nel presente atto potrà essere oggetto di revisione alla luce delle sopravvenute novità normative anche in relazione ai chiarimenti che dovessero pervenire ai fini della loro applicazione.

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 11.784,97 (undicimilasettecentoottaquattro virgola novantasette), è stato interamente pagato mediante bonifico disposto presso "Intesa - San Paolo" con accredito alla Tesoreria Comunale come da Bolletta n.4742 del 30 giugno 2021;
- 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 dei signori [omissis] e [omissis], che se le assumono.

La presente assegnazione di area in diritto di proprietà non rientra nel campo

La parte cessionaria richiede l'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 3, comma 81, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, come modificato dall'art. 3, comma 60 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, ed in particolare l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa nonché l'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 32, secondo comma del DPR 9/9/1973 n. 601, ed in particolare dell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, trattandosi di atto relativo all'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale di cui alla Legge 22/10/1971 n. 865.

Le parti comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai
comparenti che, a mia domanda lo approvano e confermano e con me notaio
lo sottoscrivono alle ore

Consta di fogli _____ scritto parte da persona di mia fiducia con
sistemi elettronici, parte di mio pugno, per facciate _____ e sin
qui della presente.