

REPERTORIO N. _____ FASCICOLO N. _____
ATTO DI ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DEL PREZZO MASSIMO DI
CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE
(ART. 31, COMMI 49-BIS, 49-TER E 49-QUATER
DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448)
REPUBBLICA ITALIANA

Addì _____ 2021 (duemilaventuno).

In Scandicci (FI), Piazza Giacomo Matteotti n.31, presso i locali del Comune.

Davanti a me Dott.ssa SERENA MEUCCI, Notaio in Sesto Fiorentino, iscritta al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono comparsi:

- [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" del "**COMUNE DI SCANDICCI**", con sede in Scandicci (FI) piazzale della Resistenza, Codice fiscale numero 00975370487, in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 69 del vigente Statuto Comunale, tale nominato con disposizione di conferimento di competenze del Sindaco del Comune di Scandicci n.394 del giorno 1 ottobre 2020, che in copia conforme è allegata a precedente atto da me ricevuto in data 2 ottobre 2020, repertorio n.7235, fascicolo n. 5157, registrato a Firenze il 9 ottobre 2020 al n.35008 serie 1T ed altresì in esecuzione della determina emessa in data n. _____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

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

Detti comparenti, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, mi richiedono per quest'atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue e preliminarmente

PREMESSO:

- che [omissis] dichiara di essere _____ ;
- che con atto di convenzione ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci Dott. De Lisi Giuseppe in data 25 giugno 2002 repertorio n.12578/442, registrato a Firenze il giorno 11 luglio 2002 con il n. 3613 e trascritto a Firenze il 25 luglio 2002 al n.17885 R.P. il Comune di Scandicci ha concesso alla "Società Cooperativa Edificatrice Il Mulinaccio a Responsabilità Limitata" il diritto di superficie sulle aree costituenti il lotto edificabile identificabile come Lotto 1 del PEEP del Comparto di Cerbaia, catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n.66 dalle particelle 185 di mq.2.309 (duemilatrecentonove), 168 di mq.545 (cinquecentoquarantacinque) e 183 di mq.4 (quattro), per una superficie complessiva di mq.2.858 (duemilaottocentocinquantotto), con riferimento ai tipi di frazionamento 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 tre piani fuori terra, oltre sottotetto ed un piano entrotterra per destinazione residenziale, per complessivi n.15 (quindici) alloggi, oltre boxes auto, cantine e soffitte pertinenziali in forza della Concessione Edilizia n.58/2002 rilasciata dal Comune di Scandicci in data 27 settembre 2002 e successiva variante finale protocollo n.40324 rilasciata in data 26 settembre 2005;
- 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 con tipo mappale del 25 luglio 2005 protocollo

n. FI0173946 n.173946.1/2005 con il quale le particelle 185, 168 e 183 sono state fuse nella particella 212;

- che è stata presentata denuncia di nuova costituzione per accatastamento n.3462.1/2005 del 17 novembre 2005 protocollo FI0255360;

- che è stata presentata denuncia di variazione nel classamento n.16509.1/2006 del 28 luglio 2006 protocollo FI0156526 e classamento n.16512.1/2006 del 28 luglio 2006 protocollo FI0156529;

- che pertanto 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.66, Particella 212 di mq.2858 (duemilaottocentocinquantotto);

- che con atto di compravendita autenticato dal Notaio Andrea Venturini di Montespertoli in data 9 marzo 2009, repertorio n.89957/11753, registrato a Firenze 2 il 17 marzo 2009 al n.2859 serie 1T e trascritto a Firenze il 18 marzo 2009 al n. 8807 di Registro Particolare, la signora [omissis] ha acquistato la proprietà superficaria dell'alloggio con relative pertinenze, realizzato sul sopra indicato lotto edificabile, sito in Borro dell'Ermellino n.50 al piano secondo e sottotetto e rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 66, particella 212, subalterno 31, Via Empolese piano: 2-3, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale di euro 348,61, ed autorimessa pertinenziale al piano seminterrato rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 66, particella 212, subalterno 5, Via Empolese piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.36, rendita catastale di euro 122,71, per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a 41,7 (quarantuno virgola sette);

- che con atto ai miei rogiti in data odierna, repertorio n. fascicolo n. da registrarsi perché nei termini la Signora [omissis] ha acquistato la proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale sopra indicata, dell'area di complessivi mq.2858 (duemilaottocentocinquantotto), oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n.66, Particella 212 e pertanto conseguentemente estinto il diritto di superficie già concesso dal Comune con l'atto convenzionale ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci Dott. De Lisi Giuseppe in data 25 giugno 2002 repertorio n.12578/442 e sopra menzionato, 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;

- che nel sopracitato atto ai miei rogiti in data odierna sono definiti criteri e modalità per la determinazione del prezzo massimo di vendita e del canone massimo di locazione del predetto alloggio e sue pertinenze;

- che l'art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 prevedono la possibilità di rimuovere, su istanza dell'interessato, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, ovvero contenuti nelle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato in misura pari ad una percentuale di quello risultante

dall'applicazione del comma 48 del medesimo articolo 31 legge n. 448/1998, stabilita con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze;

- che nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, n. 280 del 10 novembre 2020 è stato pubblicato il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 151 del 28 settembre 2020, relativo al 'Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata';

- che il Comune di Scandicci, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28 gennaio 2021, esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato:

'7. di stabilire, in conformità a quanto indicato nei commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448 e fatto salvo quanto indicato al successivo punto 8), che, su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, il Comune potrà altresì concedere, solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento e previa corresponsione di un corrispettivo individuato con le modalità di cui ai successivi punti 9) e 10), di rimuovere, con atto pubblico o scrittura privata autenticata soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971, e successive modificazioni, per la concessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, ovvero contenuti nelle convenzioni sostitutive già stipulate, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 18 del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 – nel quale sono stati inseriti i contenuti dell'art. 8 della legge 28.01.1977, n. 10, a seguito di abrogazione disposta con l'art. 136, comma 2, lett. c), del D.P.R. 6.06.2001, n. 380 - per effetto di quanto previsto dai commi 49-ter e 46 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998; la rimozione dei vincoli di cui al presente punto comporterà altresì la rimozione, in forza del comma 49- quater dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

8. di stabilire, in conformità a quanto indicato nel comma 49-bis dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n. 448, che le disposizioni di cui al punto 7) che precede non si applicano agli alloggi in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati e quindi agli alloggi di c.d. 'edilizia agevolata', costruiti o recuperati mediante finanziamenti che hanno goduto di particolari contributi dello Stato e destinati alla locazione per uso abitativo primario per un periodo non inferiore ad otto anni ovvero assegnati in godimento da cooperative edilizie a proprietà indivisa e che siano ricompresi nell'ambito di Piani di edilizia convenzionata';

'11. di stabilire che, su richiesta dei destinatari dell'offerta, [...] i corrispettivi per l'eliminazione dei predetti vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata [...] 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;

'14. di approvare lo schema dell'atto, allegato sub. 2 al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, da stipulare con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, nel caso di attivazione della procedura di eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, contenuto nelle convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971, per la concessione del diritto proprietà o per la cessione del diritto di superficie delle aree PEEP relative agli alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata, ovvero già stipulate, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 18 del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 per effetto di quanto previsto dal comma 46 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, dando atto che la rimozione dei predetti vincoli di prezzo comporterà altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

- che nella predetta delibera consiliare sono altresì individuati i criteri per la determinazione del corrispettivo da versare per l'eliminazione di tali vincoli ed approvato lo schema del presente atto;

- che la Signora [omissis] ha richiesto con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 19 gennaio 2021 con il n. 2370, di poter eliminare i vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione riferiti all'alloggio e relative pertinenze sopra indicato;

- che con lettera del giorno 1 marzo 2021 il Comune di Scandicci ha comunicato alla Signora [omissis] l'entità del corrispettivo da versare per procedere all'eliminazione dei vincoli convenzionali, stabilito in misura complessivamente pari ad Euro 1.031,78 (milletrentuno virgola settantotto);

- che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto, come da Bolletta n.1507 del 3 marzo 2021 per il complessivo importo di Euro 3.095,34 (tremilanovantacinque virgola trentaquattro) dei quali euro 2.063,56 (duemilasessantatre virgola cinquantasei) quale corrispettivo per la cessione dell'area in proprietà ed euro 1.031,78 (milletrentuno virgola settantotto) quale corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali;

- che, per quanto sopra già detto, risultano soddisfatti tutti i requisiti necessari per eliminare i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e di locazione, riferiti all'unità abitativa e sue pertinenze sopra indicata, previsti nel predetto atto ai miei rogiti in data odierna repertorio n. _____ e per rimuovere,

altresì, i vincoli di natura soggettiva.

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 e la Signora [omissis] danno atto che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione relativi all'alloggio e sue pertinenze in premessa identificato, stabiliti nella convenzione ai miei rogiti in data odierna repertorio n.

indicata in premessa, sono da considerarsi eliminati a partire dalla data odierna; i comparenti danno altresì atto, in forza di quanto disposto dal comma 49-quater dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998, inserito dall'articolo 25-undecies, comma 1, lett. b), del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119 in sede di conversione con legge 17 dicembre 2018, n. 136, che la rimozione di tali vincoli comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

Articolo 2

I comparenti danno atto che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione di cui al precedente articolo 1, pari ad Euro 1.031,78 (milletrentuno virgola settantotto), 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 dal soggetto che ha effettuato il pagamento

Articolo 3

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 4

Le Parti, ciascuna per quanto le compete, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modifiche ed integrazioni, da me Notaio richiamate sulle sanzioni penali, di cui si dichiarano edotte e consapevoli, previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, ai sensi dell'articolo 47 del richiamato D.P.R. n. 445/2000, dichiarano:

a) che il corrispettivo del presente atto pari a complessivi euro 1.031,78 (milletrentuno virgola settantotto) è stato corrisposto prima e fuori del presente atto mediante bonifico bancario effettuato in data 2 marzo 2021 per il tramite di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in favore di conto corrente intestato al Comune, CRO 83641470307, dando atto che tale bonifico era comprensivo anche dell'importo di euro 2.063,56 (duemilasessantatre virgola cinquantasei) quale corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà su area già concessa in diritto di superficie.

Il Comune di Scandicci, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non avere più nulla a domandare o pretendere a titolo di corrispettivo ai sensi dell'articolo 31 Legge 448/1998;

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 5

Gli effetti economici e giuridici del presente atto decorrono dalla data odierna.

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 parte Cessionaria.

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.

[omissis] chiede i benefici fiscali di cui all'articolo 3, comma 81 della legge 28 dicembre 1995 n. 549, nonché dell'Articolo 32 comma 2 del decreto Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 e successive modifiche, e cioè l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Le Parti dichiarano di avere previamente ricevuto dal notaio rogante l'informativa prevista dall'art.13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e art. 13 D. Lgs. n. 196/2003 Codice in materia di protezione dei dati personali, riconoscendo che il trattamento dei dati potrà avvenire anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio.

I Comparenti espressamente dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

Questo atto, da me Notaio ricevuto per richiesta dei Comparenti, è stato da me letto a essi Comparenti che lo hanno approvato e confermato.

Atto scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, salvo quanto scritto a penna di mia mano, su pagine di fogli, viene sottoscritto dai Comparenti e da me Notaio alle ore