

Repertorio n.

Raccolta n.

**Convenzione per la Cessione del diritto di proprietà su area
già concessa in diritto di superficie**

(Art. 31, commi da 45 A 49 della L. 448/1998)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno
del mese di febbraio, in

Davanti a me dottoressa Elena Santalucia, Notaio in Firenze,
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze,
Pistoia e Prato, sono comparsi i signori:

[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 del primo ottobre 2020 ed al presente atto autorizzato
con determina n. del

immediatamente esecutiva, agli atti dell'ente;

- [omissis], nato a [omissis] il [omissis], codice fiscale
[omissis];

- [omissis], nata a [omissis] e il [omissis], codice fiscale
[omissis];

entrambi residenti a [omissis], i quali dichiarano di essere
coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Detti comparenti, della cui identità personale, e qualifica e
poteri del primo, io Notaio sono certo, mi chiedono di
ricevere il presente atto mediante il quale

premesse

- che con atto di convenzione ai rogiti del Notaio Gunnella
del 22 luglio 1996 rep. 19184/5967 registrato a Firenze il
primo agosto 1996 al n. 5706 e trascritto a Firenze il 2
agosto 1996 al n. 13605 R.P. il Comune di Scandicci ha
concesso alla società "Costruzioni Castellani Srl" il diritto
di superficie sulle aree costituenti il lotto edificabile n.
11/1 del comparto PEEP di Badia a Settimo e San Colombano,
per complessivi mq. 1500 (millecinquecento), originariamente
individuato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel
foglio di mappa 5 dalla particella 855 di mq. 1500 (ex 9A);

- che sul predetto lotto edificabile è stato realizzato un
edificio residenziale di complessivi n. 16 (sedici) alloggi e
relative pertinenze, distinti dai subalterni da 1 a 46 (dei
quali dal 33 al 46 beni comuni non censibili) in forza della
concessione edilizia n. 3044 rilasciata dal Comune di

Scandicci il 30 settembre 1996 e successiva Variante n. 99/300 del 24 marzo 1999, che oggi costituisce il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI), località Badia a Settimo, Via di Porto 183;

- 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 giusta tipo Mappale n. 28278 del 27 maggio 1999 con la quale si è costituita la particella 899 (di mq. 1500);

- 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 Fabbricati del Comune di Scandicci - foglio di mappa 5 particella 899;

- che la sopra individuata area risulta pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci, in forza dell'atto del Segretario Generale Comunale Dott. Luciano Aloigi del 22 maggio 2000 rep. 11987, registrato a Firenze il 9 giugno 2000 al n. 4000 Serie 1A ed ivi trascritto in data 14 giugno 2000 al n. 12367 R.P.;

- che con atto di compravendita autenticato Gunnella del 29 maggio 2000 rep. 24633/8847 registrato a Firenze il 13 giugno 2000 al n. 1692 e trascritto a Firenze il 16 giugno 2000 al n. 12614 R.P. (rettificato con atto autenticato dal medesimo Notaio in data 31 gennaio 2002 rep. 27281/10174 registrato a Firenze il 5 febbraio 2002 al n. 555 e trascritto a Firenze il 7 febbraio 2002 al n. 2962 R.P.) i signori [omissis] e [omissis] hanno acquistato la proprietà superficiaria dell'alloggio con relativa pertinenza, realizzato sul sopra indicato lotto edificabile, sito in Scandicci, località Badia a Settimo, Via di Porto 183/B e precisamente:

* quartiere per civile abitazione ubicato al secondo piano, a sinistra del pozzo scale di destra guardando la facciata dalla Via, composto da quattro vani compresa la cucina, oltre accessori, con annessa cantina al piano seminterrato;

* vano garage al piano seminterrato costituito da un unico vano.

Confini: detta Via, parti condominiali su più lati, salvo se altri.

Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa 5, particella 899, subalterni:

- 14, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 104, rendita catastale Euro 387,34;

- 24, categoria C/6, classe 4, mq. 26, superficie catastale mq. 26, rendita catastale Euro 64,45;

per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a 70,03/1000 (settanta virgola zero tre millesimi);

- che il Comune di Scandicci, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28 gennaio 2021, esecutiva ai sensi di legge (parzialmente modificata/integrata a seguito delle modifiche normative introdotte con l'art. 22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione con legge 29 luglio 2021, n. 108, con Determina Dirigenziale n. 2 del 5 gennaio 2022) 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 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;

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 l'art. 22-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione con legge 29 luglio 2021, n. 108, 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 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";

Le predette modifiche normative sono state recepite con la Determina n. 2 del 5 gennaio 2022 del sottoscritto Dirigente del Settore 2.

- che la signora [omissis] quale comproprietaria ha richiesto, con nota del primo dicembre 2021 acquisita al protocollo 52263 generale del Comune di Scandicci di acquisire la proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata;

- che con comunicazione del 14 gennaio 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 10.000,00 (diecimila);

- che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto, come da Bolletta della Tesoreria Comunale n. 308 del 18 gennaio 2022 per il complessivo importo di Euro 10.000,00 (diecimila);

- 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 di propria spettanza pari a 70,03/1000 (settanta virgola zero tre millesimi) 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 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 relativa pertinenza, realizzati sul lotto edificabile 11/1 del piano P.E.E.P di "Badia a Settimo" sito in Comune di Scandicci, località Badia a Settimo, Via di Porto ed identificato nel foglio di mappa 5, particella 899, subalterni:

- 14, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 104, rendita catastale Euro 387,34;

- 24, categoria C/6, classe 4, mq. 26, superficie catastale mq. 26, rendita catastale Euro 64,45;

che accettano ed acquistano la proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a 70,03/1000 (settanta virgola zero tre millesimi) millesimi di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) loc. Badia a Settimo, Via di Porto 183, dell'area di complessivi mq. 1500 (millecinquecento) costituente il predetto lotto edificabile, oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 5 particella 899.

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 prot.

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 "A".

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.

Viene dato e preso atto che le aree adibite a parcheggio scoperto nella particella 899 (contraddistinte dai subalterni 43 e 45) sono assoggettate all'uso pubblico, pertanto anche nel caso sia possibile la trasformazione di tali aree, le stesse dovranno rimanere comunque aperte al pubblico.

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

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 della L. 248/2006 e successive modifiche ed integrazioni, le parti da me notaio ammonite ai sensi degli artt. 46, 47, 48 e 76 D.P.R. 445/2000 circa le responsabilità penali previste per le dichiarazioni mendaci, dichiarano:

* che il corrispettivo per la cessione di cui all'art. 1, pari ad Euro 10.000,00 (diecimila) è stato interamente pagato a mezzo bonifico eseguito in data 17 gennaio 2022 per il tramite di "Intesa Sanpaolo Spa" n. INTER2022117BOSBE507674222 e registrato dalla Tesoreria del Comune di Scandicci da Bolletta n. 308 del 18 gennaio 2022;

* di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore per la conclusione dell'affare.

* di essere edotte della sanzione amministrativa prevista dal citato D.L. 223/2006 in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei predetti dati.

Il Comune di Scandicci rilascia quietanza del predetto importo e rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

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 provvedimenti edilizi abilitativi richiamati nelle premesse del presente atto.

Articolo 8

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto, con esonero dei competenti uffici da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 9

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 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.

I comparenti, previamente informati ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 679/2016, autorizzano e

consentono il trattamento dei propri dati personali per tutti i fini di legge, confermando di aver prestato il proprio consenso anche in relazione alla fase istruttoria relativa al presente atto.

Ed io notaio richiesto ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e che con me notaio lo sottoscrivono alle ore

atto dattiloscritto da persona di mia fiducia salvo quanto notasi di mia mano e che consta di pagine undici e fin qui della dodicesima di tre fogli.