

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

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 entroterra 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, meglio individuata con bordatura rossa nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto lettera **"B"**, risulta essere la seguente: Catasto Terreni del Comune di Scandicci - foglio di mappa n.66, Particella 212 di mq.2858 (duemilaottocentocinquantotto);

- che la sopra individuata area è stata oggetto di occupazione di urgenza avvenuta in data 26 febbraio 2002 come risulta dai verbali di immissione in possesso in forza di Ordinanza Dirigenziale n.77 del 31 gennaio 2002, protocollo n.5225, ed è pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci, in forza di due atti ai rogiti del Segretario generale del Comune di Scandicci Dott. De Lisi Giuseppe e precisamente: il primo per l'acquisizione della particella di terreno 185 del 25 giugno 2002, repertorio n. 12577/441 registrato a Firenze il giorno 11 luglio 2002 con il n. 2567 e trascritto presso a Firenze il 25 luglio 2002 al n. 17884 del Registro Particolare; il secondo per l'acquisizione delle particelle di terreno 168 e 183 in data 21 maggio 2003, repertorio n. 12776/639 registrato a Firenze il 30 maggio 2003 al n. 339 serie 1V e trascritto a Firenze il 20 giugno 2003 al n.15484 del Registro Particolare;

- che con atto di compravendita autenticato dal Notaio Andrea Venturini di Montespertoli in data 9 marzo 2009, repertorio n.89957/11753, registrato a Firenze 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 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. I 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] ha richiesto con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 19 gennaio 2021 con il n. 2370 di acquisire la proprietà, pro-quota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata;
- 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 alla cessione in proprietà dell'area, stabilito in misura complessivamente pari ad Euro 2.063,56 (duemilasessantatre virgola cinquantasei);
- 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 cedere pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a 41,7 (quarantuno virgola sette) millesimi, alla signora [omissis] della proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata.

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 alla Signora [omissis], proprietaria dell'alloggio e relative pertinenze, realizzato sul lotto 1 del piano P.E.E.P. del Comparto di Cerbaia, sito in via 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, che accetta ed acquista la proprietà pro-quota, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a **41,7 (quarantuno virgola sette) millesimi** di cui al regolamento di condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI) località Cerbaia, via Borro dell'Ermellino dell'area di complessivi mq.2858 (duemilaottocentocinquantotto) costituente il predetto lotto edificabile, oggi rappresentata al **Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 66 particella n. 212.**

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 22 ottobre 2020 e che, dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Tale certificato viene allegato al presente atto sotto lettera "C".

Viene dato e preso atto che nella presente trasformazione non sono comprese le aree destinate a viabilità interna (lotto 7 - strada privata ad uso pubblico),

specificatamente disciplinate dagli artt. 4 e 10 della Convenzione, per le quali rimarranno invariati i patti e le condizioni oggi vigenti.

Articolo 3

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze non potrà essere superiore all'importo ricavabile, per la zona P.E.E.P. di appartenenza, dall'applicazione dei seguenti criteri:

PREZZO CONVENZIONALE COMPLESSIVO:

(Prezzo convenzionale unitario X Superficie Convenzionale X Coefficiente di adeguamento di zona + Migliorie) X (Adeguamento indice ISTAT del costo delle costruzioni) X (- Coefficiente di vetustà).

La predetta formula si interpreta nel modo seguente:

Prezzo Convenzionale Unitario: Euro 1.446,08 al mq. al 30 giugno 2000.

Coefficiente di adeguamento di zona:

- 1,00 per il Peep di Badia a Settimo - San Colombano e per il Peep di Cerbaia;
- 1,10 per il Peep del Vingone;
- 1,20 per il Peep di Ponte a Greve.

Superficie Convenzionale: E' quella definita dall'articolo 13 della legge n.392/1978.

Migliorie: Costo documentato da regolare fattura di eventuali migliorie apportate all'alloggio e relative pertinenze.

Coefficiente di vetustà: E' quello definito dall'art. 20 della legge n° 392/1978.

PREZZO MASSIMO DI VENDITA:

Prezzo convenzionale complessivo X (-15%).

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere asseverato, entro il massimale calcolato come sopra, da tecnico iscritto in albo professionale.

Copia del contratto di vendita e della predetta relazione tecnica di asseveramento dovranno essere inviate al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, a cura del notaio Rogante.

Il canone di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze, anche se trattasi di alloggi ammobiliati, dovrà essere determinato in misura non superiore, su base annua, al 4% (quattro per cento) del prezzo massimo di vendita come sopra specificato.

Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula a cura del proprietario.

Ai sensi dell'articolo 18 ultimo comma del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, ogni pattuizione stipulata in violazione dei massimali del prezzo di vendita e del canone di locazione come sopra specificati è nulla per la parte eccedente.

Il disposto del presente articolo dovrà essere riportato nei successivi contratti di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze.

La parte cessionaria sottoscrive il presente articolo ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

In base all'attuale formulazione della lettera a) del comma 46, dell'articolo 31, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, le limitazioni stabilite nel presente articolo avranno efficacia sino al 25 giugno 2022, avendo la presente convenzione durata di venti anni diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della presente convenzione.

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 2.063,56 (duemilasessantatré virgola cinquantasei) è già stato interamente versato al Comune di Scandicci così come in premessa riportato e come meglio risulta dalla ricevuta di pagamento presentata in copia dai contraenti.

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 seguenti provvedimenti edilizi abilitativi: 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 e deposito della autocertificazione di agibilità in data 5 marzo 2007 protocollo n.9234; la signora [omissis] dichiara che le unità immobiliari in oggetto non sono stati oggetto di opere edilizie che avrebbero comportato la richiesta e/o il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie, permessi di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o attività edilizia libera.

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, 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 2.063,56 (duemilasessantatré virgola cinquantasei) 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 1.031,78 (milletrentuno virgola settantotto) quale corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e

locazione dell'alloggio in oggetto e sue pertinenze.

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 10

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