

Repertorio n.##### Raccolta n.#####

CONVENZIONE PER LA 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

L'anno duemilaventidue

il giorno ##### del mese di #####

in Scandicci, Piazzale della Resistenza numero civico 1, presso i locali
del Comune di Scandicci.

Avanti a me Dottor Niccolò Rinaldi Notaio in Firenze, iscritto al Ruolo
del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,
senza l'assistenza dei testimoni,

sono presenti:

- [omissis], nato a [omissis] il [omissis], domiciliato per la carica
presso la residenza municipale, il quale interviene 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" e come tale
legittimo rappresentante del:

- "COMUNE DI SCANDICCI" con sede in Scandicci (FI), Piazzale della
Resistenza (Codice Fiscale 00975370487), a quanto appresso legittimato in
virtù dei poteri conferiti alla carica ricoperta dall'articolo 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, documento che in copia conforme si trova già allegato sotto
la lettera "A" a mio precedente atto in data odierna, repertorio numero
in corso di registrazione perchè nei termini e
altresì in esecuzione della Determina emessa in data #####
numero ##### che in copia conforme viene allegata sotto
la lettera "A" e comunque, ai sensi dell'articolo 107 D.Lgs 18 agosto
2000, numero 267;

B) [OMISSIS], nata a [omissis] il [omissis], residente a [omissis]
(Codice Fiscale: [omissis]).

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica, poteri e
rappresentanza io Notaio sono certo,

PREMESSO:

A) - 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 al
numero 3613 e trascritto a Firenze il 25 luglio 2002 al numero 17885 del
Registro Particolare, 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, del Comune
di Scandicci, per complessivi metri quadrati 2.858
(duemilaottocentocinquantotto) all'epoca 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), con riferimento ai
tipi di frazionamento n.3025 del 4 aprile 2002 (pervenuto al Comune di
Scandicci con nota registrata al protocollo generale 21385 in data 11
aprile 2002) e n. 5155 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Firenze
in data 7 giugno 2002 (pervenuto al Comune di Scandicci con nota
registrata al protocollo generale 35419 in data 12 giugno 2002);

B) - 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 ai sensi dell'articolo 142 della Legge Regionale Toscana n.1/2005 del 26 settembre 2005, protocollo n.40324, edificio che oggi costituisce il condominio del complesso immobiliare sito in Scandicci (FI), località Cerbaia, via Borro dell'Ermellino n.46;

C) - che conseguentemente all'edificazione del predetto fabbricato è stata presentata all'U.T.E. di Firenze la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) n. 173946.1/2005 del 25 luglio 2005, protocollo n. FI0173946;

D) - che a seguito della predetta denuncia di cambiamento, la rappresentazione catastale dell'area relativa al lotto concesso in diritto di superficie, risulta oggi la seguente: Catasto Terreni del Comune di Scandicci - Foglio di mappa n. 66 particella n 212 (edificio e resede pertinenziale esclusivo) di metri quadrati 2.858 (duemilaottocentocinquantotto), ente urbano, con soppressione e fusione delle precedenti particelle 185, 168 e 183 Foglio 66;

E) - che con atto di compravendita autenticato dal Notaio Andrea Venturini in data 23 settembre 2008 Repertorio numero 89610/11595, registrato a Firenze il 10 ottobre 2008 al numero 10759 e trascritto a Firenze il 13 ottobre 2008 al numero 43190 R.G. e 28859 R.P., la signora [omissis], coniugata in regime di separazione legale dei beni, ha acquistato la proprietà superficiaria dell'alloggio con relative pertinenze, realizzato sul sopra indicato lotto edificabile, sito in Scandicci, via Borro dell'Ermellino n.46, oltre autorimessa pertinenziale posta al piano seminterrato; il tutto rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel Foglio 66, dalla particella 212 subalterno 37 Via Empolese piano 2-3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale metriquadrati 74 (settantaquattro), rendita catastale di euro 232,14 (alloggio e relative pertinenze) e nel Foglio 66 dalla particella 212 subalterno 12, Via Empolese piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza metriquadrati 25 (venticinque), superficie catastale metri quadrati 32 (trentadue), rendita catastale di Euro 85,22 (autorimessa pertinenziale), per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a 40,25/1000 (quaranta virgola venticinque) millesimi;

F) - che con atti ai miei rogiti in data odierna, repertorio numero ##### in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini di legge la signora [omissis], ha acquistato la proprietà proquota, pari a 40,25/1000 (quaranta virgola venticinque millesimi) in ragione e pari alla quota millesimale condominiale sopra indicata, dell'area di complessivi metri quadrati 2858 (duemilaottocentocinquantotto), oggi rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel Foglio di mappa n. 66 particella n.212 e pertanto conseguentemente estinto il diritto di superficie già concesso dal Comune con l'atto convenzionale di cui sopra 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;

G) - che nella sopracitata Convenzione a mio rogito (lettera F) sono definiti i criteri e modalità per la determinazione del prezzo massimo di vendita e del canone massimo di locazione del predetto alloggio e sue pertinenze;

H) - che l'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 come modificato dall'articolo 22 bis Decreto legge 31 maggio 2021 numero 77, 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;

I) - 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";

L) - che il Comune di Scandicci, con deliberazione del Consiglio Comunale numero 7 del 28 gennaio 2021, esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato quanto segue:

'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; [...] 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 alla citata Delibera del 28 gennaio 2021, numero 7, 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;

M) - 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;

N) - 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 21 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;

O) - che la signora [omissis], in qualità di proprietaria ha richiesto, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 15 novembre 2021 con il numero 48609, di acquisire sia la proprietà, proquota, dell'area già concessa in diritto di superficie, come sopra indicata, (di cui alla precedente Convenzione ai miei rogiti in data odierna), nonchè la eliminazione dei vincoli convenzionali alle cessioni e locazioni;

P) - che con lettera 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 pari ad Euro 1.989,85 (millenovecentottantanove e ottantacinque centesimi) e di cui alla precedente Convenzione ed in misura pari ad Euro 399,95 (trecentonovantanove e novantacinque centesimi) per la

eliminazione dei vincoli convenzionali, il tutto stabilito nel rispetto dei criteri di cui al citato D.L.77/2021;

Q) - che al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto, per il complessivo importo di Euro 2.389,80 (duemilatrecentottantanove e ottanta centesimi) mediante bonifico bancario ordinario dal conto corrente numero 1000/00003345, presso la Banca Intesa SanPaolo Spa con accredito a favore del conto corrente avente IBAN: IT28Y03069380851 0000004601 presso la Banca Intesa SanPaolo Spa S.p.A. intestato al Comune di Scandicci eseguito in data 21 febbraio 2022 TRN numero 0306934817060907483808038080IT (bolletta 1229 del 22 febbraio 2022);

R) - 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 alla unità abitativa e sua pertinenza sopra indicata previsti nella predetta Convenzione, a mio rogito, meglio in precedenza indicata per rimuovere altresì i vincoli di natura soggettiva.

Quanto sopra premesso e ratificato, che costituisce elemento integrante e sostanziale di questo atto, i nominati Comparenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Il Comune di Scandicci ed 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 a mio rogito, in data odierna indicata in premessa (lettera F), sono da considerarsi eliminati a partire dalla data odierna con ogni effetto di legge.

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 399,95 (trecentonovantanove e novantacinque centesimi) è già stato interamente versato al Comune di Scandicci, unitamente e nell'unico bonifico complessivo della maggior somma di euro 2.389,80 (duemilatrecentottantanove e ottanta centesimi) comprensivo anche del corrispettivo per la trasformazione della proprietà superficiaria in piena proprietà, di cui alla precedente Convenzione, così come in premessa riportato e come meglio risulta dalle ricevute di pagamento presentate in copia dal soggetto che ha effettuato il pagamento e citata in premessa con rilascio di ampia quietanza liberatoria.

In conseguenza di quanto sopra sono cessati i vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, nonchè rimossi qualsiasi vincolo di natura soggettiva in ordine ai seguenti beni posti in Comune di Scandicci, via Borro dell'Ermellino n. 46, piani secondo e sottotetto, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel Foglio 66, dalla particella 212 subalterno 37 Via Empolese piano 2-3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale metri quadrati 74 (settantaquattro), rendita catastale di Euro 232,41 (alloggio e relative pertinenze) e nel Foglio 66 dalla particella 212 subalterno 12 Via Empolese, piano S1 categoria C/6, classe 6,

consistenza metri quadrati 32 (trentadue), rendita catastale di euro 85,22 (autorimessa pertinenziale), il tutto in forza di Denuncia di Costituzione del 17 novembre 2005, protocollo numero 3462.

Ai sensi e per gli effetti di legge, ove occorrer possa, la signora [omissis] dichiara che la costruzione del fabbricato di cui l'unità abitativa, come sopra identificata con relativa pertinenza, costituisce porzione, é avvenuta in forza dei provvedimenti edilizi abilitativi citati in premessa alla lettera B) che deve intendersi qui richiamata.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 numero 52, come introdotto dall'articolo 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 numero 78, convertito nella Legge 30 luglio 2010 numero 122, la signora [omissis] dichiara e garantisce:

- che l'appartamento ed il garage sopra descritti, sono correttamente rappresentati nelle planimetrie depositate in Catasto;
- che i dati catastali di detti beni, le planimetrie catastali depositate in Catasto sono conformi allo stato di fatto, secondo le norme vigenti in materia catastale;
- che a seguito di verifiche effettuate da me Notaio presso i competenti uffici, le unità immobiliari sopra descritte risultano regolarmente intestate al Catasto Fabbricati alla parte cessionaria in conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.

Articolo 3

Le parti autorizzano la trascrizione conseguente al presente atto nei competenti Registri Immobiliari con esonero del signor Conservatore da ogni sua responsabilità.

Il Comune di Scandicci rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità, anche in ordine al reimpiego delle somme introitate.

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 numero 151 la signora [omissis], dichiara di essere fra loro coniugati in regime di separazione legale dei beni.

Articolo 4

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 del presente atto di eliminazione di vincoli nonchè quello per la precedente Convenzione di cessione del diritto di proprietà su area già concessa in diritto di superficie, pari a complessivi Euro 2.389,80 (duemilatrecentottantanove e ottanta centesimi), è stato pagato mediante bonifico bancario ordinario dal conto corrente numero 1000/00003345, presso Banca Intesa SanPaolo S.p.A. intestato alla parte cessionaria a favore del conto corrente avente IBAN: IT28Y03069380851 00000046001 presso Banca Intesa SanPaolo S.p.A. intestato al Comune di Scandicci eseguito in data 21 febbraio 2022 TRN numero 0306934817060907483808038080IT;

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

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 signora [omissis] che se le assume.

La predetta comparente richiede, ove e per quanto occorrer possa, i benefici fiscali previsti per legge per la presente cessione di cui all'articolo 3, comma 81 della Legge numero 549/1995 e successive modifiche, nonché dell'articolo 32 comma 2 del D.P.R. 601/1973 secondo l'interpretazione fornita dalla Sesta Commissione Finanze e Tesoro del Senato in data 11 giugno 2014, e ripristinate dall'articolo 20 comma 4 ter del Decreto Legge 12 settembre 2014 numero 133 convertito nella Legge 11 novembre 2014 numero 164 e dall'articolo 1 comma 58 Legge 28 dicembre 2015 numero 208, e cioè l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Articolo 6

I comparenti mi esonerano dalla lettura di tutti gli allegati che dichiarano di ben conoscere ed accettare.

#####

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali, a mia domanda, lo approvano e lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono alle ore #####
#####

Scritto in parte minima da me Notaio ed in massima parte dattiloscritto con nastro indelebile a norma di legge da persona di mia fiducia, su pagine ##### e parte della presente ##### di
fogli bollati