

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'

DEI LOTTI P.E.E.P. GIA' CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici (2012) il giorno () del
mese di ottobre, in Scandicci, piazzale della Resistenza senza
numero civico, in una sala del Palazzo Municipale.

Innanzi a me dottor GIUSEPPE MATTERA, Notaio in Prato, con
studio in via Francesco Ferrucci n. 95/D, iscritto nel Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,
senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde
rinunzia fattavi dai comparenti infrascritti, con il mio
consenso,

sono comparsi i Signori:

BARBANTI PAOLO, nato a FIRENZE il 3 novembre 1946, domiciliato
per la carica come in appresso, il quale interviene al
presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente
del Settore Risorse e Innovazione e come tale in
rappresentanza del "COMUNE DI SCANDICCI", con sede in
SCANDICCI, Piazzale della Resistenza senza numero civico,
codice fiscale 00975370487, a quanto infra autorizzato in
virtù dell'art. 67 del vigente Statuto Comunale e dell'art. 48
del vigente Regolamento dei contratti, nonchè ai sensi
dell'art. 107, comma 3° lett. c) del Decreto Legislativo n.

267/00 ed in esecuzione della determina

PESARESI RAFFAELLA, nata a FIRENZE il 22 gennaio 1975, residente in SCANDICCI (FI), VIA DELLA COOPERAZIONE n. 15, codice fiscale PSR RFL 75A62 D612Y, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni, d'ora in avanti denominata anche Cessionaria.

I componenti della cui identità personale io notaio sono certo,

Premesso:

--- che con convenzione per la concessione del diritto di superficie ricevuto dal Notaio Francesco Feri di Firenze in data 19 maggio 1979, Repertorio n. 13644/6817, registrato a Firenze in data 17 luglio 1979 al n. 7557 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 5 luglio 1979 al n. 10215, e successivo atto di modifica di detta convenzione ricevuto dal Notaio Feri in data 23 settembre 1983, registrato a Firenze in data 28 settembre 1983 al n. 10128, il Comune di Scandicci ha ceduto in diritto di superficie alla "Società Costruttori Edili Toscani SO.C.E.T. - Società per Azioni" un lotto posto nel Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) individuato al Catasto Terreni nel foglio 15 dalle particelle 183, 239, 90, 100, 209, 92, 130, 129, 189, 194, 238, 89 e 206;

- che il lotto su cui sorge l'edificio di cui sono parte le

unità immobiliari di seguito descritte era rappresentato nel foglio 15 dalle particelle 342 (ex 130/e) della superficie di mq. 540 (cinquecentoquaranta), 344 (ex 92/b) della superficie di mq. 6230 (seimiladuecentotrenta) e 348 (ex 209/c) della superficie di mq. 1270 (milleduecentosettanta);

- che detto lotto era pervenuto al Comune di Scandicci in virtù di atto a rogito notaio Vilma Cerulli, coadiutore del notaio Massimo Cavallina di Firenze in data 21 luglio 1980, rep. n. 34273/5580, registrato a Firenze nei termini, e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze in data 13 agosto 1980 al n. 14728 di formalità;

- che l'area su cui sorge l'edificio di cui sono parte le unità immobiliari di seguito descritte con le relative pertinenze scoperte, in seguito al tipo mappale n. 36475 del 19 aprile 1982 è ora rappresentata al Catasto Terreni nel foglio 15 dalle particelle 342, della superficie di mq. 2670 (duemilaseicentosettanta) e 344 della superficie di mq. 5370 (cinquemilatrecentosettanta);

--- che con atto a rogito Notaio Giuseppe Marcello Mariani di Scandicci in data 7 giugno 2004, Repertorio n. 28446/10371, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 in data 9 giugno 2004 al n. 2948 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 10 giugno 2004 al n. 13111 di formalità, la Signora PESARESI RAFFAELLA ha

acquistato la proprietà superficiaria dei seguenti beni immobili realizzati sul predetto lotto P.E.E.P., per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a 9,06/1000 (nove virgola zero sei millesimi), immobili posti in Comune di Scandicci, e più precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato sito in via della Cooperazione n. 15, posto al piano primo e composto da quattro vani, compresa la cucina, oltre accessori, tra cui un locale ad uso cantina, della superficie di circa 4 (quattro) metriquadrati, posto al piano terreno del predetto fabbricato.

Confini: parti comuni, proprietà Pierattini, proprietà Lombardi, salvo altri e/o diversi confini;

- posto auto coperto, della superficie di circa metriquadrati 8 (otto), posto al piano terreno del predetto fabbricato, avente accesso diretto da via della Cooperazione.

Confini: parti comuni, proprietà Mini, proprietà Somigli, salvo altri e/o diversi confini.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci gli immobili in oggetto risultano identificati in giusto conto e rappresentati nel foglio 15 dalla particella 342 subb.:

- 85, categoria A/2, classe 4°, vani 5,5, rendita catastale Euro 426,08 (l'appartamento e il locale ad uso cantina);

- 8, categoria C/6, classe 4°, mq. 8, rendita catastale Euro

19,83 (il posto auto);

--- che detti immobili sono tuttora nella piena ed esclusiva proprietà superficiaria della richiedente;

--- che con lettera in data 10 settembre 2012, protocollo n. 30915, il Comune di Scandicci ha offerto in vendita il suddetto lotto P.E.E.P. già concesso in diritto di superficie alla Signora PESARESI RAFFAELLA;

--- che in data 19 settembre 2012 la Signora PESARESI RAFFAELLA ha effettuato il versamento richiesto dal Comune di Scandicci per l'acquisto della proprietà della quota millesimale di spettanza del lotto suddetto.

Tanto premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i nominati comparenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Il Comune di Scandicci, come sopra rappresentato, quale proprietario dell'area indicata in premessa, cede il diritto di proprietà sulla stessa alla Signora PESARESI RAFFAELLA per la quota di 9,06/1000 (nove virgola zero sei millesimi).

Le parti danno atto che a seguito della presente cessione il diritto di superficie già concesso dal Comune di Scandicci con la convenzione meglio citata in premessa risulta estinto, relativamente alla quota di 9,06/1000 (nove virgola zero sei

millesimi) millesimi, per confusione tra titolare della relativa quota del diritto di proprietà e titolare della quota corrispondente di proprietà superficiaria.

Il Signor BARBANTI PAOLO, non in proprio ma in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Scandicci, in ordine all'articolo 30 del D.P.R. n. 380/01, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica inerente l'area in oggetto rilasciato dal Comune di Scandicci in data 11 ottobre 2012, n. 130, che a quest'atto si allega sotto la lettera "A", e dichiara che dalla data del rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici di detto Comune.

ARTICOLO 2

CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE

Il corrispettivo per la suddetta cessione è stabilito in Euro 34.161,46 (trentaquattromilacentosessantuno virgola quarantasei), le cui modalità di pagamento sono di seguito indicate.

Il Signor BARBANTI PAOLO, nella indicata qualità, e PESARESI RAFFAELLA, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in

caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte cessionaria alla parte cedente mediante bonifico bancario dell'importo di Euro 34.161,46 (trentaquattromilacentosessantuno virgola quarantasei) eseguito in data 19 settembre 2012 per il tramite della "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", intestato alla parte cedente, che ne rilascia quietanza (contabile di bonifico n. 159911532);

Si precisa che tale corrispettivo rimane fissato una volta per tutte nell'importo sopra specificato, anche nel caso di future eventuali variazioni dei costi dell'esproprio che il Comune dovesse sopportare per l'area oggetto della presente convenzione;

b) che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi dell'intermediazione di alcuna agenzia immobiliare.

ARTICOLO 3

CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE

DEL PREZZO DI VENDITA E DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e delle 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 * Superficie Convenzionale * Coefficiente di adeguamento di zona + Migliorie) * (Adeguamento indice Istat del costo delle costruzioni) * (- Coefficiente di Vetustà).

La predetta formula si interpreta nel modo seguente:

Prezzo Convenzionale Unitario: £. 2.800.000

(duemilionioctocentomila) al mq. al 30 giugno 2000.

Coefficiente di adeguamento di zona:

- 1,00 (uno virgola zero zero) per il Peep di Badia a Settimo/San Colombano;
- 1,10 (uno virgola dieci) per il Peep del Vingone;
- 1,20 (uno virgola venti) per il Peep di Ponte a Greve.

Superficie Convenzionale:

E' quella definita dall'art. 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 * (- 15% (quindici per cento)).

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere asseverato, entro il massimale calcolato come sopra, da un 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'art. 8, ultimo comma, della Legge n. 10/1977, 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 delle relative pertinenze.

Il cessionario sottoscrive il presente articolo ai sensi

dell'art. 1341 del Codice Civile.

Essendo trascorso il periodo massimo di trenta anni, previsto dall'art. 8, primo comma, lettera d), della legge 28 gennaio 1977 n. 10, dalla stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie per la costruzione del predetto alloggio, i beni immobili di proprietà della Signora PESARESI RAFFAELLA sono liberamente trasferibili senza alcun vincolo o limitazione di alcun genere, così come possono essere locati senza alcuna limitazione.

ARTICOLO 4

RINUNCIA ALLA DOCUMENTAZIONE

La cessionaria rinuncia alla documentazione di rito.

ARTICOLO 5

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

Il Comune di Scandicci rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità, anche in ordine al reimpiego del ricavato della presente cessione.

ARTICOLO 6

ONERI INERENTI LA CONVENZIONE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e

conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico della Cessionaria.

Il regime fiscale è quello previsto dall'art. 3, comma 81, della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, come modificato dall'articolo 3, comma 60 delle Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e dall'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, e pertanto le parti chiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

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. n. 331 del 30 agosto 1993, convertito con Legge n. 427 del 29 ottobre 1993.

ARTICOLO 7

DISPENSA DALLA LETTURA DELL'ALLEGATO

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo hanno approvato. Esso consta di tre fogli scritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione ed in parte da me Notaio; ne occupa dieci facciate e fin qui della undicesima.