



**DET\_2016\_0782**

**Settore Affari Generali**

**Determinazione numero 782 del 7 Settembre 2016**

OGGETTO: Area P.E.E.P. di Campigliano – Via Machiavelli n. 23 - in territorio del Comune di Bagno a Ripoli, già concessa in diritto di superficie, in attuazione dei dispositivi di cui ai commi 45-50 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448. Riscatto diritto superficie e rimozione dei vincoli relativamente all'alloggio intestato a Carresi Sandra e Carresi Stefano. Approvazione schema atto.

**IL DIRIGENTE**

VISTO che con atto del 25 febbraio 1976 Repertorio 10126 Fascicolo 5179, ai rogiti del Notaio Francesco Feri registrato a Pescia il 3 marzo 1976 al n. 543/216 e trascritto a Firenze in data 24 marzo 1976 al n. 3708, il Comune di Bagno a Ripoli ha concesso, in diritto di superficie, per la durata di anni 99 (novantanove) alla società Vasco Guarducci e Figlio s.p.a., a titolo oneroso, un'area edificabile destinata ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, compresa nei piani di zona di cui alle leggi 167/62 e 865/71, nell'ambito del PEEP di Campigliano all'epoca distinto al N.C.T. del Comune di Bagno a Ripoli, nel foglio 41, dalla particella 528 della superficie della superficie catastale di mq. 5410;

VISTO che l'articolo 31 comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevede che i vincoli contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m., per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 179/1992, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del suddetto articolo;

DATO ATTO che i signori Carresi Sandra e Carresi Stefano sono proprietari superficiali di un alloggio e relative pertinenze (Catasto Fabbricati Foglio 41 particella 528 subalterni 79 e 38), quali eredi di Carresi Lanciotto e Bartolommei Vanda, assegnatari dell'alloggio in forza di Atto di Assegnazione ai rogiti Dott. Francesco Feri Notaio, in data 28 giugno 1979, repertorio n. 13935 raccolta n. 6885;

Pag. 1



VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 9 aprile 2014 con oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli presenti su alloggi realizzati in diritto di proprietà in aree PEEP", sono stati determinati i corrispettivi di cui alla Legge 448/98 art. 31 commi 48 e 49 bis;

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Municipale n. 43 del 7/05/2015 avente ad oggetto "Aggiornamento dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli presenti su alloggi realizzati in diritto di proprietà in aree PEEP", con la quale i suddetti corrispettivi sono stati oggetto di aggiornamento;

VISTO che i suddetti signori Carresi hanno richiesto con prot. 11585/16 il riscatto della piena proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, dietro pagamento, per i millesimi di spettanza, del corrispettivo determinato ex art. 31 comma 48 e 49 bis Legge 448 del 23 dicembre 1998, comunicando altresì l'interesse alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo e canone di locazione massimo, discendenti dalla Convenzione del 25 febbraio 1976 repertorio 10126 fascicolo 5179;

CONSIDERATO che è stata acquisita nota dell'Ufficio Patrimonio prot. 16383/16 e successiva prot. 12397/16, con la quale vengono comunicati i corrispettivi di cui sopra;

VISTO che le parti hanno manifestato la volontà di addivenire alla stipula di atto pubblico per la trasformazione in piena proprietà dell'area per i millesimi di spettanza e per la rimozione dei vincoli in oggetto;

CONSIDERATO che la convenzione di cui sopra verrà stipulata ai sensi dell'art. 31 comma 46 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, dell'art. 18 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 187 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65, e potrà avere una durata massima di validità di anni 30, diminuita del tempo trascorso dalla data di stipulazione della convenzione con la quale è stato concesso il diritto di superficie, e vincola i signori Carresi Sandra e Carresi Stefano ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi indicati nella presente per l'intero periodo di durata;

DATO ATTO che il tempo trascorso dalla convenzione del 25 febbraio 1976, con la quale il Comune di Bagno a Ripoli ha concesso l'area alla Vasco Guarducci e Figlio Spa per la costruzione del fabbricato, è superiore a 30 (trenta) anni e che pertanto non sussiste più la possibilità di opporre alcun vincolo convenzionale;

VISTO che permane l'obbligo di versare il corrispettivo dovuto per l'acquisto in piena proprietà dell'area, òper un importo pari ad Euro 5.252,50 (cinquemiladuecentocinquantadue/50);



CONSIDERATO che le parti hanno già versato in data 17 giugno 2016 il suddetto importo 5.252,50 (acc. 234/2016);

VISTO che tutte le spese, i diritti, le imposte inerenti e conseguenti all'atto che si intende stipulare sono a carico degli acquirenti che se le assumono;

VISTA la Disposizione del Sindaco n. 84 del 2 maggio 2016, con la quale viene affidata al sottoscritto la direzione dell'Area 4 – Affari Generali;

RICHIAMATA la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" art. 31 commi 48, 49 bis e 49 ter;

RICHIAMATO il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio";

VISTO il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti locali";

#### DETERMINA

- di addivenire alla stipula di atto pubblico per la trasformazione in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli gravanti sull'immobile di proprietà dei richiedenti, come meglio dettagliato, secondo l'allegato schema, redatto sulla base di quello allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 9/04/2014, che al contempo si approva.

f.to Il Dirigente  
Dr. Fabio Baldi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <https://servizi.055055.it/albofe/home?ente=048001> e, successivamente <https://servizi.055055.it/gdfe/home?ente=048001>.



Repertorio

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di Bagno a Ripoli

Città metropolitana di Firenze

Legge 23/12/98 n.448, art. 31, comma 45 e ss. – Cessioni in Proprietà dell'area compresa nel PEEP di Campigliano Via Machiavelli n. 23

L'anno duemilasedici (2016), e questo dì .... del mese di ...., presso la sede del Comune di Bagno a Ripoli ubicata in Piazza della Vittoria n. 1, avanti a me Dr. Fabio Baldi, Vice Segretario Generale del Comune di Bagno a Ripoli, autorizzato a rogare i contratti nei quali l'Ente è parte, in forma pubblica amministrativa su richiesta del Comune, in esecuzione del Decreto del Sindaco n. 16 del 19 Gennaio 2016, ai sensi dell'art. 97, comma 4 lett. c) e comma 5 del D.Lgs. n. 18 agosto 2000 n. 267, come modificato dall'art. 10, co. 2-quater del D.L. n. 90/2014, convertito dal L. n. 114/2014, dell'art. 37 dello Statuto del Comune di Bagno a Ripoli, nonché dell'art. 51 del Regolamento Comunale dei contratti e dell'art. 65 del Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, in forza della Disposizione del Sindaco n. 84 del 2 Maggio 2016

SONO PRESENTI I SIGNORI:

1) Navarrini Dario, nato a Figline Valdarno (FI) il 16 agosto 1956, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente incaricato alla sostituzione temporanea di incarico delle funzioni dirigenziali afferenti all'Area Quattro "Affari Generali", in forza di disposizione del Sindaco n. 42 del 3 marzo 2016, domiciliato per la carica presso la sede del COMUNE DI BAGNO A RIPOLI (Codice Fiscale 01329130486) in Bagno a Ripoli, Piazza della Vittoria n.c. 1, in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del quale agisce ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 comma 3, lettera c) del D.Lgs. n. 18 agosto 2000, n. 267, nonché dell'art. 66 del vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi ed ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, ed in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 9 aprile 2014 e Delibera della Giunta Municipale n. 43 del 7 maggio 2015, nonché della determina dirigenziale n. ....2016, da una parte;

2) Carresi Sandra nata a Firenze il 11/04/1952 codice fiscale CRRSDR52D51D612T e Carresi Stefano nato Fiesole (Fi) il 12/01/1958 codice fiscale CRRSFN58A12D575I, titolari superficiali, ciascuno per 1/2 ed insieme per l'intero, della quota di 23,80 millesimi, corrispondenti alla porzione di fabbricato appresso descritto, bene personale in quanto pervenuto in loro proprietà per successione.

I comparenti, della cui identità personale, legittimazione e capacità io Vice Segretario Generale sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto e premettono:



- che con atto del 25 febbraio 1976 Repertorio 10126 Fascicolo 5179, ai rogiti del Notaio Francesco Feri registrato a Pescia il 3 marzo 1976 al n. 543/216 e trascritto a Firenze in data 24 marzo 1976 al n. 3708, il Comune di Bagno a Ripoli ha concesso, in diritto di superficie, per la durata di anni 99 (novantanove) alla società Vasco Guarducci e Figlio s.p.a., a titolo oneroso, un'area edificabile destinata ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, compresa nei piani di zona di cui alle leggi 167/62 e 865/71, nell'ambito del PEEP di Campigliano all'epoca distinto al N.C.T. del Comune di Bagno a Ripoli, nel foglio 41, dalla particella 528 della superficie della superficie catastale di mq. 5410;
  - che, contestualmente alla concessione di quanto sopra, è stata stipulata convenzione urbanistica di cui all'art. 35 della richiamata legge 865/71 per la realizzazione di un fabbricato condominiale ed uso civile abitazione nonché delle opere di urbanizzazione primaria;
  - che, a seguito di licenza edilizia n. 25 del 27 febbraio 1976 e successiva concessione a variante in corso d'opera n. 119 del 14 Luglio 1978 tale fabbricato è risultato costituito da n. 42 alloggi con relative pertinenze pertinenze, reso abitabile ai soli fini igienici in data 22 dicembre 1978;
  - che il fabbricato risulta costituito da numero quattro piani fuori terra oltre al piano stenditoio e copertura, con annessa area scoperta tergo a verde condominiale;
  - che, a seguito di verifica straordinaria dell'ex U.T.E. di Firenze, conseguente la denuncia di accatastamento del nuovo fabbricato inoltrata dalla società costruttrice, la particella 528 del Foglio 41 di mq. 5410, individuante l'intero lotto, è stata suddivisa nelle particelle 528 di mq. 1730 e 582 di mq. 3680 individuanti, rispettivamente, il fabbricato ed il resede condominiale retrostante;
  - che, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Feri del 28 giugno 1979 Repertorio 13935 Fascicolo 6885, registrato a Firenze in data 17 luglio 1979 al n. 6736 e trascritto a Firenze il 14 luglio 1979 al n. 10916, la Società Vasco Guarducci & Figlio s.p.a. ha proceduto all'assegnazione, in proprietà superficaria, di n. 41 delle unità immobiliari realizzate, facenti parte l'edificio in oggetto, contraddistinto dai nn.cc. da 13 a 23;
- che, con il suddetto atto, il resede tergo, distinto dal mappale 582 del Foglio 41 è stato indicato come area scoperta di pertinenza condominiale fra i vari alloggi;
- che con il suddetto atto la Società Vasco Guarducci & Figlio S.p.a. ha proceduto all'assegnazione, in proprietà superficaria, ai signori Carresi Lanciotto e Bartolommei Wanda, all'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni Liliana, porzione del suddetto fabbricato posto in Bagno a Ripoli Via Machiavelli, piano primo, identificata dall'accesso contraddistinto dal n.c. 23;
- che con denuncia di successione, a seguito del decesso di Carresi Lanciotto, registrata a



Firenze il 9 maggio 1981 al n. 96 vol. 2547 e trascritta il 15 gennaio 1982 registro generale 1095 e registro 812, il bene in oggetto è pervenuto in diritto di superficie a Bartolommei Vanda per 4/6 ed a Carresi Sandra e Carresi Stefano per 1/6 ciascuno;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 9 Aprile 2014 sono stati determinati i corrispettivi di cui alla Legge 448/98 art. 31 co. 48/49;

che con denuncia di successione, a seguito del decesso di Bartolommei Vanda, registrata a Firenze il 3 marzo 2016 al n. 922 vol. 9990 e trascritta il 5 Luglio 2016 registro generale 24836 e registro 16520, è stata trasferita la quota in diritto di superficie di 4/6 a Carresi Sandra e Carresi Stefano per 2/6 ciascuno;

che pertanto ad oggi risultano intestari in diritto di superficie dell'immobile succitato i signori Carresi Sandra e Carresi Stefano per 1/2 ciascuno;

- che con Deliberazione della Giunta Municipale n. 43 del 7 Maggio 2015 detti corrispettivi sono stati oggetto di aggiornamento;

- che, in data 7 aprile 2016 (prot. 11585 del 7 aprile 2016), e successiva relazione tecnica integrativa del 5 Maggio 2016 (prot. 15639 del 12 maggio 2015) redatta da Stefano Garaffini, iscritto al Collegio dei Geometri al numero 4002/13, è pervenuta a questa Amministrazione la manifestazione di interesse e volontà dei componenti di acquistare la piena titolarità dell'area posta in Bagno a Ripoli Via Machiavelli n. 23, già assegnata in diritto di superficie, dietro pagamento, per i millesimi di spettanza, del corrispettivo determinato ex art. 31 co. 48 Legge 23 dicembre 1998 n. 448, come da stima effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota del 18 maggio 2016 prot. 16383, secondo i criteri di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 9/04/2014, ed oggetto di aggiornamento con la Deliberazione della Giunta Municipale n. 43 del 7/05/2015;

- che i Sig.ri Carresi in qualità di proprietari superficiali hanno comunicato l'accettazione di tale proposta;

- che, come certificato dal tecnico Stefano Garaffini, nella relazione tecnica del 5 maggio 2016, per i beni in oggetto non sono state riscontrate difformità e pertanto ne è dichiarata la conformità ai sensi della Legge 47/85, così come modificata dalla Legge 724/94 e ss.ii., rispetto alla destinazione catastale rilevata presso la sede di Firenze dell'Agenzia del Territorio e rispetto ai progetti depositati presso la sede di Firenze dell'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagno a Ripoli.

- l'articolo 31 comma 49-bis della legge 448/1998 prevede: "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'art. 35 della legge 865/1971 e s.m., per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 179/1992, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano



trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo (...);

Tutto ciò premesso da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come in atto rappresentate e costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Tutto ciò permesso, si conviene e si stipula quanto segue:

#### Art. 1

Il Comune di Bagno a Ripoli, come sopra rappresentato, cede e trasferisce ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della Legge 448/98 comma 45 e seguenti ai Signori Carresi Sandra e Carresi Stefano, meglio generalizzati in premessa, che accettano ed acquistano ciascuno per metà ed insieme per l'intero, per la quota di 23,80 millesimi, la proprietà piena ed esclusiva dell'area di terreno già concessa in diritto di superficie, relativa al proprio alloggio con cantina, posto auto, annessi, pertinenze e proporzionali diritti sulle parti condominiali, distinti nel Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli al foglio 41 con particella 528 (alloggio, cantina e posto auto), 582 (area scoperta tergaie di competenza condominiale), come rappresentato nell'estratto di mappa allegato al presente atto sotto la lettera "A".

L'appartamento, situato in Via Machiavelli 23, consiste nell'alloggio al piano primo, a sinistra del vano scala per chi guarda la facciata dalla strada, oltre locale ad uso cantina ubicata al piano terreno, è attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio di Mappa 41 dalla Particella 528 sub. 79, categoria A/2 di classe 4, vani 6,5 e rendita catastale di Euro 721,75, con annesso posto auto al piano terra, identificato nel medesimo Foglio 41 dalla Particella 528 sub. 38, categoria C/6 di classe 4 consistenza di 12 mq. e rendita catastale di Euro 32,23.

Confini appartamento: vano scala condominiale, Via Machiavelli, Dini Laura, s.s.a.;

Confini cantina: spazi condominiali su tre lati, s.s.a.

Confini posto auto: Bonciani/Roselli, Via Machiavelli, Dini Laura, s.s.a.

In conseguenza della presente cessione i suindicati acquirenti, già titolari della proprietà superficaria novantanovenale dei rispettivi alloggi ed accessori, come sopra indicato, ne divengono pieni ed esclusivi proprietari unitamente alla relativa quota di area. La compravendita di tale area determina in capo agli acquirenti, già titolari del diritto di superficie sull'area indicata, l'estinzione per confusione del diritto reale parziale ad essi spettante e la contestuale espansione nella sua pienezza, del diritto di proprietà sull'area-fabbricato medesima.

La presente convenzione, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della legge 448/98, dell'art. 18



della Legge D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dell'art. 187 della la Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, sostituisce la precedente convenzione ed ha una durata di validità di anni 30 (trenta) diminuita del tempo trascorso tra la data di stipulazione della prima convenzione del 1976, con la quale il Comune di Bagno a Ripoli ha concesso l'area alla Vasco Guarducci e Figlio S.p.a. per la costruzione del fabbricato, e la data odierna della stipula del presente atto. Pertanto, poiché risultano già trascorsi più di trenta anni, non sussiste più alcun vincolo convenzionale che ha accompagnato il diritto di superficie.

Le parti vicendevolmente e concordemente danno, pertanto, atto che alla stipula della presente convenzione decadono tutti i vincoli e le limitazioni stabiliti dalla convenzione originaria, e segnatamente quelli riguardanti la determinazione del canone di locazione ovvero del prezzo di vendita, e comunque di ogni altro ulteriore vincolo ivi previsto.

#### Art. 2

Il Comune di Bagno a Ripoli allega al presente atto sotto la lettera B il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, rilasciato in data 4 Luglio 2016 dallo stesso Comune, dichiarando che alla data odierna, non è intervenuta alcuna modifica nella destinazione urbanistica.

Il Comune alienante dichiara, altresì, di essere il legittimo proprietario della quota di area oggetto di cessione, tuttora di sua assoluta ed esclusiva proprietà, che trasferisce nell'attuale stato di diritto e di fatto con accessioni, pertinenze e pesi, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

#### Art. 3

Il prezzo della trasformazione è stato determinato in euro 5.252,50 (cinquemiladuecentocinquantadue/50) corrisposto in data 17 giugno 2016, che il Comune di Bagno a Ripoli dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente (acc. 2016/234), rilasciandone, con il presente atto, finale quietanza, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Resta, peraltro inteso che nulla è più dovuto al Comune a titolo di conguaglio prezzo in applicazione delle disposizioni di legge in materia di esproprio dell'area in oggetto previsto nella citata convenzione.

#### Art. 4

La cessione è fatta ed accettata, pro quota millesimale a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

#### Art. 5

In conseguenza della presente cessione non sussiste più alcun diritto di prelazione a





favore del Comune stesso, dovendosi intendere la presente convenzione come sostitutiva di quella originaria.

#### Art. 6

Tutte le spese, i diritti, le imposte inerenti e conseguenti al presente sono a carico dei signori Carresi Sandra e Carresi Stefano che se le assumono.

Agli effetti tributari, le parti, come sopra rappresentate e costituite dichiarano che il presente atto, ai sensi dell'art. 3 co. 81 della legge 549/1995 integrato dall'articolo 3, co. 60, della legge 662/1996, è soggetto ad imposta di registro in misura fissa e non si considera, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale. Le imposte di registro e di bollo saranno versate con modalità telematica mediante Modello Unico informatico.

Per gli allegati l'imposta di bollo è assolta tramite contrassegni telematici con identificativi n. .... del .... e n. ... del .....

Le parti, come in atto rappresentate e costituite, danno atto di essere state informate delle norme sulla tutela della riservatezza dei dati personali, anche ai sensi dell'art. 13 del dlgs. 196/2003 e ss.mm.ii., e di voler consentire, come autorizzano, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati.

Richiesto io Vice Segretario ho ricevuto il presente atto che, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, su sei fogli di cinquanta righe per intere pagine dieci e della undicesima fino alle firme, ho quindi letto, fatta eccezione per quanto allegato stante la espressa e concorde dispensa ricevutane dalle parti, ai comparenti i quali a mia domanda lo approvano e lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono, unitamente a me Ufficiale rogante.