

Repertorio

Comune di Bagno a Ripoli

Città Metropolitana di Firenze

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ DI AREA

PEEP GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI

DELL'ART. 31 COMMA 45 E SS. LEGGE N. 448/1998

L'anno _____ (_____) 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 Dott. _____ *notaio in*

_____ / ovvero *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. _____ del _____, ai sensi dell'art. 97, comma

4 lett. c) e comma 5 del D.Lgs. n. 18 agosto 2000 n. 267, come

modificato dall'Articolo 10, comma 2-quater del D.L. n. 90/2014,

convertito dalla 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. 64 del Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli

Uffici e dei Servizi;

sono personalmente comparsi i Signori:

- ******, nato/a a _____ (Prov. _____) il _____, che

interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente

dell'Area _____ del COMUNE DI BAGNO A RIPOLI, con

sede in Bagno a Ripoli, Piazza della Vittoria n. 1, codice fiscale
01329130486, che agisce in nome e per conto del Comune ai sensi e per
gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000,
n. 267, nonché dell'art. 66 del vigente Regolamento Comunale
sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi e in forza del Decreto Sindacale
del _____ n. _____, in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del
quale agisce, in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 9
aprile 2014 e della Delibera della Giunta Municipale n. 43 del 7 Maggio
2015, della Comunicazione della Giunta Municipale n. 18 del 19 febbraio
2021, della Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____
nonché della Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____

- da una parte -

- ******, nato/a a _____ (Prov. _____) il _____ e residente a
_____, via/piazza _____ n. _____, codice fiscale
_____, il/la quale dichiara di essere coniugato/a in regime di

_____, titolare superficiario della quota di
millesimi corrispondenti alla porzione di fabbricato appresso descritta, bene
personale in quanto pervenuto in sua proprietà per acquisto

- dall'altra parte -

I comparanti, della cui identità personale, legittimazione e capacità io
Notaio/Segretario Generale sono certo e tra i quali mi consta non esistere
alcuna relazione di parentela né di affinità, mi richiedono di ricevere il
presente atto e

PREMETTONO CHE:

- nell'anno _____, per la realizzazione del P.E.E.P. denominato

_____, il Comune di Bagno a Ripoli ha assegnato n. _____ lotti

fabbricabili ad altrettante cooperative;

- con atto del _____ Repertorio _____ Raccolta _____, ai rogiti

del Notaio _____ di _____, registrato a Firenze il

_____ al n. _____ e trascritto a Firenze in data _____ al

n. _____, il Comune di Bagno a Ripoli ha concesso, in diritto di

superficie, per la durata di anni _____ (_____) a

_____, a titolo oneroso, un'area edificabile destinata a

edilizia residenziale di tipo economico e popolare, compresa nei piani di

zona di cui alle Leggi n. 167/1962 e n. 865/1971, nell'ambito del P.E.E.P.

denominato _____ all'epoca distinto al N.C.T. del

Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio _____, dalla Particella _____,

della superficie catastale di mq. _____;

- con detto atto è stata stipulata convenzione urbanistica, ai sensi dell'art.

35 della richiamata Legge n. 865/71, per la realizzazione di un fabbricato

condominiale ad uso civile abitazione, della consistenza totale di n.

(_____) alloggi;

- il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto,

è stato edificato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di

Bagno a Ripoli il _____ con il n. _____, mentre la licenza di

abitabilità è stata rilasciata in data _____ con il n. _____;

- con l'edificazione e il successivo accampionamento catastale la suddetta

consistenza è oggi identificata nel Foglio _____ dalle particelle _____

(edificio), _____ (marciapiede), _____ (parcheggi);

- ai rogiti del Notaio _____ di _____ del _____

Repertorio _____, registrato a _____ il _____ n. _____ e

trascritto il _____ al Registro Particolare n. _____, Registro

Generale n. _____, la _____ ha proceduto

all'assegnazione, in proprietà superficaria, delle unità immobiliari facenti

parte dell'edificio in oggetto;

- in particolare con il suddetto atto la _____ ha

proceduto all'assegnazione, in proprietà superficaria, al/alla signor/signora

*****, nato/a a _____ (Prov. _____) il _____, codice

fiscale _____, di porzione del suddetto fabbricato posto in

Bagno a Ripoli, Via _____ n.c. _____, piano _____,

composto da _____ vani, oltre _____;

- l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448

e s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei

piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 s.m.i. ovvero

delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865

s.m.i., già concesse in diritto di superficie, nonché la rimozione dei vincoli

relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di

locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;

- la disciplina di cui all'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n.

448/1998 è stata oggetto nel tempo di numerosi interventi legislativi, in

ultimo l'art. 10-*quinquies* del D.L. n. 21/2022 (convertito, con

modificazioni, dalla Legge n. 51/2022);

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Bagno a Ripoli, a seguito delle ultime disposizioni normative, ha aggiornato le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865, confermando la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie, approvando il metodo di calcolo dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà delle aree già assegnate in diritto di superficie, le procedure amministrative e lo schema di convenzione;

-con la citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, il Comune di Bagno a Ripoli ha altresì stabilito le modalità di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- Con istanza ricevuta in data _____ prot. n. _____ la/il signor/signora _____ ha chiesto di poter procedere alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, relativamente alla propria unità, ubicata in _____ - Via _____, dietro pagamento, per i millesimi di spettanza, del corrispettivo determinato ex art. 31 comma 48 e 49-bis della Legge 23 dicembre 1998 n. 448;

-con nota _____ del _____ è stato comunicato l'accoglimento della richiesta e l'importo da corrispondere determinato nella misura di € _____ (Euro _____ / _____), come da stima dell'Ufficio tecnico Comunale prot. int. _____ del _____, calcolata secondo i criteri di cui alla più volte citata delibera del Consiglio Comunale n. _____ / _____;

- Con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, è stata autorizzata la stipula della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, relativamente alla quota millesimale di proprietà, con il/la signor/signora _____.;

- come certificato dal tecnico _____ nella relazione tecnica acquisita al protocollo _____ del _____, per i beni in oggetto non sono state riscontrate difformità e pertanto ne è dichiarata la conformità ai sensi della Legge n. 47/85, così come modificata dalla Legge 724/94 e ss.ii., nonché la planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale dell'unità immobiliare;

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:

Articolo 1

CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA

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 al/ai signor/signori _____, che accetta/no ed

acquista/no in comunione/separazione legale con _____ ed in parti

uguali, la quota di _____ /1000 (_____ millesimi), dell'area

sita nel Comune di Bagno a Ripoli, già gravata dal diritto di superficie di cui

in premessa, distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al

Foglio _____, Mappali n. _____ di complessivi mq. _____ su cui

insistono le unità immobiliari censite al Foglio _____ del N.C.E.U. di

_____ al mappale n. _____, subalterni n. _____ e n.

_____ e proporzionali diritti sulle parti condominiali, rappresentate

nella planimetria allegata **(All. A)**, come di seguito descritte:

1) UNITÀ IMMOBILIARE

Appartamento situato al _____ piano di più ampio complesso immobiliare,

con accesso dal Civico n. _____ di Via _____, in Bagno a Ripoli (FI), al

quale si arriva percorrendo il vialetto condominiale di accesso, fermandosi

al _____ vano scala, che si trova sulla _____ . L'unità immobiliare è

composta da _____ (vani), _____ .

Quanto sopra descritto risulta rappresentato nel Catasto Fabbricati del

Comune di Bagno a Ripoli al Foglio di Mappa _____ dalla Particella _____

sub. _____, categoria _____ di classe _____, vani _____, superficie

catastale mq. _____ (mq. _____ escluse aree scoperte), rendita

catastale di Euro _____ (risultante a seguito di variazione nel

classamento n. _____). Confini: appartamento intestato a _____

_____ , salvo se altri.

2) BOX AUTO

Locale ad uso garage, _____ .

Quanto sopra descritto risulta rappresentato nel Catasto Fabbricati del
Comune di Bagno a Ripoli al Foglio di Mappa _____ dalla Particella
sub. _____, categoria _____ di classe _____, consistenza mq. _____,
superficie catastale mq. _____, rendita catastale di Euro _____, risultante
a seguito di variazione nel classamento n. _____.

Confini: _____, salvo se altri.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il/La signor/a ***** dichiara e il Comune prende atto che il
fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto del presente
atto, è stato edificato dalla _____ in forza dei seguenti titoli
abilitativi:

- Permesso di costruire n. _____ del _____;
- Bando del Comune di Bagno a Ripoli del _____ per l'Avviso al
pubblico del rilascio della Concessione edilizia per n. _____ alloggi di
edilizia privata convenzionata posti in Bagno a Ripoli;
- Attestazione di conformità ex art. 140 L.R.T. 1/2005, n. _____ del
_____, P.
- Accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi del d.lgs. n.
42/2004, n. _____ inerente l'Attestazione di conformità della suddetta
Pratica _____;
- Variante ai sensi dell'art. 142 L.R. 3.01.2005 n. 1, prot. _____,
inerente il progetto n. _____;
- Attestazione di conformità n. _____, per "Lievi modifiche
interne";

- *Dichiarazione di Fine Lavori e Certificazione di conformità dell'opera realizzata ai titoli abilitativi rilasciati* .

Le parti danno atto che in dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con convenzione a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ e successivamente trasferito pro quota al cessionario in forza di atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

In conseguenza della presente cessione pertanto la parte acquirente, già titolare della proprietà superficaria per la quota di _____ /1000 (_____ millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene piena ed esclusiva proprietaria.

Articolo 2

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate e che non si tratta di immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati, il Comune di Bagno a Ripoli, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di

locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

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

Articolo 3

CORRISPETTIVO ECONOMICO

Il corrispettivo da versare al Comune di Bagno a Ripoli per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari, determinato dal Comune di Bagno a Ripoli secondo quanto previsto dall'articolo 31 - comma 48 e seguenti - della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____/_____).

Nel caso di pagamento avvenuto per intero

I componenti, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, D.L. 223/2006 convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 e ss.mm.ii. e dal d.lgs. 25 maggio 2017 n. 90, consapevoli circa le sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, omissive o incomplete e dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e relativo potere sanzionatorio, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, dichiarano che:

- il corrispettivo di cui all'articolo 3 è stato versato, prima e fuori dal presente atto, con pagamento dell'Avviso pagoPA n.

del _____, per una cifra pari a Euro _____ (cifra _____), che il Comune di Bagno a Ripoli dichiara di aver già ricevuto

dalla parte acquirente, rilasciandone, con il presente atto, finale quietanza, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.;

- che le parti non si sono avvalse dell'opera di un mediatore;

- che agli effetti tributari il presente atto, ai sensi dell'art. 3 comma 81 della legge 549/1995 integrato dall'articolo 3, comma 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.

Nel caso di pagamento rateizzato

- il corrispettivo di cui all'articolo 3 sarà versato mediante pagamento di n. 4 (quattro) rate, a mezzo Avviso di pagamento pagoPA, con le seguenti scadenze e importi:

- la prima rata pari al 40% del corrispettivo complessivo, prima della sottoscrizione della convenzione;

- la seconda rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

- la terza rata, pari al 20% maggiorato degli interessi legali, entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

- la quarta rata, pari al restante 20% maggiorato degli interessi legali, entro diciotto mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

- la somma di Euro _____ (*cifra* _____) corrispondente alla prima rata è stata completamente corrisposta, prima e fuori dal presente atto, con pagamento dell'Avviso pagoPA n. _____ del _____;

- il/la sig./sig.ra ***** si impegna a versare al Comune le restanti n. 3 (tre) rate, di importo pari a Euro _____ (*cifra* _____) ciascuna, compresi gli interessi, alle scadenze sopra indicate, come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____.

A garanzia della dilazione di pagamento del corrispettivo concessa con la sottoscrizione del presente atto, il Comune dichiara di aver ricevuto dall'istante una garanzia fideiussoria di importo pari a _____ comprensivo del corrispettivo da pagare a titolo di interessi legali, rilasciata da _____. In caso di omesso pagamento anche di una sola rata, il Comune si riserva di chiedere l'adempimento da parte del garante dell'intero a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla

scadenza del termine di pagamento della predetta rata. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata.

Il Comune di Bagno a Ripoli, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 4

STATO DEL BENE

Il Comune di Bagno a Ripoli allega al presente atto, sotto la lettera "B", copia conforme del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in forma digitale in data _____ dallo stesso Comune e riguardante l'area in oggetto, rilasciato, 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.

*(Eventuale) **Articolo** _____*

ESTINZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE

In conseguenza della presente cessione non sussiste più il diritto di prelazione a favore del Comune, previsto nella convenzione ai rogiti del Notaio _____ rep. n. _____ del _____.

Articolo 5

SPESE E ONERI FISCALI

Tutte le spese, i diritti, le imposte inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del/della sig./sig.ra _____, che se le assume integralmente.

Si richiede l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ex art. 32 del DPR 601/73, giusta Risoluzione Agenzia Entrate n. 17/E del 16/02/2015.

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. _____ e n. _____ del _____ / _____ / _____ ovvero tramite il bollo virtuale.

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione e/o l'eventuale annotazione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze.

Articolo 6

SANZIONI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE INADEMPIENTE

E CONTROVERSIE

Tutti gli atti compiuti in violazione alle disposizioni contenute negli articoli del presente atto sono nulli.

Detta nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o

all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di Firenze.

Articolo 7

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le Parti consentono al trattamento dei loro dati personali ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento dell'Unione Europea 2016/679, che possono essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini, formalità ed effetti fiscali connessi al presente atto. Per il Comune di Bagno a Ripoli il responsabile del Trattamento dei dati personali in esecuzione del presente atto è il Dirigente _____ . Le Parti accettano la suddetta nomina.

* * *

Il testo del presente atto viene letto da me Notaio _____ alle Parti le quali, nel dichiararlo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono.

OPPURE

Richiesto io _____ , Segretario Generale, ho ricevuto il presente atto che, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, su n. _____ (_____) fogli di cinquanta righe per intere pagine n. _____ (_____), ho quindi letto ai componenti, da me ammoniti sulle conseguenze penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, omissive o incomplete, fatta eccezione per quanto allegato stante la espressa e concorde dispensa ricevutane dalle Parti, le quali a mia domanda lo approvano e lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo

sottoscrivono, unitamente a me Ufficiale rogante.

Il Dirigente _____

Sig./Sig.ra _____

Il Notaio/Il Segretario Generale _____