

Repertorio N. 31823

Raccolta N. 11199

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA DESTINATA ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre (2003) il giorno sette (7) del mese di ottobre, in Sesto Fiorentino, Via Dante Alighieri n. 8.

Davanti a me dottor [REDACTED], Notaio in Firenze, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza l'assistenza di testimoni, per avervi i Comparenti, che rivestono i requisiti di legge, espressamente e concordemente rinunciato con il mio consenso,

sono comparsi i signori

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] del "COMUNE DI SESTO FIORENTINO", con

sede in Piazza V. Veneto, P. I.V.A. e codice fiscale n. 00420010480, autorizzata

ai sensi dell'art. 66 dello Statuto Comunale, in prosiegue chiamato "Comune".

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Registrato a Firenze

Atti Pubblici

II 15.10.03

N. 2003 Mod.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comparenti, cittadini italiani, della identità personale, qualifica e poteri dei quali io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che con determinazione dirigenziale n° 397 del 30.03.2002, il Comune di Sesto Fiorentino ha approvato il 3° Avviso pubblico rivolto agli operatori interessati a richiedere l'assegnazione di area compresa nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- che con determinazione del Dirigente del Settore AA.GG. n.125/97, 487/97 e 295/97 è stato reperito il finanziamento per l'espropriazione delle aree relative al lotto 3/B del Comparto "Chini" del P.E.E.P.;
- che con ordinanza del Sindaco in data 10.10.1995 n.533 e in data 06.04.1996 n.162 sono iniziate le procedure espropriative delle aree relative al lotto "3/B" individuate nel N.C.T. del predetto Comune al Foglio 43, con le seguenti particelle 1679, 1677, 1678;
- che con determinazione dirigenziale n° 1362 del 26/11/2002 il Comune di Sesto Fiorentino ha individuato il soggetto assegnatario relativo alle domande di assegnazione di area residenziale nel Comparto Chini del PEEP di cui alla graduatoria approvata con determinazione dirigenziale n° 1192 del 16.10.2002;

- che nel 3° Avviso pubblico sopra richiamato era previsto, tra le condizioni per l'attribuzione dei punteggi, l'impegno a cedere fino a n.5 alloggi e relative pertinenze all'A.C. e che la medesima A.C. avrebbe proceduto all'acquisto con finanziamento derivante dai proventi delle vendite effettuate ai sensi della Legge 560/93;

- che l'acquisto delle unità immobiliari sopra richiamate è stato autorizzato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n.208 del 10 marzo 2003;

- che con determinazione dirigenziale n° 1.135 del 25 agosto 2003, esecutiva, che in copia conforme si allega al presente atto sotto lettera "B", omessane la lettura per dispensa espressa ayutane dai comparenti, il Comune di Sesto Fiorentino ha approvato lo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie al [REDACTED];

- che tale area, individuata come lotto 3/B del Comparto Chini del P.E.E.P. avente una superficie di mq.2225, ha le seguenti caratteristiche edificatorie:

SUPERFICIE UTILE LORDA mq. 2400 - Altezza massima ml.10 (dieci) ed è corrispondente alle particelle 1679 di mq.2071, 1678 di mq. 27 e 1677 di mq.127 del foglio di mappa 43 del Catasto Terreni;

- che tali particelle risultano in parte di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino e derivano dal tipo di frazionamento redatto [REDACTED] (tipo n°2729 del 2003) depositato presso il Comune di Sesto Fiorentino in data 12 giugno 2003 e precisamente:

- la particella 1679 deriva dalla particella 1438, ex 1242, ex 58 acquisita dall'A.C. con atto di cessione volontaria a firma del Segretario Generale del Comune di Sesto Fiorentino, rep.17265 del 1998 registrato a Firenze il 14 luglio 1998 al n. 4653;

- la particella 1678 è attualmente di proprietà del Demanio dello Stato in quanto ex alveo di acqua pubblica; per tale particella è stata richiesta la sdemanializzazione e quindi la vendita con nota del 07.07.1998 prot.24141, inoltrata alla Provincia di Firenze Ufficio Difesa del Suolo; con nota prot.22265 del 19.06.2003 è stata richiesta altresì sempre allo stesso ufficio, l'occupazione temporanea in attesa della sdemanializzazione;
- la particella 1677 deriva per porzione dalla particella 1466, ex 1382, ex 206 acquisita dall'A.C. con atto di cessione volontaria a firma del Segretario Generale rep.16907 del 1997, registrato a Firenze il 29 ottobre 1997 al n. 6801; per porzione della particella 1443 ex 1319 ex 29 acquisita dall'A.C. con atto di cessione volontaria a firma del notaio [REDACTED] rep.47263 del 29.10.1998; per porzione della particella 1478 che di fatto costituisce ex sede stradale comunale declassificata con determinazione n.551 del 1998;
- che nel sopra richiamato 3° Avviso pubblico approvato con det. 397/02, il Comune di Sesto Fiorentino ha determinato il prezzo di assegnazione del lotto 3/B del Comparto CHINI;
- visto quanto disposto dall'art. 35 della legge n. 865/1971, come modificato dall'art.23 della legge n. 179/1992 e dall'art.3, comma 63, della legge n. 662/1996;
- vista la legge 05.08.1978 n.457 e successive modifiche e integrazioni;
- che tutto ciò premesso forma parte integrante e sostanziale del presente atto,

**CONVENGONO E STIPULANO****ART.1**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART.2**

Il Comune di Sesto Fiorentino, quale proprietario dell'area indicata in premessa, concede al [REDACTED] che accetta per sé e per i suoi aventi causa a norma di legge il diritto di superficie sull'area corrispondente a porzione del lotto 3/B del Comparto CHINI del PEEP, rappresentata al N.C.T. del Comune di Sesto Fiorentino al Foglio di mappa n.43 dalle particelle 1679 e 1677; concede inoltre, obbligandosi a procurarne l'acquisto ai sensi dell'art. 1478 c.c., il diritto di superficie al [REDACTED] che accetta per sé e per i suoi aventi causa a norma di legge sull'area in corso di sdemanializzazione corrispondente alla residua porzione del predetto lotto 3/B rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino dalla particella 1678 del foglio di mappa 43.

La parte concessionaria prende atto che la particella 1678 di mq. 27 è interessata dalla presenza di una porzione della Gora dell'Acqualunga.

Su autorizzazione della Provincia di Firenze - Ufficio della Difesa del suolo - rilasciata con atto in data 1 agosto 2003, protocollo numero 63625, il concessionario dichiara di avere ottenuto la disponibilità di cantiere dell'area, attualmente di proprietà del Demanio dello Stato e che sarà trasferita in proprietà al Comune di Sesto Fiorentino a seguito di intrapresa procedura di sdemanializzazione, in quanto la Gora è stata sostituita dal nuovo Canale dell'Acqualunga.

Le aree vengono concesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e libere da vincoli, pesi ed ipoteche, per costruire e mantenere sulle stesse un fabbricato ad uso residenziale per complessivi circa 32 alloggi di edilizia convenzionata.

A detto terreno, avente una superficie di mq.2225, è attribuita la seguente potenzialità edificatoria:

SUPERFICIE UTILE LORDA mq. 2400 - Altezza massima ml.10 (dieci).



Il tutto conformemente al certificato di destinazione urbanistica che io notaio allego al presente atto sotto lettera "C", omissane la lettura per dispensa avuta-ne dai comparenti, con dichiarazione del cedente che non sono intervenute mo-dificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Sesto Fiorentino dalla da-ta di rilascio del certificato stesso.

Il concessionario prende atto che le suddette aree sono gravate dal vincolo ar-cheologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27.05.1988 e si assume tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto pre-scritto dalla citata dichiarazione.

Tale onere relativo alla sistemazione dell'area di pertinenza del lotto, andrà per-tanto a incidere sul costo di costruzione dell'alloggio.

#### ART.3

Le parti concordano che il corrispettivo dovuto per l'assegnazione del lotto ri-comprende:

- a) la quota relativa ai costi di acquisizione delle aree;
- b) la quota relativa ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le parti si danno atto che la quota di cui al punto a) deriva dalla ripartizione del costo totale che il Comune dovrà sostenere per l'acquisizione delle aree dell'in-tero comparto, fra i singoli lotti con le modalità previste nella tabella "A" alle-gata alla deliberazione consiliare n.12 del 19.02.1997 secondo il calcolo se-guente:

euro/mc.29,85 costo per metro cubo x mc.7.311,756063 volume edificabile  
ragguagliato del lotto 3/B=  
= euro 218.240,32 quota relativa ai costi di acquisizione delle aree e ricom-prende:

a1)- euro 74.700,08 quale quota parte del costo preventivato di acquisizione dell'area che ha sostenuto o dovrà sostenere il Comune in ordine alla quale il diritto di superficie viene concesso;

a2)- euro 143.540,24 quale quota parte del corrispettivo preventivato per l'acquisizione delle aree relative alle opere di urbanizzazione.

Il Concessionario, i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo dovranno pagare al Comune concedente il saldo di tutti gli oneri finanziari sostenuti dal Comune medesimo per l'acquisto del diritto di proprietà su tutte le aree dell'intero Comparto "Chini", con le modalità previste dalla tabella "A" allegata alla deliberazione consiliare n°12 del 19.02.1997.

Il corrispettivo dovuto a conguaglio ed a saldo al Comune potrà derivare da cessione volontaria delle aree da parte del proprietario espropriato, da procedimento di espropriazione, da sentenza e comunque da ogni modo di acquisto e transazione del diritto di proprietà da parte del Comune.

Il concessionario dichiara di accettare il conguaglio del corrispettivo definitivo obbligandosi sin d'ora a non sollevare eccezione alcuna in ordine ai procedimenti di acquisto del diritto di proprietà delle aree da parte del Comune.

In caso di determinazioni definitive intervenute dopo la vendita degli alloggi costruiti da parte dello stesso, i conguagli di cui sopra saranno dovuti in solido dagli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree concesse con il presente atto in diritto di superficie.

Il Concessionario si obbliga pertanto ad inserire in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze o parti comuni, la clausola da riportare nella nota di trascrizione, con cui gli acquirenti degli alloggi e loro aventi causa si accollano l'obbligo di corrispondere al Comune il conguaglio e le dif-

ferenze di cui sopra secondo i criteri e le modalità previste dalla presente convenzione.

Tale conguaglio comprensivo dei relativi interessi, in qualsiasi momento intervenga, dovrà essere corrisposto al Comune in un'unica soluzione entro i 60 giorni dalla richiesta del medesimo.

In caso di mancato versamento del suddetto importo nel termine stabilito, l'Amministrazione Comunale procederà alla riscossione coattiva dell'importo dovuto ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 22.10.1988 n.43 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tale importo sarà di conseguenza maggiorato degli interessi, calcolati al tasso legale e maturati per il periodo di protrazione riferito alla data di scadenza di cui sopra.

La richiesta di conguaglio potrà essere avanzata dal Comune anche in riferimento alla determinazione definitiva parziale dei costi di esproprio dei terreni del Comparto.

Web/ Le parti si danno atto che la quota del corrispettivo di assegnazione di cui al punto b) afferente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a euro 202.064,41 (duecentoduemilasessantaquattro/41). 50.816,10

Tale importo deriva dall'aggiornamento con gli indici ISTAT dal giorno 24 aprile 2002, data di pubblicazione del 3° Avviso pubblico, al giorno 26 novembre 2002, data di assegnazione del lotto 3/B - del corrispettivo di assegnazione di cui al punto b) già fissato nel 3° Avviso pubblico in euro 198.766,11.

#### ART.4

La quota del corrispettivo di assegnazione di cui al punto a) del precedente articolo 3, determinata in via provvisoria, sarà versata contestualmente alla stipula



della presente convenzione. Si dà atto pertanto che il concessionario ha versato al Comune la somma di euro 218.240,32 (duecentodiciottomiladuecento-quaranta/32), come risulta dalla quietanza della tesoreria comunale n.6400 del 24 settembre 2003.

La quota del corrispettivo di assegnazione, di cui al punto b) del precedente articolo 3, sarà versata mediante quattro rate semestrali, di pari importo, di cui la prima dovrà essere versata prima del rilascio della concessione edilizia relativa al fabbricato, e comunque non oltre 6 mesi dalla stipula della presente convenzione. In caso di rateizzazione, su ogni rata saranno pagati i relativi interessi al tasso legale.

Il ritardato o mancato versamento degli importi di cui sopra, comporta quanto previsto dall'Art. 3 della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

A garanzia della somma dovuta, il concessionario contestualmente alla stipula del presente atto ha presentato al Comune di Sesto Fiorentino polizza fidejussoria assicurativa per l'importo corrispondente agli oneri dovuti maggiorato del 20% in n. 4 polizze fidejussorie e cioè di Euro 60.619,32 (sessantamila seicentodiciannove/32), ciascuna rilasciate dalla Società "Assicurazioni Generali s.p.a.", il 23 settembre 2003, con i numeri 0230768772, 0230768773, 0230768774 e 0230768775.

La fidejussione di cui sopra sarà svincolata al pagamento delle singole rate.

#### ART. 5

Entro sei mesi dalla stipula del presente atto in alternativa al corrispettivo di cui al punto b) dell'art.3, potrà essere richiesta dal Concessionario la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione a propria cura e spese fino alla concorrenza dell'importo relativo, e su presentazione di specifico programma tecni-

co-economico.

La fidejussione di cui al precedente art.4 sarà svincolata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre sei mesi dalla data del collaudo conclusosi con esito positivo.

Si precisa che il collaudo sarà effettuato da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale entro 60 gg. dall'inizio dei lavori, e concluso entro sei mesi dalla loro ultimazione.

#### ART.6

Le costruzioni dovranno essere realizzate conformemente alla normativa vigente per l'Edilizia Economica e Popolare Convenzionata e a qualsiasi altra normativa in materia di edilizia e di urbanistica, anche in relazione alla eventuale legge di finanziamento, nonché alle prescrizioni del piano di attuazione e a quelle aggiuntive conseguenti alle indagini geologico-tecniche e sul rischio idraulico di cui alla deliberazione n. 230/94.

L'Amministrazione Comunale si riserva di fare eseguire, in qualsiasi momento durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle prescrizioni progettuali di cui alle Concessioni Edilizie ed al Capitolato di Appalto, ovvero a quello di eventuali varianti autorizzate dal Comune.

Le caratteristiche costruttive e di finitura relative agli edifici sono quelle risultanti dal Capitolato di Appalto conforme alla normativa vigente (nel caso di edilizia agevolata: e alle norme di attuazione stabilite dalla legge di finanziamento), che sarà prodotto dal concessionario in allegato al progetto edilizio redatto e presentato per la Concessione Edilizia.

Le costruzioni dovranno, comunque, garantire un livello qualitativo non inferiore a quello minimo fissato dalla Regione Toscana nell'Allegato "E" (All.to 1) alla delibera n. 387/1991.

I lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio ed essere ultimati entro i termini fissati dalla concessione edilizia fatto salvo il rispetto dei termini fissati dalla eventuale legge di finanziamento dell'edilizia agevolata.

La richiesta di concessione edilizia dovrà comunque essere presentata entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

L'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto previsto dalla eventuale legge di finanziamento ed in base ad accertate cause di forza maggiore, decide in merito alle richieste di proroghe per i termini iniziali e finali dei lavori. Il Concessionario è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale la sospensione, entro 3 giorni, motivandone le cause.

L'inosservanza dei termini di presentazione del progetto edilizio e del termine di inizio lavori, considerate le eventuali proroghe, comporterà la decadenza della presente convenzione con la conseguente estinzione del diritto di superficie, con facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere il 10% dell'intero corrispettivo versato, salvo maggiori oneri.

In caso di inosservanza del termine finale, considerate le eventuali proroghe, si avrà la decadenza della Convenzione e la conseguente estinzione del diritto di superficie per quegli edifici che non siano stati completati. In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al Concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal Concessionario decaduto e dal Concessionario subentrante, al momento in cui si rinnoverà a favore di un terzo la concessione

C.F.  
N° 486  
del 6/12/03

del diritto di superficie inerente a quegli stessi edifici.

In caso di difformità, non sanabili, rispetto alla Concessione Edilizia, o alla realizzazione di alloggi con caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello qualitativo fortemente inferiore rispetto a quelle fissate nel Capitolato di Appalto, l'Amministrazione Comunale si riserva di decidere in merito alla decadenza della concessione dell'area e della conseguente estinzione del diritto di superficie, fermo restando l'applicazione delle disposizioni ex Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

#### ART.7

Il Concessionario dell'area realizzerà circa n. 32 alloggi, fermo restando la necessità di rispettare il numero di alloggi soggetti all'eventuale finanziamento concesso a interventi di edilizia agevolata.

Le infrastrutture di servizio degli edifici, compresi gli allacciamenti alla rete urbana dell'Acquedotto, Gas, Telecom ed Enel sono a carico dei Concessionari, così pure la fornitura e posa in opera di cabine di distribuzione, come previsto dal provvedimento CIP n. 42/86 (G.U. 06.08.1986).

Qualora l'area concessa in diritto di superficie costituisca parte di un medesimo lotto assegnato anche ad altri operatori, i Concessionari si obbligano ad una progettazione unitaria, con gli altri assegnatari, degli edifici o del complesso edilizio e delle relative sistemazioni dell'area scoperta del lotto.

In tal caso i progetti edilizi dovranno essere corredati da elaborati grafici di rappresentazione delle soluzioni unitarie adottate, e sottoscritti da tutti gli assegnatari del lotto.

Nel caso in cui siano previsti e progettati porticati e/o altri spazi destinati ad uso pubblico, sugli stessi e sulle vie di accesso è costituita fin d'ora una servitù



di passaggio pedonale pubblico perpetua e gratuita. Gli stessi risulteranno graficizzati nei progetti edilizi concessionati.

#### ART.8

Gli alloggi e relative pertinenze costruiti sull'area oggetto della presente concessione potranno essere ceduti ai propri acquirenti purché abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni legislative per accedere all'edilizia economica e popolare ed a cui si è fatto riferimento nell'Aviso pubblico per l'assegnazione del lotto citato in premessa:

- cittadinanza italiana o cittadinanza straniera nei casi previsti nella tabella A) allegata alla legge regionale n.25/96;
  - residenza anagrafica o attività lavorativa in uno dei Comuni facenti parte dell'ex Associazione Intercomunale n.10 (Sesto Fiorentino, Firenze, Fiesole, Bagno a Ripoli, Scandicci, Signa, Lastra a Signa, Campi Bisenzio, Calenzano) ovvero di essere lavoratore emigrato all'estero;
  - non titolarità del diritto di proprietà su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale dell'ex Associazione Intercomunale n.10.
- E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre sia non inferiore a 30 mq per 1 persona, non inferiore a 45 mq per 2 persone, non inferiore a 55 mq per 3 persone, non inferiore a 65 mq per 4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre;
- non titolarità di diritti di proprietà, su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo o sfiti o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore al valore catastale di un alloggio adeguato



determinato assumendo come vani catastali quelli di cui alla tabella di seguito riportata con riferimento al nucleo familiare, e come tariffa d'estimo quella convenzionale risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 (di zona periferica ove prevista) del comune di residenza (Sesto Fiorentino, Firenze, Fiesole, Bagno a Ripoli, Scandicci, Signa, Lastra a Signa, Campi Bisenzio, Calenzano) o, se diverso, del comune di Sesto Fiorentino.

COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE VANI CATASTALI

1	3
2	4
3	4,5
4	5
5	6
6 e oltre	7

nel caso di quote di proprietà il relativo valore è convenzionalmente ridotto di un terzo;

- assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da Enti Pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno;

- reddito del nucleo familiare non superiore al limite vigente al momento della pubblicazione dell'Avviso pubblico, determinato ai sensi dell'art.21 della legge

05.08.1978 n.457 e successive modificazioni ed integrazioni. Il reddito di riferimento è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari (anno 2001 redditi 2000). Oltre all'imponibile vanno computati tutti gli emolumenti,

indennità, pensione, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli e sentasse. Il nucleo familiare è individuato ai sensi dell'art.5 della L.R. 96/96.

Nel caso in cui future leggi dovessero modificare i requisiti attualmente richiesti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare tali modifiche diverranno direttamente applicabili.

Gli eventuali parcheggi realizzati oltre la dotazione minima prevista dalla normativa vigente potranno essere assegnati e/o ceduti, ai propri soci o acquirenti, o a proprietari di alloggi posti nel Comparto Chini, fermo restando il vincolo pertinenziale di un posto auto per alloggio.

Il prezzo massimo di cessione di tutte le unità immobiliari convenzionate è costituito dalle seguenti voci:

- a) corrispettivo per la cessione dell'area di cui alla lettera a) del precedente art.3;
- b) corrispettivo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla lettera b) del precedente art.3;
- c) onere inerente la sistemazione dell'area di pertinenza del lotto determinato dal vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27.05.1988;
- d) costo di costruzione escluso spese generali e utile d'Impresa sulla base del Capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nella Convenzione riferito alla superficie complessiva e con prezzi unitari comunque non superiori a quelli stabiliti dall'ultimo Bollettino Ingegneri alla data di presentazione del progetto. Per eventuali categorie di lavoro i cui prezzi non siano riportati nel Bollettino Ingegneri si applicheranno i costi effettivamente sostenuti e documentati dall'Im-

presa. La superficie complessiva è misurata ai sensi del Decreto del Ministro LL.PP. in data 5 agosto 1994, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n.194 del 20 agosto 1994;

e) spese relative alle progettazioni, direzione lavori, relazione geologica, sicurezza dei cantieri ai sensi del D. Lgs. N.626/94 e D. Lgs. N.494/96 e quanto altro, I.V.A. esclusa, determinate applicando al costo di costruzione di cui alle precedenti lettere b) e d) la percentuale del 10% (dieci per cento);

f) spese generali comprensive di oneri promozionali, oneri finanziari (esclusi quelli derivanti dal mutuo) nonché ogni altro accessorio, I.V.A. esclusa, determinate applicando al costo dei precedenti punti a), b), c), d), e) la percentuale del 15% (quindici per cento);

g) utili d'Impresa determinati applicando al costo dei precedenti punti a), b), c), d), e), f) la percentuale del 10% (dieci per cento);

Il prezzo di cessione delle unità immobiliari sarà revisionato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della Convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori applicando la seguente formula:

$$P.\text{finale} = P.\text{iniziale} \times (1 + 0,50 \times \frac{P_f - P_i}{P_i})$$

$P_i$

Dove:  $P_f$  = Indice Ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

$P_i$  = lo stesso indice alla data di stipula della Convenzione.

La revisione dei prezzi non potrà prendere a riferimento un periodo di tempo superiore a quello stabilito per l'ultimazione dei lavori e fatto salvo quanto previsto nel precedente articolo 6.

Da tale prezzo restano esclusi tutti i costi derivanti dal mutuo (spese tecniche,

legali, interessi passivi di prefinanziamento, preammortamento ed ammortamento), le spese di allaccio alle varie utenze e i relativi contributi nonché gli oneri per la eventuale sistemazione delle aree di pertinenza dei singoli alloggi, anch'essi da determinare sulla base del capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nella Convenzione riferiti alla superficie complessiva e con prezzi unitari comunque non superiori a quelli stabiliti dall'ultimo Bollettino Ingegneri alla data di presentazione del progetto. Per eventuali categorie di lavoro i cui prezzi non siano riportati nel Bollettino Ingegneri si applicheranno i costi effettivamente sostenuti e documentati dall'Impresa.

Restano altresì esclusi eventuali oneri tecnici e costi relativi a lavori conseguenti a varianti e/o a migliorie richieste dagli acquirenti, dalla D.L. e/o dall'Amministrazione Comunale, con riferimento alla relazione tecnica sulle caratteristiche costruttive ed al progetto che sarà approvato, anch'essi da conteggiarsi come previsto al precedente punto d).

Le parti danno atto che i prezzi di cessione della totalità delle unità immobiliari come sopra calcolati non potranno essere superati.

#### ART.9

In deroga parziale a quanto sopra specificato e come risulta nel bando di assegnazione del lotto, le parti contraenti si obbligano entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla stipula del presente atto a sottoscrivere un separato atto di acquisto di cosa futura, nel quale saranno individuati, nei limiti di cui all'avviso pubblico e degli impegni assunti dal [REDACTED] nell'istanza di partecipazione alla selezione, il numero degli alloggi oggetto di acquisto da parte del Comune di Sesto Fiorentino, la superficie complessiva degli stessi ed il prezzo di acqui-



sto che sarà quello determinato dalla Regione Toscana per l'edilizia sovvenzionata e agevolata con riferimento alla delibera della Giunta Regione Toscana n. 382/96 e successive integrazioni, vigente al momento della stipula dell'atto. Le parti danno atto che ad oggi detto prezzo risulta determinato in Euro 1003,31/mq e che la liquidazione dello stesso dovrà avvenire con le modalità stabilite dalla deliberazione Giunta Regionale Toscana n. 1109 del 14/10/2002.

Le caratteristiche tipologiche, tecniche e di qualità degli alloggi saranno quelle previste dalla normativa di riferimento per gli interventi di E.R.P. sovvenzionata, di cui alle deliberazioni Giunta Regione Toscana n. 2716 del 30 marzo 1992 e n. 328 del 18 marzo 1996.

Il Comune concedente dichiara di avvalersi della riserva contenuta nel bando di assegnazione del lotto con riferimento alla disponibilità di alloggi di nuova realizzazione con superficie utile abitabile non superiore a metri quadrati 65, individuati con arrotondamento per frazione superiore a 0,5 all'unità superiore, applicando la percentuale del 10% sul totale delle unità da costruire, che il soggetto concessionario concederà in locazione a soggetti individuati dall'Amministrazione Comunale, secondo il disposto dell'articolo 2, comma 3 e 5, della Legge 431/98. Il prezzo di locazione sarà quello previsto in regime vincolistico, determinato ai sensi della Legge n. 431/98.

La locazione durerà per un periodo di anni quattro (4) rinnovabile per altrettanti quattro (4) e comprenderà le eventuali proroghe concordate, con esclusione della sublocazione e della cessione o successione del contratto a favore di terzi, sempreché ciò non sia consentito dalla Legge in materia di locazioni.

Il Comune di Sesto Fiorentino rimane comunque esonerato da qualsiasi responsabilità inerente il rapporto di locazione in parola che sarà intrapreso diretta-



mente tra il soggetto concessionario e il soggetto utilizzatore avente diritto, preventivamente indicato dall'Amministrazione Comunale.

#### ART.10

Il diritto di superficie avrà la durata di anni 99 (novantanove) decorrenti dalla data di stipula del presente atto rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni.

Scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà. In caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista per i lavori di rinnovamento ed adeguamento delle urbanizzazioni. Tutte le spese relative all'atto di rinnovo della concessione, alla stima per la determinazione del corrispettivo ed ogni altra spesa inerente il perfezionamento del rinnovo stesso, saranno a carico degli aventi titolo.

#### ART.11

Le parti convengono che l'area oggetto della presente concessione sarà dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Zona.

#### ART.12

E' vietata, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la concessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza del suddetto divieto il concessionario sarà considerato immediatamente decaduto. E' altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile costruito in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione.

L'inosservanza del suddetto divieto comporta la decadenza dal diritto di super-

ficie.

Per quanto non diversamente disposto si fa riferimento alla normativa generale riguardante l'edilizia convenzionata.

### ART.13

Nelle cessioni successive alla prima l'atto di trasferimento deve contenere:

- a) - la dichiarazione del cedente che l'alloggio è stato realizzato su area P.E.P. o assimilata concessa dall'Amministrazione Comunale in diritto di superficie ex art.35 Legge 865/1971;
- b) - gli estremi della convenzione con cui è stata ceduto al [REDACTED] il diritto di superficie, nonché i metri quadri del lotto utilizzato per le abitazioni e loro pertinenze;
- c) - gli estremi del contratto di prima cessione;
- d) - la quota millesimale attribuita all'alloggio dal condominio risultante dalle Tabelle Millesimali (che devono essere allegate) dell'edificio approvate dall'assemblea dei condomini in data [REDACTED], o, in sua mancanza, l'incidenza dei vani catastali dell'alloggio venduto rispetto al totale dei vani catastali dell'intero fabbricato;
- e) - o l'importo e gli estremi della ricevuta di pagamento alla Tesoreria Comunale dei maggiori oneri di esproprio computati dall'Ufficio Comunale competente (qualora sia determinata l'indennità definitiva anche solo per porzioni di aree); o l'assunzione dell'obbligo da parte dell'acquirente a corrispondere gli eventuali maggiori oneri di esproprio secondo le modalità di cui al precedente art.3;
- o la dichiarazione dell'Ufficio Espropri che l'indennità definitiva è già stata corrisposta;

f)- la dichiarazione che l'acquirente non è proprietario né lui medesimo né i componenti il nucleo familiare di abitazione adeguata alle esigenze del nucleo stesso nell'ambito del territorio comunale;

Qualora i maggiori oneri per l'espropriazione del terreno concesso per la realizzazione degli alloggi e relative pertinenze siano determinati in via definitiva, il cedente l'alloggio dovrà versare il relativo importo alla Tesoreria Comunale in un'unica soluzione.

Gli estremi della ricevuta di pagamento dovranno risultare nell'atto di trasferimento.

In assenza di determinazione definitiva dell'indennità di esproprio, l'acquirente, nell'atto di trasferimento, si obbligherà a corrispondere, a congruaglio, all'Amministrazione Comunale, in qualunque momento gli vengano richiesti, i maggiori oneri di esproprio derivanti da qualsiasi successiva determinazione definitiva.

Tale congruaglio, unitamente ai relativi interessi, in qualsiasi momento interverrà, dovrà essere corrisposto al Comune in un'unica soluzione entro e non oltre

60 (sessanta) giorni dalla richiesta. In caso di mancato versamento del suddetto importo nel termine stabilito, l'Amministrazione Comunale procederà alla riscossione coattiva dell'importo dovuto ai sensi del D.P.R. n.43 del 22.10.1988 e successive modifiche ed integrazioni.

Tale importo sarà, di conseguenza, maggiorato dagli interessi maturati per il periodo di protrazione riferito alla data di scadenza di cui sopra e conteggiato con l'interesse legale.

Niente sarà dovuto dal cedente nel caso in cui risulti, da documentazione del competente ufficio, sia stata già corrisposta l'indennità di esproprio.

Le parti nel rogito devono dichiarare espressamente di essere a conoscenza che l'alloggio e' realizzato su area P.E.E.P. e pertanto di accettare le disposizioni di cui al presente articolo.

Gli alloggi possono essere ceduti decorsi 5 (cinque) anni dal contratto di prima cessione o dal visto di conformità regionale.

Prima dei 5 anni:

- (qualora l'alloggio sia realizzato in Edilizia Convenzionata e previo nulla-osta dell'Amministrazione Comunale) secondo i seguenti casi:

- - decesso dei titolari dell'alloggio;
  - - trasferimento in altra città per cause di lavoro o pensionamento;
  - - motivi di salute documentabili;
  - - incremento o diminuzione del nucleo familiare;
  - - ritiro in casa di riposo;
  - - separazione legale omologata;
  - - residenza da almeno cinque anni nell'alloggio;
- (in caso di Edilizia Agevolata) il nulla-osta dovrà essere richiesto anche all'Ente erogatore del finanziamento agevolato.

Il prezzo di vendita, nelle cessioni successive alla prima, non potrà essere superiore all'importo che si configurerà come il maggiore fra il valore derivante dalla rendita catastale aggiornata e il prezzo di cessione determinato con le modalità previste dalle leggi di finanziamento dell'intervento e quelle fissate nella deliberazione consiliare n.139 del 29.7.1991 e cioè:

i prezzi di cessione saranno rivalutati in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dalla data di stipulazione dell'ultima cessione dell'alloggio alla data in cui si va ad eseguire il passaggio di

proprietà. Al costo così ottenuto sarà applicato un coefficiente di degrado pre-determinato come segue:

da 0 a 5 anni 0%

da 6 a 10 anni 5%

da 11 a 20 anni 10%

da 21 a 30 anni 20%

oltre 30 anni 30%.

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale di deprezzamento verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio. Al valore sopra determinato dovranno essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate nel periodo antecedente alla data della cessione, aggiornate e deprezzate come sopra indicato.

Il prezzo di cessione successivo alla prima verrà determinato e asseverato, sulla base dei criteri sopracitati, da un tecnico iscritto in Albo professionale su incarico della parte cedente. L'ufficio PEEP apporrà il relativo visto.

La cessione per un importo superiore a quello determinato in osservanza di quanto precede, comporterà l'obbligo, da parte del cedente, di corrispondere all'Amministrazione Comunale l'importo pari al contributo per il costo di costruzione di cui all'art.6, Legge n.10/1977, rivalutato secondo gli indici ISTAT dal rilascio della Concessione Edilizia, relativo all'alloggio.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione è nulla per la parte eccedente.

#### ART.14

Gli alloggi potranno essere dati in locazione a persone in possesso dei requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica, Agevolata/Convenzionata, se-



condo la disciplina in materia locativa vigente al momento del contratto tra l'assegnatario ed il conduttore da lui prescelto.

Qualora il proprietario voglia locare l'abitazione a persone che non abbiano i predetti requisiti, o locarla a titolo temporaneo o ammobiliata, dovrà versare al Comune un importo pari al contributo per il costo di costruzione di cui all'art.6

Legge n.10/1977.

E' comunque fatto divieto di locazione o utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quella abitativa e se non sono trascorsi almeno 5 anni dal contratto di prima cessione o dal visto di conformità regionale .

Il Comune si riserva la piena facoltà di agire per l'annullamento giudiziario dei contratti di locazione stipulati in contrasto con le presenti norme.

#### ART. 15

Il rogito o altro atto di trasferimento di diritti reali, successivo alla prima assegnazione, sarà trasmesso a cura del cedente entro 60 giorni dalla data della stipula dell'atto di trasferimento al Settore V "Assetto del Territorio" - Comune di Sesto Fiorentino.

La mancata trasmissione entro tale termine, salvo che eventuali ritardi siano dovuti a cause documentabili indipendenti dalla volontà del cedente l'alloggio, comporterà la corresponsione, a favore del Comune, di una penale pari a euro 516,46, nonché l'eventuale risarcimento danni.

#### ART.16

Gli obblighi ed i vincoli previsti dall'art.12 della presente convenzione devono essere riportati nel contratto e approvati dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del C.C. e richiamati nella nota di trascrizione.

#### ART.17

Il Comune resta esonerato dall'obbligo di presentare tutta la documentazione di rito. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto costitutivo del diritto di superficie sono a carico della parte concessionaria che richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla legge 22.10.1971, n.865 e successive modificazioni.

#### ART.18

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale che comunque potesse competergli relativamente ai diritti trasferiti a favore del concessionario con la presente convenzione, con l'esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### ART.19

Il Comune esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità circa ogni sua ingerenza in ordine al deposito, all'impiego ed alla destinazione delle somme ricavate dalla cessione del diritto di superficie.

#### ART.20

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura del concessionario.

#### ART.21

Le controversie che dovessero insorgere in ordine alla applicazione ed alla interpretazione della presente Convenzione sono di competenza del Tribunale di Firenze, ad eccezione delle controversie che hanno per oggetto valutazioni strettamente tecniche, per le quali si ricorrerà all'arbitrato ai sensi dell'art. 806 e segg. del Codice Civile, fatte salve diverse, inderogabili disposizioni di legge. I tre tecnici saranno nominati uno dal Comune, uno dalla controparte ed il terzo in accordo fra le parti, o, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale di

Firenze.

Si approvano espressamente ai sensi e per gli effetti del II comma dell'art.1341 C.C. le clausole e quanto previsto all'Art.3 della presente convenzione e cioè:

"Le parti concordano che il corrispettivo dovuto per l'assegnazione del lotto ri-comprende:

- a) la quota relativa ai costi di acquisizione delle aree;
- b) la quota relativa ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le parti si danno atto che la quota di cui al punto a) deriva dalla ripartizione del costo totale che il Comune dovrà sostenere per l'acquisizione delle aree dell'intero comparto, fra i singoli lotti con le modalità previste nella tabella "A" allegata alla deliberazione consiliare n.12 del 19.02.1997 secondo il calcolo seguente:

euro/mc.29,85 costo per metro cubo x mc.7.311,756063 volume edificabile  
ragguagliato del lotto 3/B=

= euro 218.240,32 quota relativa ai costi di acquisizione delle aree e ricomprende:

a1)- euro 74.700,08 quale quota parte del costo preventivato di acquisizione dell'area che ha sostenuto o dovrà sostenere il Comune in ordine alla quale il diritto di superficie viene concesso;

a2)- euro 143.540,24 quale quota parte del corrispettivo preventivato per l'acquisizione delle aree relative alle opere di urbanizzazione.

Il Concessionario, i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo dovranno pagare al Comune concedente il saldo di tutti gli oneri finanziari sostenuti dal Comune medesimo per l'acquisto del diritto di proprietà su tutte le aree dell'intero Comparto "Chini", con le modalità previste dalla tabella "A" allegata alla deli-

berazione consiliare n°12 del 19.02.1997.

Il corrispettivo dovuto a conguaglio ed a saldo al Comune potrà derivare da cessione volontaria delle aree da parte del proprietario espropriato, da procedimento di espropriazione, da sentenza e comunque da ogni modo di acquisto e transazione del diritto di proprietà da parte del Comune.

Il concessionario dichiara di accettare il conguaglio del corrispettivo definitivo obbligandosi sin d'ora a non sollevare eccezione alcuna in ordine ai procedimenti di acquisto del diritto di proprietà delle aree da parte del Comune.

In caso di determinazioni definitive intervenute dopo la vendita degli alloggi costruiti da parte dello stesso, i conguagli di cui sopra saranno dovuti in solido dagli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree concesse con il presente atto in diritto di superficie.

Il Concessionario si obbliga pertanto ad inserire in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze o parti comuni, la clausola da riportare nella nota di trascrizione, con cui gli acquirenti degli alloggi e loro aventi causa si accollano l'obbligo di corrispondere al Comune il conguaglio e le differenze di cui sopra secondo i criteri e le modalità previste dalla presente convenzione.

Tale conguaglio comprensivo dei relativi interessi, in qualsiasi momento inter venga, dovrà essere corrisposto al Comune in un'unica soluzione entro i 60 giorni dalla richiesta del medesimo.

In caso di mancato versamento del suddetto importo nel termine stabilito, l'Amministrazione Comunale procederà alla riscossione coattiva dell'importo dovuto ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 22.10.1988 n.43 e successive modificazioni ed integrazioni.



Tale importo sarà di conseguenza maggiorato degli interessi, calcolati al tasso legale e maturati per il periodo di protrazione riferito alla data di scadenza di cui sopra.

La richiesta di conguaglio potrà essere avanzata dal Comune anche in riferimento alla determinazione definitiva parziale dei costi di esproprio dei terreni del Comparto.

Le parti si danno atto che la quota del corrispettivo di assegnazione di cui al punto b) afferente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a euro 202.064,41 (duecentoduemilasessantaquattro/41).

Tale importo deriva dall'aggiornamento - con gli indici ISTAT dal giorno 24 aprile 2002, data di pubblicazione del 3° Avviso pubblico, al giorno 26 novembre 2002, data di assegnazione del lotto 3/B - del corrispettivo di assegnazione di cui al punto b) già fissato nel 3° Avviso pubblico in euro 198.766,11."

Le parti esonerano il Conservatore dei RR.II. competente da ingerenza e responsabilità in ordine alle trascrizioni del presente atto. Parte cedente dichiara di rinunciare all'ipoteca legale.

Io notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai componenti, che lo hanno approvato.

Consta di ventinove fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia, salvo quanto notasi di mia mano; ne occupa pagine ventotto e quanto fin qui della presente.

[REDACTED]



Repertorio n. 23597

Raccolta n. 10247

**CONVENZIONE PER LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI ALLA  
VENDITA ED ALLA LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 48  
e 49BIS E SEGUENTI DELLA LEGGE 448/98**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, questo giorno diciassette del mese di novembre

- 17 novembre 2017 -

In Sesto Fiorentino, presso il palazzo comunale, Piazza Vittorio Veneto n. 1.

Innanzitutto me Dott. [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato sono presenti:

- **"COMUNE DI SESTO FIORENTINO"**, Ente territoriale di diritto pubblico con sede in SESTO FIORENTINO (FI), Piazza Vittorio Veneto n. 1, codice fiscale n. 00420010480 in persona di [REDACTED] domiciliata per la qualifica presso la sede del Comune, nella sua qualita' di Funzionario Tecnico Responsabile per l'Area di Posizione Organizzativa "Esproprio e Patrimonio", munita dei poteri di firma per quest'atto in funzione vicaria del Dirigente in forza della determinazione n. 227 del 14 dicembre 2016 a firma del Direttore del Settore Affari Generali che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A" conferita in forza dei poteri derivanti dall'art. 107, del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 66 dello Statuto Comunale vigente, giustito Decreto sindacale di nomina n. 28 del 27 settembre 2016. Il Dirigente Settore Affari Generali con Determinazione n. 183 del 23 febbraio 2017 ha approvato lo schema della presente convenzione;

[REDACTED] iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze e codice fiscale n. [REDACTED] legalmente rappresentata da:

[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale della societa' ed autorizzato al presente atto in forza di delibera assembleare del 28 giugno 2017 di cui al verbale Notaio [REDACTED] di Montelupo Fiorentino, rep. 54138/16498 regolarmente registrato ad Empoli il 3 luglio 2017 al n. 4713 serie 1T ed iscritto al Registro Imprese di Firenze, e

[REDACTED] li domiciliati entrambi per la carica presso la sede sociale, autorizzati a quest'atto in forza di autorizzazione giudiziale del giorno 12 giugno 2017 [REDACTED]

[REDACTED], rilasciata dal Giudice Delegato [REDACTED], che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B". Io Notaio sono certo dell'identita' personale dei componenti i quali

**PREMETTONO:**

- che con la convenzione ai rogiti del Dottor [REDACTED] O in data 7 ottobre 2003 Repertorio N.31823, registrato a Firenze il di' 15 ottobre 2003, e trascritto a Firenze il 21 ottobre 2003 al n. 26447 del Registro Particolare il Comune di Sesto Fiorentino assegnava in diritto di superfi-

cie alla Società' [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di superficie, per 99 (novantanove) anni, rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a 99 (novantanove) anni, un'area edificabile identificata come "lotto 3/8 del "Comparto Chini" area P.E.E.P" distinta al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa 43 dalle particelle 1677 e 1679 di mq.2.071 (duemilasettantuno);

- che con lo stesso atto ai rogiti [REDACTED] summenzionato del 7 ottobre 2003, trascritto a Firenze il 21 ottobre 2003 al n. 26448 del Registro Particolare, lo stesso Comune di Sesto Fiorentino, concedeva alla Società' [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di superficie sull'area residenziale facente parte del Comparto Chini del PEEP destinata all'Edilizia Economica Popolare (Lotto 3/B), all'epoca in corso di sdemanializzazione, identificata nel Foglio di mappa 43 dalla particella 1678, obbligandosi nel contempo a procurarne l'acquisto della detta area dal Demanio dello Stato ai sensi dell'articolo 1478 del C.C.;  
- che con atto ai rogiti del Vice Segretario Generale in data 12 novembre 2009, (con effetti decorrenti dal 19 gennaio 2010 - visto del Demanio) registrato in termini, e trascritto a Firenze in data 2 febbraio 2010 al n. 2248 del Registro Particolare, (precisandosi, come riportato al quadro D della summenzionata trascrizione, che, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 131/1986, i termini della trascrizione dell'atto in oggetto decorrono dal giorno 21 gennaio 2010, data in cui il Comune di Sesto Fiorentino ha ricevuto il provvedimento di approvazione da parte dell'Agenzia del Demanio - Filiale Toscana e Umbria - Sede di Firenze, Provvedimento registrato in pari data al n. 3324/2009 di Protocollo Generale) e' stata acquistata la suddetta particella 1678;

- che con atto agli stessi rogiti del Vice Segretario Generale del Comune di Sesto Fiorentino in data 14 maggio 2010 Repertorio n. 20280, registrato in termini e trascritto a Firenze (a margine della trascrizione n.26448 del 2003) in data 25 maggio 2010 al Registro Particolare (con riguardo ai beni in oggetto) numero 11572 e' stato sottoscritto l'atto di conferma di acquisto di cosa altrui e richiesta la voltura del diritto di superficie su detta particella 1678 in favore dei proprietari delle unita' immobiliari realizzate sul lotto 3/B tra cui il [REDACTED];

- che del complesso immobiliare di cui trattasi, costruito dalla Società' [REDACTED] sulla predetta area "lotto 3B del Comparto P.E.E.P. Chini", fanno parte gli alloggi con relative pertinenze, posti in Sesto Fiorentino, meglio descritti nel prosieguo del presente atto di proprietà superficiaria del concessionario [REDACTED] e precisamente:

**Descrizione dei beni:**

in Sesto Fiorentino, Via Lino Chini al civico n. 95 tre unita' abitative e relativi box auto pertinenziali, il tutto censito all'Agenzia del Territorio di Firenze Catasto Fabbricati di Sesto Fiorentino in giusto conto a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario superficiario per 1000/1000 diritto perm 99 anni rinnovabile" e "Comune di Sesto Fiorentino proprietario per l'area" nel foglio di mappa 43, particella 1679:

- sub. 29, piano 2 scala A, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 73, rendita catastale euro 371,85 con relativa

pertinenza identificata dal **sub. 61**, piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 14, rendita catastale euro 73,85 (appartamento ad uso civile abitazione e box auto pertinenziale identificati quali "posizione 27");

- **sub. 30**, piano 2 scala A, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 56, rendita catastale euro 278,89 con relativa pertinenza identificata dal **sub. 62**, piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 14, rendita catastale euro 73,85 (appartamento ad uso civile abitazione e box auto pertinenziale identificati quali "posizione 28");

- **sub. 31**, piano 2 scala A, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 57, rendita catastale euro 278,89 con relativa pertinenza identificata dal **sub. 63**, piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 15, rendita catastale euro 79,53 (appartamento ad uso civile abitazione e box auto pertinenziale identificati quali "posizione 29");

- che il fabbricato di cui sono porzioni i beni in oggetto risulta ubicato in Comune di Sesto Fiorentino, angolo Via Lino Chini e Viale Palmiro Togliatti e fa parte del complesso immobiliare edificato da [REDACTED] in virtù della concessione edilizia n. 484 del 4 dicembre 2003, Busta n. 230/2003 e successiva Variante in corso d'opera n.7 del 16 gennaio 2006, Busta n.122/2005 con dichiarazione di Fine Lavori del 6 marzo 2006 ed Attestazione di Abitabilità del 29 marzo 2006 Protocollo n.18750,

- che a partire dall'entrata in vigore dell'articolo 31, comma 78 e seguenti della Legge n. 549/95 e sulla base delle disposizioni di legge contenute nel comma 45 e seguenti dell'art. 31 della Legge 448/998, il Comune di Sesto Fiorentino ha stabilito di consentire la modifica per la trasformazione nel diritto di proprietà delle convenzioni stipulate ai sensi della Legge n. 865/1971 ovvero della Legge 179/92 ed aventi ad oggetto la cessione del diritto di superficie nei vari Comparti del P.E.E.P. del Comune;

- che relativamente al lotto 3B del Comparto PEEP Chini la proposta di modifica della convenzione rep. 31823/11199 stipulata in origine con la [REDACTED] per l'acquisizione del diritto di proprietà pro quota millesimale sull'area del lotto e' stata a suo tempo resa nota a ciascun proprietario con la indicazione del corrispettivo dovuto, ottenuto ripartendo in base ai millesimi generali di proprietà il corrispettivo afferente all'intero lotto (determinato da ultimo ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, come da determinazione dirigenziale n. 885 del 16 agosto 2017);

- che detta proposta di modifica non ha avuto, per le unità immobiliari in oggetto accoglimento da parte della proprietà;

- che a seguito della delibera della Giunta Comunale n. 156/2016, e successiva ratifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 13 gennaio 2017, il Comune di Sesto Fiorentino ha inteso dare corso a quanto stabilito nello stesso art. 31, comma 49bis, della Legge 448/98, prevedendo, per coloro che lo avessero desiderato e ne avessero manifestato intenzione, la possibilità di pagare un ulteriore corrispettivo, determinato in base ad una percentuale da applicare al primo corrispettivo e preordinato alla definitiva rimozione di tutti i limiti convenzionali dell'edilizia



P.E.E.P., in particolare anche quelli del prezzo massimo di locazione e vendita altrimenti esistenti, fino alla definitiva scadenza della convenzione originaria;

- che, a quest'ultimo proposito, il titolare delle unita' immobiliari in oggetto realizzate sulle aree pervenutegli in forza dei titoli sopra citati e risalenti ad epoca anteriore ai cinque anni, ha manifestato al Comune il suo proposito per la sottoscrizione di una convenzione modificativa che contempli sia il passaggio dal diritto di superficie alla proprieta' sia l'eliminazione del vincolo del prezzo previo il pagamento dei due corrispettivi, con comunicazione con prot. 35850/2017, ricevendo il successivo conforme assenso del Comune con determinazione n. 885 del 16 agosto 2017 del Responsabile Settore Affari Generali;

- che il [REDACTED] ha provveduto al pagamento delle somme dovute a titolo di corrispettivo e dunque:

= € 8.469,48 (ottomilaquattrocentosessantanove virgola quarantotto) per la posizione 27

= Euro 6.553,85 (seimilacinquecentocinquantatre' e ottantacinque centesimi) per la posizione 28

= € 6.797,31 (seimilasettecentonovantasette virgola trentuno) per la posizione 29;

e cosi' complessivamente di € 21.820,64 (ventunomilaottocentoventi virgola sessantaquattro) quale corrispettivo stabilito ex commi 48 e 49bis dell'art. 31 della L. 448/98;

- che a seguito della stipula della presente convenzione gli alloggi, costruiti sulle aree a suo tempo gia' cedute in diritto di superficie, passano in diritto di proprieta' e non sono piu' retti da alcuna disciplina contenuta in accordo di convenzione, ma rientrano in regime di libero mercato senza limitazione alcuna.

Tutto cio' premesso, considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate, convengono e stipulano quanto segue.

#### Art. 1

Il Comune di Sesto Fiorentino

#### cede e trasferisce

a [REDACTED] che accetta ed acquista, in proporzione delle quote millesimali afferenti ai beni immobili in proprieta' superficiale come in premessa meglio descritti facenti parte del lotto 3B del comparto PEEP Chini, il diritto di proprieta' sull'area gia' concessa dal Comune stesso in diritto di superficie e precisamente:

Quota millesimale di 32,760/1000 (trentadue virgola settantasei millesimi) afferente alla posizione n. 27

Quota millesimale di 25,350/1000 (venticinque virgola trentacinque millesimi) afferente alla posizione n. 28;

Quota millesimale di 26,290/1000 (ventisei virgola ventinove millesimi) afferente alla posizione n. 29

e cosi' la complessiva quota millesimale di 84,400/1000 (ottantaquattro virgola quattro millesimi) sulle aree di terreno individuate al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino nel **foglio di mappa 43, particella 1679** di mq.2.071 (duemilasettantuno), **particella 1678** di mq.27 (ventisette) e **1677** di mq.127 (centoventisette).

**Art. 2**

Il corrispettivo di cui all'articolo 31, comma 46, della Legge n. 448/1998, nonché di cui all'articolo 31, comma 49bis, della stessa legge n. 448/1998, come le parti dichiarano, da me ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false, ai sensi del T.U. 445/2000 sulla documentazione amministrativa, pari a complessivi € 21.820,64 (ventunomilaottocentoventi virgola sessantaquattro) e precisamente € 8.869,48 (ottomilaottocentosessantanove virgola quarantotto) per gli immobili posizione n. 27, € 6.553,85 (seimilacinquecentocinquantaquattro virgola ottantacinque) per gli immobili posizione n. 28 ed € 6.797,31 (seimilasettecentonovantasette virgola trentuno) per gli immobili posizione n. 29, e' stato determinato dal Comune di Sesto Fiorentino e accettato dal [REDACTED] a mezzo dei propri [REDACTED] che ha provveduto al versamento di detto importo con bonifico in data 20 luglio 2017.

Il Comune di Sesto Fiorentino, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non avere piu' nulla a domandare o pretendere a titolo di corrispettivo ai sensi dell'articolo 31 Legge 448/1998, rinunciando quindi all'ipoteca legale e sollevando espressamente il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilita' al riguardo.

Ai sensi dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, cosi' come modificato dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296, i comparenti da me Notaio debitamente richiamati, ai sensi degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle conseguenze penali previste per le mendaci dichiarazioni, nonché edotti in ordine al disposto dell'art. 35, comma 22, ultimo paragrafo, del medesimo D.L. 223/06, nonché consapevoli dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria, dichiarano sotto la propria responsabilita' personale che le parti non si sono avvalse di alcun mediatore-agente immobiliare e che la corresponsione del corrispettivo e' avvenuta mediante bonifico bancario effettuato tramite la Banca di Cambiano in data 20 luglio 2017 accreditando la banca della Comune di Sesto Fiorentino Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo, TID C0315071900017000740785.

**PROVENIENZA**

La proprieta' della particella 1678 e' pervenuta al Comune con l'atto repertorio n.20264/2009 citato in premessa ai rogiti Vice Segretario Generale mentre lo stesso Comune e' venuto in possesso delle Particelle 1677 e 1679 in forza di atti di cessione volontaria e precisamente:

quanto alla particella 1677 (per porzione della particella 1466, ex 1382, ex-206) con atto a firma del Segretario Generale del Comune di Sesto Fiorentino, repertorio n. 16907, registrato a Firenze il 29 ottobre 1997 al n.6801; (per porzione della particella 1433, ex 1319, ex 29) con atto di cessione volontaria ai rogiti del [REDACTED] di Sesto Fiorentino in data 29 ottobre 1988 Repertorio n. 47263, debitamente registrato e trascritto; (per porzione della Particella 1478 che di fatto costituisce ex sede stradale comunale) classificata con determinazione n.551 del 1988; quanto alla particella 1679 (ex 1438, ex 1242, ex 58) acquisita dalla Amministrazione Comunale con atto a firma del Segretario Generale di Sesto Fiorentino Repertorio n. 17265 del 1998, registrato a Firenze il 14 lu-





glio 1998 al n. 1653.

Il Comune garantisce la piena proprietà e disponibilità dei beni pro quota trasferiti e la loro libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù passive non apparenti e non trascritte, oneri reali, privilegi anche fiscali ed ogni altro gravame prestando le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione anche parziali e molestia precisando che i beni sono soggetti agli oneri per il Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno.

#### **Art.3**

La parte acquirente, che è titolare degli alloggi in proprietà superficaria realizzati sulle aree trasferite da epoca superiore al quinquennio in forza degli atti in premessa meglio citati, prende atto che con la stipula del presente atto è venuto meno qualsiasi obbligo a proprio carico relativamente alla commerciabilità degli alloggi stessi.

#### **Art. 4**

Il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto di trasferimento pro quota rilasciato dal Comune di Sesto Fiorentino in data 24 ottobre 2017 viene allegato sotto sotto la lettera "C" dichiarando la parte alienante che dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art.5**

Gli effetti economici e giuridici del presente atto decorrono dalla data odierna.

Le parti autorizzano pertanto le trascrizioni e volture catastali del presente atto in particolare anche per quanto riguarda la voltura dell'intestazione dei fabbricati urbani descritti in premessa a favore di [REDACTED] pieno proprietario 1/1 essendo venuto meno il diritto del Comune sulle aree con conseguente conversione del diritto di proprietà superficaria in piena proprietà'.

#### **Art.6**

Le spese della presente convenzione e sua registrazione sono a carico della parte acquirente, che a propria cura e spese provvederà alla sua trascrizione nei registri immobiliari.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione salvo quanto di pugno su quattordici facciate fin qui di quattro fogli che ho letto ai comparenti.

Essi l'approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore 10,00.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]