Repertorio n. Raccolta n.

CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DI AREA P.E.E.P. E CONTESTUALE RIMOZIONE DEI VINCOLI

Ai sensi dell'art. 31, commi 45 e ss. della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ……., il giorno ……del mese ….., nel mio studio, in ……., Via …… n. ….. Davanti a me dott. ……. Notaio in ……, iscritto nel ruolo del Collegio notarile dei distretti riuniti di ……..,

SI COSTITUISCONO I Sigg.ri

Dott. Ing. COLONNATA ELEONORA nata a Pisa il 25 agosto 1978 domiciliata per la carica presso la sede Comunale, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio bensì quale Dirigente responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cerreto Guidi**,** con sede in Cerreto Guidi, Via Vittorio Veneto n. 8, P.IVA n. 03378170488 e C.F. 82003650486, giusto decreto di nomina del Sindaco del 1° settembre 2025 Decr. n. 3

……, nata/o a ……. il …….. (C.F. …….), residente in ……., Via …… n. ……., il/la quale dichiara di essere ……..

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, **premettono quanto segue:**

- che il Comune di Cerreto Guidi è proprietario dell'area ricompresa nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di Cerreto Guidi, localizzata in ……..., identificata al Catasto Terreni al Foglio ……..., particella ……, Ente Urbano, mq. ……;
- che la convenzione per la concessione del diritto di superficie della durata di anni …… (……) sull'area in oggetto fu originariamente stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 tra il Comune di Cerreto Guidi e il soggetto attuatore/concessionario originario (……. titolare dell'omonima impresa edile con sede in ……., P.IVA …….) con atto a rogito del Notaio ……. di …. in data …. Rep. n. …., registrato a ….. il ….. al n. ….. e trascritta a ……... il …….. al n. ….. di reg. part. e successivi atti correlati;
- che a seguito della costruzione del fabbricato condominiale e dei relativi alloggi e pertinenze, la proprietà superficiaria delle porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi al Foglio ……, particella ……, subalterni …… è pervenuta al Sig/Sig.ra……... nato/a a ……... il …… con atto del ……... ai rogiti del Notaio ……... di …… Repertorio n. ……, registrato a …… il …… al n. ……;
- [eventuale, in caso di successivi trasferimenti] che con successivo atto di …… del …… ai rogiti del Notaio …… di …… Repertorio n. ……, Raccolta n. ……, registrato a …… il …… al n. …… serie …… e trascritto a …… il …… al n. …… di reg. part., il/la Sig./Sig.ra …… ha trasferito al/alla Sig./Sig.ra …… la proprietà superficiaria delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del più ampio complesso immobiliare posto in Cerreto Guidi, località ……, Via …… n. …… e precisamente:

** appartamento ……

** confini: ……...
Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cerreto Guidi nel **Foglio di mappa ……**:
- **particella …… subalterno ……**, Via …… n. ……, piano ……, categoria ……, classe ……, consistenza ……, superficie catastale totale mq. ……, rendita catastale euro …… - per …… (alloggio);
- **particella …… subalterno ……**, Via …… n. ……, piano ……, categoria ……, classe ……, consistenza ……, superficie catastale totale mq. ……, rendita catastale euro …… - per …… (eventuale pertinenza);
- che ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, i Comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei Piani P.E.E.P., in favore dei proprietari delle unità immobiliari edificate, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione o trasferimento;
- che la quota di comproprietà indivisa spettante al/alla Sig./Sig.ra …… sull'area del complesso immobiliare è di ……**;**
- che con delibera consiliare n. 58 del 4 agosto 2003, l'Amministrazione ha determinato i corrispettivi necessari per ogni convenzione già stipulata in attuazione di piani di zona del Comune per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, ovvero per lo svincolo dei limiti di godimento decennali e ventennali previsti in tali convenzioni ai sensi dei commi da 15 a 19 dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, quantificando il corrispettivo da corrispondere in euro …… (……) relativamente alla porzione immobiliare facente parte del fabbricato posto in Cerreto Guidi, Via …… n. ……;
- che la disciplina del calcolo del corrispettivo di trasformazione è stata aggiornata ai sensi dell'art. 10-quinquies del D.L. 21 marzo 2022 n. 21 (convertito in Legge 20 maggio 2022 n. 51), il quale stabilisce che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune in misura pari al 60% (sessanta per cento) di quello determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 (Testo Unico Espropri), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati ISTAT;
- che in data …… è stata inoltrata istanza formale per conto della parte acquirente (tramite PEC a firma di ……, prot. n. …… del ……) per richiedere la determinazione del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ed il conseguente svincolo dai vincoli convenzionali relativi all'alloggio e relative pertinenze identificati dalla particella …… sub. ……;
- che il Comune di Cerreto Guidi ha accertato la regolarità formale dell'istanza e determinato il corrispettivo dovuto ai sensi delle delibere consiliari e regolamenti vigenti, pertanto in esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n.43 del 29.10.2026, sono stati stabiliti i corrispettivi e le modalità di stipula del presente atto.

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 — TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ

Il Comune di Cerreto Guidi, come sopra rappresentato, **cede e trasferisce** alla parte acquirente, che accetta per sé e per i propri aventi causa a norma di legge, **la quota di comproprietà indivisa pari a ……** dell'area di pertinenza e di sedime del complesso immobiliare indicato in premessa, edificate nell'ambito del P.E.E.P. di

Cerreto Guidi, Via …….. n. …...
Attualmente il bene oggetto del presente atto è rappresentato al **Catasto Terreni** del **Comune di Cerreto Guidi** nel **Foglio di mappa ……, particella ……**, Ente Urbano, mq. …….
Confini: particella ……, particella ……, particella ……, salvo se altri.
Per effetto della presente convenzione, il diritto di proprietà superficiaria di cui è titolare la parte acquirente si trasforma in diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'area e sulle relative porzioni immobiliari edificate per la quota sopra indicata […….].

ART. 2 — RIMOZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI LOCAZIONE DELL'ALLOGGIO

Con l'istanza citata in premessa è stata anche attivata la procedura per la contestuale rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di locazione dell'alloggio, dichiarandosi disponibile a corrispondere al Comune di Cerreto Guidi il corrispettivo previsto.
Il Comune di Cerreto Guidi, acconsente alla ulteriore soppressione dell'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione presente nella convenzione originaria di concessione dell'area e a tal fine l'ufficio tecnico comunale competente ha comunicato alla parte acquirente di aver determinato, ai sensi ……, il corrispettivo pari a euro …… (……) per la rimozione dei suddetti vincoli.

ART. 3 — INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

L'area ed i fabbricati oggetto della presente cessione in piena proprietà sono ubicati nel Comune di Cerreto Guidi, Via …… n. ……, e sono catastalmente identificati:
* al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cerreto Guidi nel **Foglio di mappa ……**:
- **particella …… subalterno ……**, Via …… n. ……, piano ……, categoria ……, classe ……, consistenza ……, superficie catastale totale mq. ……, rendita catastale euro …… - per …… (alloggio);
- **particella …… subalterno ……**, Via …… n. ……, piano ……, categoria ……, classe ……, consistenza ……, superficie catastale totale mq. ……, rendita catastale euro …… - per …… (eventuale pertinenza).
* al **Catasto Terreni** al **Foglio ……**, **particella ……**, ENTE URBANO, mq. …….
L'area viene ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni inerente servitù attiva e passiva, accessori e quote proporzionali sulle parti comuni del fabbricato condominiale di cui le porzioni immobiliari fanno parte.

ART. 4 — CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

1 - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 e dell'art. 10-quinquies del D.L. 21/2022 (L. 51/2022), il corrispettivo globale per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per le unità immobiliari sopra descritte (in ragione delle rispettive quote millesimali di pertinenza) è stato determinato dal Comune di Cerreto Guidi nell'importo di euro …… (……).
2 - Al corrispettivo di cui al punto 1) si deve sommare il corrispettivo pari a euro …… (……) quota corrispondente al contributo per la rimozione del prezzo

massimo di cessione e di locazione dell'alloggio.
Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 223/2006, convertito in Legge dall'art. 1 L. 248/2006 le parti, da me previamente ammonite sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano:

a) che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà pari a euro …… (……) è stato pagato dal/dalla Sig./Sig.ra …… mediante bonifico bancario a favore del Comune di Cerreto Guidi effettuato in data …… dando debito su ……, Cod. Id. (CRO/TRN) n. ……/mediante PagoPA con pagamento cod. IUV……...;

b) che il corrispettivo per lo svincolo del prezzo massimo pari a euro …… (……) è stato pagato dal/dalla Sig./Sig.ra …… mediante bonifico bancario a favore del Comune di Cerreto Guidi effettuato in data …… dando debito su ……, Cod. Id. (CRO/TRN) n. ……/mediante PagoPA con pagamento cod. IUV……...;

c) di non essersi avvalsi/e dell'opera di un mediatore per la presente cessione dell'immobile.

Il Comune di Cerreto Guidi rilascia formale quietanza di saldo alla parte acquirente con la sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 5 — EFFETTI DELLA CONVENZIONE E REGIME DEI VINCOLI

La presente convenzione costituisce modifica ed integrazione della convenzione originaria di concessione del diritto di superficie.
Dalla data di stipula del presente atto, per i beni sopra individuati decorre la piena proprietà dell'area e decadono i vincoli convenzionali di inalienabilità, godimento e limitazione del prezzo massimo di cessione e canone di locazione originariamente previsti, fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali.
Gli effetti giuridici ed economici del presente atto hanno data da oggi.
Le porzioni immobiliari sopra descritte potranno pertanto essere liberamente trasferite, alienate o locate a qualsiasi titolo sul libero mercato.

ART. 6 — PRESCRIZIONI PER I TRASFERIMENTI E GARANZIE

La parte acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi spettanti al Comune sull'area ceduta relativi alla quota di pertinenza degli immobili in oggetto […… (……)].
Il Comune di Cerreto Guidi garantisce la piena ed esclusiva titolarità dell'area ceduta e la libertà della stessa da pesi, ipoteche, pignoramenti o trascrizioni pregiudizievoli, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.
Il Comune di Cerreto Guidi rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità, anche in ordine al reimpiego del ricavato del presente atto.
Il Comune di Cerreto Guidi come sopra rappresentato ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, consegna a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Uso e Assetto del Territorio del Comune di Cerreto Guidi in data …… riguardante il bene in oggetto, dichiarando che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.
Detto certificato, firmato digitalmente, si allega al presente atto A, per formarne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa rinuncia avutane dai/dalle comparenti.

ART. 7 — SPESE, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Tutte le spese tecniche, notarili, di bollo, di registro, ipotecarie e catastali dipendenti e conseguenti alla redazione, stipula, registrazione e trascrizione della presente convenzione sono poste a totale carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto a registrazione ed a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze) con ogni esenzione ed agevolazione fiscale spettante ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e delle disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.

ART. 8 — ELEZIONE DI DOMICILIO E CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione o dall'esecuzione della presente convenzione è competente in via esclusiva il Foro di Firenze.

Si omette la lettura dell' allegato per espressa volontà dei/delle costituiti/e.

Questo atto scritto da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano su …… pagine e quanto fin qui della …… di …. fogli, viene letto da me Notaio ai/alle comparenti che lo approvano e sottoscrivono come per legge, essendo le ore…….