

REPERTORIO N.

FASCICOLO N.

**COMPRAVENDITA E CESSIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaundici, il giorno Dieci, del Mese di Ottobre

**(10/10/2011)**

in Sesto Fiorentino, Piazza Vittorio Veneto n. 1, in una sala del Palazzo Comunale.

Davanti a me Dr. TOMMASO MAURANTONIO, notaio in Firenze ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono presenti i Signori:

**Quale Parte Alienante:**

- Avv. Zucchermaglio Franco nato a Bolzano il 1° Maggio 1965, dirigente, C.F.: ZCC FNC 65E01 A952N, domiciliato per la carica in Sesto Fiorentino, Piazza Vittorio Veneto n. 1, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Affari Generali e Legali e come tale in rappresentanza del:

**"COMUNE DI SESTO FIORENTINO"**, con sede in Sesto Fiorentino, Piazza Vittorio Veneto n. 1, Codice Fiscale/P. IVA: 00420010480; nominato con Decreto del Sindaco n. 11 del 22 Luglio 2010, di attribuzione dell'incarico di Dirigente del Settore suddetto, autorizzato alla stipula del presente atto  
[#p#](#)

in forza dei poteri a lui derivanti dall'articolo 107 del Decreto Legislativo 267/2000 e dall'articolo 66 dello Statuto Comunale,

nonchè dalla Determinazione Dirigenziale n.

del

che, in estratto autentico, si allega al presente atto.

**Quale Parte Acquirente:**

- **DANZI ROSINA** nata a Barberino di Mugello il 10 Gennaio 1936 e residente in Sesto Fiorentino, Via Donatello n. 48/A, pensionata, C.F.: DNZ RSN 36A50 A632Y;

- **CAPETTA FRANCESCA** nata a Vaiano il 27 Luglio 1960 e residente in Calenzano, Via Puccini n. 267, archivista, C.F.: CPT FNC 60L67 L537R;

- **CAPETTA LUISA** nata a Firenze il 4 Febbraio 1968 e residente in Sesto Fiorentino, Piazza della Chiesa n. 22, impiegata, C.F.: CPT LSU 68B44 D612H.

Detti Componenti, cittadini italiani, della cui identità personale, poteri e qualifica io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

Premesse le seguenti dichiarazioni:

a) la parte venditrice non è sottoposta ad alcuna misura che impedisca o limiti il potere di disporre dei beni in oggetto e  
##

il presente atto non realizza lesione dei diritti di alcuno,  
come dichiara e garantisce la parte venditrice stessa;

b) ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151 (Diritto di  
Famiglia), le Parti dichiarano:

- la signora Danzi Rosina di essere vedova;
- la signora Capetta Francesca di essere coniugata in regime  
di separazione dei beni;
- la signora Capetta Luisa di essere divorziata;

c) In ordine all'articolo 30 D.P.R. 380/2001, il Comune di  
Sesto Fiorentino ha rilasciato in data

certificato di destinazione urbanistica relativo  
all'appezzamento di terreno oggetto della presente vendita che  
in originale si allega al presente atto, con quella  
destinazione e prescrizioni risultanti dal detto certificato,  
note ai costituiti.

Dichiara la parte venditrice che dalla data del rilascio di  
detto certificato ad oggi, non sono intervenute modifiche  
degli strumenti urbanistici.

**PREMESSO ALTRESI':**

- che in data 25 Gennaio 2010, prot. n. 4315/2010, le Signore  
Danzi Rosina, Capetta Francesca, Capetta Luisa, allo scopo di  
[#p#](#)

conseguire la completa titolarità delle aree ricomprese nell'ambito di intervento di cui alla scheda 36 - appendice 1 al Regolamento Urbanistico Comunale, domandavano al Comune di Sesto Fiorentino di prendere in considerazione l'eventuale retrocessione di porzioni per complessivi mq. 82 (ottantadue) della particella catastale 1688 nel foglio 43 del Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino, già di loro appartenenza;

- che la situazione comportava per le aree di proprietà Comunale ricadenti nell'ambito di trasformazione il quoziente di potenzialità edificatoria non superiore ad un quinto di quella complessiva dell'ambito e quindi veniva escluso l'interesse del Comune di Sesto Fiorentino a partecipare alla realizzazione delle previsioni edificatorie complessive, presentandosi quindi in alternativa le condizioni di cui al comma 3 dell'articolo 21 del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà Comunale tramite trattativa privata diretta con l'unico soggetto interessato all'acquisto, soggetto unico ulteriore proprietario all'interno dello stesso ambito;

- che quindi veniva disposta la stima del più probabile valore massimo di mercato determinato dall'Istruttore Tecnico  
##

dell'Ufficio Patrimonio, Geometra Remo Soletti, in data 18 Marzo 2010, tenuto conto solo dell'appartenenza delle porzioni nell'ambito di trasformazione scheda 36;

- che già in origine con la detta Nota prot. n. 4315/2010, le richiedenti ponevano in evidenza la provenienza delle suddette porzioni in favore dell'Amministrazione Comunale mediante la procedura espropriativa di realizzazione delle rampe di accesso al sottopasso della linea ferroviaria Km 9+433, a cura del Consorzio CAVET, completatasi con atto di cessione volontaria ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Sesto Fiorentino, Dott. Fernando Montesoro, in data 9 Novembre 2004, Repertorio 19991, trascritto a Firenze il 1° Dicembre 2004 al n. 28999 R.P., dietro corresponsione di un valore di indennità di espropriazione commisurata ai V.A.M. in corso, porzioni poi risultate escluse di fatto dal sedime dell'opera pubblica;

- che con ulteriore nota prot. 10200 del 28 Febbraio 2011 le richiedenti replicavano alla determinazione di stima del corrispettivo proponendo un valore massimo di retrocessione pari ad Euro 9.937,20 (novemilanovecentotrentasette/20);

- che assunta la Determinazione n. 120 del 4 Maggio 2011, relativa alla presa d'atto del corrispettivo sopra riferito, ##

con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 20 Maggio 2011, è stata autorizzata l'alienazione, al corrispettivo di Euro 9.937,20 (novemilanovecentotrentasette/20), delle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino nel Foglio di mappa 43, entrambe porzioni della originaria particella 1688, rispettivamente di mq. 40 (quaranta) e mq. 42 (quarantadue), per le quali la parte acquirente doveva procedere, per conto dell'Amministrazione Comunale, al relativo frazionamento;

- che, limitatamente alla suddetta porzione di mq. 40 (quaranta), è stata autorizzata l'alienazione della sola potenzialità edificatoria, ai sensi del comma 4 dell'art. 21 del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà Comunale, in favore delle Signore Danzi Rosina, Capetta Francesca e Capetta Luisa, allo scopo di conseguire la completa titolarità delle aree ricomprese nell'ambito di intervento di cui alla scheda 36 - appendice 1 del R.U.C.;

- che la parte acquirente ha provveduto, per conto dell'Amministrazione Comunale, a presentare all'Agenzia del Territorio competente, Frazionamento n. 252730.1/2011 del 14 Settembre 2011, in atti da pari data (protocollo n. FI0252730), con il quale in particolare la porzione di mq. 42

#p#

(quarantadue), da cedere in piena proprietà, ha assunto i dati catastali, meglio descritti in appresso, e precisamente particella 1924 del foglio 43;

- che altresì detta superficie derivante dal suddetto tipo di frazionamento catastale, risultata pari a mq. 60 (sessanta), anzichè mq. 42 (quarantadue), costituisce un dato solamente virtuale, perchè dettato da esigenze di allineamento di confine presente sulla mappa catastale con quello reale, e che comunque la differenza di superficie non determina alcuna incremento della superficie utile lorda attribuita alla parte acquirente.

Tutto ciò premesso e da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, in esecuzione della Determinazione n. 120 del 4 Maggio 2011 e della Delibera Comunale n. 46 del 24 Maggio 2011, si conviene e si stipula quanto segue:

**CONSENSO ED OGGETTO:**

Il COMUNE DI SESTO FIORENTINO, come sopra rappresentato, cede, vende e trasferisce con ogni garanzia di legge, alle Signore Danzi Rosina, Capetta Francesca e Capetta Luisa che, accettano ed acquistano, rispettivamente **la Signora Danzi Rosina per la quota di 4/6 (quattro sestì), e le signore Capetta Francesca e**  
**#p#**

Luisa per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuna, i seguenti

immobili:

**1) Piena proprietà di:**

"Appezamento di terreno ubicato in Comune di Sesto Fiorentino, ai margini di Via Berlinguer, posto sul lato ovest di quest'ultima, avente forma pressochè trapezoidale, e che si sviluppa per una lunghezza di circa ml. 25 (venticinque), ed avente una superficie catastale di mq. 60 (sessanta) e reale di mq. 42 (quarantadue).

Di fatto è porzione di un prato che confina con il marciapiede della strada di cui sopra."

**2) Potenzialità edificatoria di:**

"area posta in Comune di Sesto Fiorentino, ai margini di Via Berlinguer, avente una superficie di circa mq. 40 (quaranta), e posta sul prolungamento dell'appezzamento di terreno di cui sopra."

Confini nell'insieme: proprietà parte acquirente, residua proprietà Comune di Sesto Fiorentino su più lati, salvo se altri.

Posizione catastale: al Catasto Terreni del Comune di **Sesto Fiorentino** i terreni in oggetto risultano distinti, correttamente intestati, nel Foglio di mappa **43**, come segue:

#p#



- terreno di cui alla lettera A): particella **1924**, qualità Seminativo, classe 2, ca 60, R.D. Euro 0,29 e R.A. Euro 0,15;

- terreno di cui alla lettera B) (**potenzialità edificatoria**): porzione di mq. 40 (quaranta) della particella **1923**, qualità Seminativo, classe 2, are 13, ca 50, R.D. Euro 6,62 e R.A. Euro 3,49, meglio rappresentata in verde nell'elaborato grafico che si allega al presente atto;

dati di ambedue derivanti dal frazionamento n. 252730.1/2011 del 14 Settembre 2011 in atti da pari data (protocollo n. FI0252730).

Ai fini della storia catastale le parti dichiarano che le particelle 1924 e 1923 derivano dalla particella 1688, giusta il citato frazionamento n. 252730.1/2011, a sua volta derivata dall'originaria particella 194, giusta il frazionamento n. 166538.1/2004 del 21 Luglio 2004 in atti da pari data (protocollo n. FI0166538).

**PROVENIENZA:**

Quanto sopra è pervenuto al Comune di Sesto Fiorentino giusta il sopracitato atto del Segretario Comunale del 9 Novembre 2004; ai cui patti, condizioni e servitù, anche non richiamati, viene fatto per quanto di interesse pieno ed espresso riferimento e devono intendersi come qui riportati e  
##

trascritti.

**GARANZIE ED EFFETTI:**

La vendita è convenuta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano i beni in oggetto, liberi da cose ed occupanti, e comprende annessi, connessi, diritti e servitù e quant'altro più in genere alla proprietà ed al possesso dei beni stessi si riferisce, niente escluso, nè riservato.

La parte alienante:

- garantisce, limitatamente alla porzione di terreno ceduta in proprietà, la piena, assoluta ed esclusiva proprietà, e per entrambe le porzioni in oggetto, la disponibilità dei beni venduti e la loro libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti o minacciate e da qualsiasi altro onere o vincolo comunque pregiudizievole, dando atto che i beni in oggetto ricadono nel territorio del Consorzio di Bonifica - Area Fiorentina;
  - garantisce che non esistono confinanti aventi diritto a prelazione ai sensi delle Legge 590 del 26 marzo 1965 e 817 del 14 agosto 1971;
  - dichiara, ai sensi dell'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, che il terreno in oggetto non ricade in territori già
- #p#

percorsi dal fuoco e, pertanto, non è soggetto al vincolo previsto dalla predetta Legge;

- dichiara, infine, che il terreno in oggetto non costituisce sito inquinato a norma del D.Lgs. 152/2006 (cosiddetto Codice dell'Ambiente).

Gli effetti giuridici ed economici della vendita decorrono da oggi.

La registrazione del presente atto terrà il luogo della comunicazione ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

**PREZZO:**

Il prezzo della presente compravendita è fissato tra le Parti ed accettato dalle medesime, in complessivi Euro 9.937,20 (novemilanovecentotrentasette/20) ed è stato pagato con le modalità appresso dichiarate; pertanto la parte venditrice rilascia quietanza liberatoria di pieno saldo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione

#p#

amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

"a) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

;"

"b) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione".

**DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE:**

Questo atto, relativamente alla cessione della porzione in potenzialità edificatoria e quindi per un valore, ai fini fiscali, da attribuire alla superficie della porzione di mq.

40 (quaranta), pari ad Euro 4.847,41

(quattromilaottocentoquarantasette/41), non deve considerarsi

avente ad oggetto il trasferimento di diritti reali  
#p#

immobiliari e resta quindi soggetto a trascrizione ex art.2643  
n.2 bis) in misura fissa ex art.4 Tariffa D.Lgs. 347/90 ed  
imposta di registro al 3% ex art.9 Tariffa TUR.

Le spese di questo atto e conseguenti sono a carico della  
Parte Acquirente che se le assume.

**ALLEGATI:**

Si riepilogano gli allegati al presente atto, omessane la  
lettura per dispensa avutane dai comparenti:

"A" - estratto determinazione dirigenziale;

"B" - certificato di destinazione urbanistica;

"C" - elaborato grafico.