

N. di Repertorio

N. di Raccolta

COMPRAVENDITA

CIG 7323097ACF CUP B14D17000300003

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventinove dicembre duemiladiciassette in Firenze, piazza Beccaria n. 3, nel mio studio

29 dicembre 2017

Avanti a me Dottor **Niccolò Turchini Notaio** in Firenze, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze Prato e Pistoia

sono presenti

quale parte venditrice

"ISTITUTO SALESIANO DELL'IMMACOLATA"

con sede in Firenze, via del Ghirlandaio n. 40, codice fiscale **01330310481**, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con D.P.R. n. 37 del 10 gennaio 1950, registrato alla Corte dei Conti in data 25 febbraio 1950 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 7 marzo 1950 n. 55, pag. 706, iscritto nel registro delle persone giuridiche presso la Prefettura di Firenze al n. 61, in persona del suo legale rappresentante Sac. Don Roberto Colameo nato a Roma il giorno 8 settembre 1964, domiciliato per la carica presso la suddetta sede, il quale dichiara di essere cittadino italiano, a quanto in appresso legittimato giusta autorizzazione rilasciata dal Rettore Maggiore in data 5 dicembre 2017 che trovasi allegata sotto la lettera "A" a mio precedente atto in data 21 dicembre 2017 Repertorio n. 2.948/1.707 registrato a Firenze il 23 dicembre 2017 al n. 38.826 nonché giusta autorizzazione della Santa Sede che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" (di seguito anche brevemente "Istituto");

quale parte acquirente

"CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE"

con sede in Firenze, via Cavour n. 1 codice fiscale n. **80016450480**, in persona del Dirigente "Direzione Patrimonio e T.P.L." e legale rappresentante Dottoressa Tosi Maria Cecilia nata a Tripoli (Libia) il 31 agosto 1957, la quale dichiara di essere cittadina italiana, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente, tale nominata con Decreto del Sindaco Metropolitan del 31 dicembre 2015 n. 67, a questo atto autorizzata con delibera del Consiglio Metropolitan del 22 novembre 2017 n. 85 immediatamente esecutiva, con parere di congruità contabile rilasciato dall'Agenzia del Demanio in data 6 dicembre 2017, nonché in esecuzione di proprio atto dirigenziale n. 2078 del 18 dicembre 2017; la delibera del Consiglio Metropolitan, il parere di congruità dell'Agenzia del Demanio ed il detto atto dirigenziale si trovano allegati sotto la lettera "B" a mio precedente atto in data 21 dicembre 2017 sopra citato. Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale innanzitutto

PREMETTONO CHE

- la CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE e l'ISTITUTO SALESIANO DELL'IMMACOLATA hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita ai miei rogiti in data 21 dicembre 2017 Repertorio n. 2.948/1.707 registrato a Firenze il 23 dicembre 2017 al n. 38.826 e trascritto ivi in data ai nn.
- è adesso intenzione delle parti perfezionare il presente atto in esecuzione del detto contratto preliminare, cui le stesse si riportano in relazione ad ogni aspetto rilevante;
- in particolare con il presente atto le parti intendono eseguire il detto contratto preliminare in relazione al bene ivi contrassegnato con la lettera b) secondo quanto

ivi pattuito dal momento che la vendita di detto bene è stata debitamente autorizzata ai sensi della Legge n. 222/1985 e relative norme di attuazione e del vigente codice di diritto canonico giusta provvedimento sopra allegato sub "A" e non necessita alcuna autorizzazione a vendere ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto tale immobile risulta costruito meno di settanta anni fa, come meglio indicato nel prosieguo, e non risulta oggetto di alcuna dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 o di alcuna comunicazione di cui all'articolo 14 del citato D.lgs 42/2004, come la parte venditrice espressamente dichiara e garantisce; contrariamente in relazione al bene di cui alla lettera a) del citato contratto preliminare è pendente il procedimento di verifica d'interesse culturale ex art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e non risulta rilasciata la conseguente necessaria autorizzazione a vendere ai sensi dei medesimi disposti; restano fermi tutti i patti indicati nel ripetuto contratto preliminare in riferimento al bene ivi descritto alla lettera a);

tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

CONSENSO ED OGGETTO

L'"ISTITUTO SALESIANO DELL'IMMACOLATA"

vende

alla "**CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE**",

che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato condominiale all'interno del complesso immobiliare in **Comune di Firenze, via del Ghirlandaio n. 52** e precisamente:

- porzione di edificio ad uso scolastico articolata sopra cinque piani fuori terra oltre a piano seminterrato avente accesso dall'esterno e dall'interno, composta da ambienti di servizio oltre a due palestre e spogliatoi al piano terreno, da aule

didattiche e laboratori ai piani superiori e da locali deposito/archivio e centrale termica al piano seminterrato e camminamento in parte coperto di collegamento con l'altro edificio, non oggetto di vendita, prospiciente via Del Ghirlandaio n. 52 che da accesso al complesso, con annessi quali pertinenze esclusive piazzale asfaltato antistante la palestra con relativo incavo il tutto come meglio individuato nelle planimetrie catastali, nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico allegati al presente atto in unica fascicolazione sotto la lettera "**B**", dichiarando la parte alienante essere conformi allo stato di fatto, come i dati catastali di seguito riportati.

Il bene confina in un sol corpo con residua proprietà della parte venditrice su più lati, salvo se altri ed è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti identificativi:

- foglio **105** particella **56** subalterno **510**, via del Ghirlandaio n. 52, piano S1-T-1-2-3-4, zona censuaria 2, categoria B/5, classe 4, consistenza mq 16.840, superficie catastale totale mq 3.686, rendita catastale euro 29.570,20 proposta a seguito di variazione catastale n. 55016.1/2017 del 26 dicembre 2017 per ampliamento, demolizione parziale, diversa rappresentazione degli spazi interni, frazionamento e fusione (l'unità immobiliare ad uso scolastico);

- foglio **105**, particella **589** subalterno **504**, via del Ghirlandaio n. 52, piano T, consistenza mq 779, area urbana priva di rendita (il piazzale asfaltato pertinenziale);

- foglio **105**, particella **56** subalterno **511**, via del Ghirlandaio n. 40, piano T, consistenza mq 11, area urbana priva di rendita (l'annesso incavo resede);

il tutto regolarmente intestato alla parte alienante - peraltro in conformità alle risultanze dei registri immobiliari - come da me verificato.

Il bene viene promesso in vendita a corpo, con tutti gli infissi, accessori, accessioni, pertinenze, impianti funzionanti e conformi alla vigente normativa, usi, servitù attive e passive, diritti azioni o ragioni comunque spettanti alla parte venditrice, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e con la comproprietà pro quota degli spazi e servizi a comune.

In particolare, in conseguenza al presente atto vengono a costituirsi ai sensi dell'articolo 1062 Codice Civile i seguenti diritti di servitù a favore del bene in oggetto:

- servitù di passo a carico del piano terreno dell'altro edificio che compone il ripetuto complesso immobiliare, unitariamente censito al Catasto Fabbricati del detto Comune nel foglio 105 particella 61 subalterno 502 graffata alla particella 426 subalterno 502, di proprietà dell'Istituto e a favore dei beni in oggetto per consentire l'accesso al plesso scolastico;

- servitù di passo gravante sull'area censita nel foglio 105 particella 589 subalterni 502 e 505 di proprietà dell'Istituto a favore dei beni in oggetto per consentire l'accesso alla centrale termica, per "via di fuga" dall'edificio e per consentire l'accesso ai mezzi di soccorso e/o trasporto disabili;

- servitù di tubazione gas in parte interrata e in parte esterna gravante sull'area identificata nel foglio 105 dalla particella 62 subalterno 500, dalla particella 857 sub 501 e dalla particella 589 sub 505 ed a favore dei beni in oggetto per alimentazione della detta centrale termica.

La parte venditrice si impegna a consegnare alla parte acquirente, entro trenta giorni dalla data odierna, tutte le certificazioni di conformità degli impianti (elettrici, termici, meccanici e impianti speciali, corredati da elaborati di progetto oltre alla documentazione prodotta in occasione dei lavori di adeguamento alla normativa

antincendio) nonché la documentazione attestante la bonifica in corso delle coperture in eternit e necessaria per il conseguente monitoraggio.

PROVENIENZA

Il bene in oggetto pervenne alla parte venditrice in forza di titoli anteriori al ventennio.

PREZZO

Il prezzo pattuito per la vendita è di complessivi euro **4.077.659** (**quattromilionisettantasettemilaseicentocinquantanove**).

Pagamento e Intermediazione

Le parti, ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità anche penali quali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 e delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 35, comma 22, del D.L. 223/2006, convertito, con modificazioni, con la Legge 248/2006 in caso di dichiarazioni mendaci o falsità in atti, dichiarano:

Modalità di pagamento

che l'obbligazione da prezzo viene estinta con imputazione alla prestazione dovuta dell'intera caparra confirmatoria indicata nel citato contratto preliminare mediante i seguenti mezzi di pagamento:

Intermediazione

di non essersi avvalse per il presente atto dell'opera di alcun mediatore immobiliare;

Quietanza - Rinuncia all'ipoteca legale

La parte venditrice rinuncia a qualunque diritto di ipoteca legale che possa sorgere

da questo atto, con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità, rilasciando, in favore dell'acquirente, ampia e liberatoria quietanza salvo buon fine.

Le parti si dichiarano edotte di quanto previsto dall'art. 1 comma 63 lettera c) della Legge 147/2013, dichiarando di rinunciare al deposito previsto dalla citata disposizione.

EFFETTI E POSSESSO

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi a tutti gli effetti utili ed onerosi, con immissione in possesso della parte acquirente.

GARANZIA

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità del bene in oggetto, la sua libertà da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, vincoli, vizi, oneri e pesi di ogni genere segnatamente fiscali, volendo rispondere di ogni caso di evizione anche parziale o molestia, fatto salvo quanto sopra precisato.

La parte venditrice garantisce il pagamento di tutte le imposte e spese anche condominiali di straordinaria amministrazione riferibili fino alla data odierna e in ordine di competenza anche se maturate successivamente, impegnandosi comunque a mantenere indenne la parte acquirente da qualsivoglia onere in proposito.

La parte venditrice si impegna ad eseguire senza indugio, a proprie cure e spese, gli interventi di manutenzione straordinaria richiesti con nota del 19/12/2017 e sollecitati con raccomandata A.R. prot. 59535 del 22/12/2016 relativi alla riparazione della tubazione del riscaldamento e della copertura in prossimità dell'impianto ascensore.

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che l'immobile in

oggetto è ubicato nel territorio del Consorzio di Bonifica 3 del Medio Valdarno.

REGOLARITA' URBANISTICA

La parte venditrice dichiara:

- che il bene in oggetto con il compendio di cui è parte è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 402 del 9 febbraio 1955 (progetto n. 1500/1954), Licenza Edilizia n. 1457 del 3 maggio 1958 (progetto n. 111/1958) e successiva variante con Licenza Edilizia n. 97 del 23 gennaio 1959 (progetto n. 1366/1958), Licenza Edilizia n. 1620 del 12 giugno 1959 (progetto n. 631/1959), Licenza Edilizia n. 765 del 28 aprile 1969 (progetto n. 142/1969) e Licenza Edilizia n. 254 del 6 marzo 1972 (progetto n. 1186/1971);

- che in data 2 febbraio 1973 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità ed Uso n. 12:

- che per la realizzazione del porticato coperto di accesso e collegamento per cui è stata presentata domanda di condono edilizio di maggior consistenza protocollo n. 99421, posizione n. S/45734 in data 5 settembre 1986 è stata rilasciata Dichiarazione di Archiviazione per opere già legittimate n. 3617/2016 in data 20 dicembre 2016 ;

- che per l'esecuzione di talune modifiche interne è stata presentata S.C.I.A. con protocollo n. 44039/2008 in data 1 agosto 2008 ;

- che per opere consistenti in modifiche interne di manutenzione straordinaria nonché per adeguamento antincendio e installazione di linea vita sulla copertura, sono state presentate le C.I.L.A. n. 9459 in data 10 dicembre 2014, n. 2213 in data 8 marzo 2016, n. 5347 in data 1 giugno 2016 e n. 5617 in data 9 giugno 2016;

- che alcune difformità riscontrate rispetto a quanto come sopra assentito rientrano nella previsione di cui all'articolo 12 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di

Firenze in quanto trattasi di opere riconducibili alle varianti in corso d'opera di cui all'art. 211 Legge regionale 65/2014 nonché ad errori di rappresentazione grafica, per cui non occorrono provvedimenti di sanatoria;

- che successivamente il bene in oggetto non è stato interessato da interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto la presentazione di pratiche edilizie anche in sanatoria.

La parte venditrice garantisce pertanto che detto bene è commerciabile, idoneo all'uso cui è destinato, conforme alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, alle pratiche edilizie sopra riportate, rimanendo a suo carico ogni onere relativo anche per il rilascio di eventuali certificati di abitabilità/agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del bene in oggetto ed il relativo attestato di prestazione energetica - redatto in data 20/12/2017 dal geom Alessandro Giusti da cui risulta che l'immobile è qualificato in classe energetica D - viene allegato in originale al presente atto sotto la lettera "**D**".

La parte venditrice garantisce la validità ed efficacia del detto attestato.

DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

Questo atto è soggetto ad Imposta di Registro ai sensi del D.P.R.131/1986 nonché alle imposte ipotecaria e catastale di cui al D.Lgs. 347/1990.

La parte acquirente chiede inoltre che l'importo di euro 10.000 (diecimila) corrisposto a titolo di imposta proporzionale di registro in sede di registrazione del contratto preliminare in Premessa citato sia imputato all'imposta principale dovuta per la registrazione del presente contratto.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto, fatto eccezione per quanto allegato stante la espressa e concorde dispensa ricevutane dalle parti, ai comparenti, che a mia domanda lo approvano e con a me notaio lo sottoscrivono alle ore

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto mia direzione, salvo quanto appare di mia mano, con inchiostro indelebile a norma di legge occupa