

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

COMPRAVENDITA IMMOBILE DENOMINATO EX CASERMA VV.F.

DI VIA BERGAMINI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila diciannove il giorno _____ del mese di _____, in
San Felice sul Panaro, presso la sede temporanea del Comune di San Felice
sul Panaro, P.zza Italia 100

_____/_____/2019

Innanzi a me D.ssa Corradini Mirella, Segretario Generale del Comune di
San Felice sul Panaro, senza assistenza dei testimoni per espressa e concor-
de rinuncia dei comparenti

Sono presenti i signori:

- "COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO", con sede in San
Felice sul Panaro, Via Mazzini 13, C.F.
00668130362, in persona del Sig. Castellazzi Ing.
Daniele, nato a Finale Emilia il 5 Novembre 1952,
domiciliato per la carica presso la residenza Muni-
cipale, nella sua qualità di Responsabile Servizio
Assetto ed Uso del Territorio, giusti i poteri a
lui attribuiti dall'art. 22 dello Statuto Comunale
di San Felice sul Panaro e dal Decreto Sindacale n.
11440 del 17/07/2014;

- _____ nato a _____ il
_____, il quale interviene nel presente
atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua

qualità di _____ della "PRO-
VINCIA DI MODENA" (codice fiscale 01375710363) con
sede in Modena, Viale Martiri della Libertà n. 34,
ivi domiciliato per la carica, ed in rappresentanza
di detto Ente, ai sensi dell'art. _____, comma _____
dello Statuto della Provincia di Modena, per dare
esecuzione della delibera del Consiglio Provinciale
n. _____ del _____, alla deliberazione della Giun-
ta Provinciale n. _____ del _____ ed alla propria
determinazione n. _____ del _____.

Detti componenti della cui identità personale, qua-
lifica e capacità io Ufficiale rogante sono certa,
mi invitano a ricevere questo atto in relazione al
quale-----

SI PREMETTE

-che la Provincia di Modena è proprietaria di un
edificio denominato "Ex Caserma VV.F. di Via Berga-
mini";

-che con atto G.C. n. 149 del 07/12/2017,esecutivo, il Comune di San Felice
sul Panaro, interessato all'acquisto dell'immobile predetto, approvava di ac-
quisire lo stesso al patrimonio comunale e di procedere- in attesa del pro-
nunciamento dell'Agenzia del Demanio in ordine alla accertata congruità
economica ex art. 12 comma 1 bis del D.L. 98/2011, introdotta dall'art. 1,
comma 138 della legge 228/2012 (Legge di stabilità 2013) - alla sottoscri-

zione di un contratto preliminare di compra-vendita riportante gli aspetti principali dell'alienazione, da formalizzare pertanto con un successivo contratto definitivo, ad avvenuto ricevimento dell' attestazione di congruità.

-che il preliminare di compravendita è stato perfezionato con atto rep. n. 12006 del 27/12/2017 a magistrato dott.ssa Mirella Corradini- Segretario Generale del Comune di San Felice sul Panaro;

-che il Comune di San Felice sul Panaro, ha ottenuto parere di congruità economica ex art. 12 comma 1 bis del D.L. 98/2011, introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 228/2012 (Legge di stabilità 2013) dall'Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Emilia Romagna con nota assunta al protocollo generale in data 11/04/2019 al n. 5763;

Tutto ciò premesso, i suddetti componenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

La Provincia di Modena, come sopra rappresentata, VENDE al Comune di San Felice sul Panaro che, come sopra rappresentata, accetta e acquista la piena proprietà dell'immobile denominato "Ex Caserma VV.F. di Via Bergamini". L'immobile è costituito da un piano terra ed un piano primo che si sviluppano per una superficie complessiva, al lordo dei muri, per circa 222 mq, da autorimessa con sovrastanti camerate di superficie lorda complessiva di circa 145 mq, da magazzino esterno in struttura metallica di circa 41 mq e da locale mensa avente superficie lorda di mq. 44 circa.

Detto immobile confina a nord con Via Bergamini, a est con Via Ascari, ad ovest via L.A. Muratori ed è censito a Catasto Fabbricati del Comune di San

Felice come segue:-----

Foglio 42, particelle:

n. 156 sub 7, Via A. C. Bergamini n. 16, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq. 90, superficie catastale 114 mq., rendita catastale euro 427,63

n. 156 sub 9 , Via A. C. Bergamini n. 16, partita speciale A

n. 156 sub 10 , Via A. C. Bergamini n. 16, categoria B/1, Classe U, consistenza mc. 982, superficie catastale 249 mq, rendita catastale euro 963,61

n. 156 sub 11 , Via A. C. Bergamini n. 16, categoria C/2, Classe 6, consistenza mq. 36, superficie catastale 34, rendita catastale euro 113,41

n. 156 sub 12, , Via A. C. Bergamini n. 16, partita speciale A.

L'immobile sopradescritto è pervenuto alla Provincia di Modena con atto di compravendita Rep. 6201 del 10 Novembre 1942, registrato in data 27 Novembre 1942 al n. 642 Vol. 250 Atti Pubblici.

Articolo 3

Il corrispettivo viene pattuito a corpo nell'importo di €. 131.000,00 (centotrentunomila virgola zero zero), somma interamente pagata alla parte alienante che con la sottoscrizione del presente atto ne rilascia ampia e formale quietanza di saldo e dichiara di non vantare alcun credito nei confronti della parte acquirente.

Con riferimento al disposto dell'art. 35, comma 22, della legge 04/08/2006 n. 248 di conversione del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, le parti, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi degli articoli 47 e 76 del D.P.R. 28

dicembre 2000 n. 445, dichiarano che:

a. non si sono avvalsi di un mediatore per la conclusione del presente contratto;

b. il corrispettivo della vendita è stato pagato mediante _____

Articolo 4

Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile oggetto di compravendita e sopra descritto è stato dichiarato, con Decreto del 18/10/2005 del Direttore Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Dipartimento per i beni culturali e paesaggistici- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna - di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e che, in quanto tale rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Verrà, pertanto, presentata al Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 59 del citato decreto Legislativo, la denuncia del presente trasferimento per l'eventuale esercizio della prelazione di cui ai successivi articoli 60, 61 e 62.

Ai sensi dell'art. 61, comma 4, dello stesso Decreto Legislativo, in pendenza del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione delle citata denuncia, il presente contratto rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione.

Il mancato esercizio del suddetto diritto di prelazione, che configura l'avveramento della condizione sospensiva, verrà fatto risultare da atto pubblico amministrativo, che le parti si obbligano a stipulare.

Qualora, invece, venga esercitato il diritto di prelazione, la parte alienante si obbliga a restituire l'intero corrispettivo della presente vendita entro sessanta giorni dalla notifica del provvedimento di prelazione.,

Articolo 5

Il bene in oggetto è compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con gli usi, diritti, servitù attive e passive, azioni e ragioni, pertinenze ed accessori se ed in quanto legalmente esistenti e competenti, così come posseduti e goduti dalla Provincia di Modena.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'alienazione dell'immobile denominato "Caserma dei Vigili del Fuoco" , stante quanto previsto nel decreto del 04/08/2016 del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo- Segretariato regionale per l'Emilia Romagna- Commissione regionale per il patrimonio culturale è soggetta alle seguenti prescrizioni e condizioni:

1. prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b)

-lett. a) –prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate- la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;

-lett. b) – condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto contro della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso- visto che attualmente l'immobile, originariamente destinato caserma è in disuso, le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalla previste destinazioni d'uso a servizi sociali, residenza ed attività terziarie;

2. Ai sensi dell'art. 20 del d.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad altri usi, anche a carattere temporaneo, suscetti-

bili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

3. Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. , l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze di settore. In particolare eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza Archeologia per le valutazioni di competenza.

4. Il bene, in quanto dichiarato di interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.

5. Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

Articolo 6

La parte cedente garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza, nonché la libertà della stessa da ipoteche, usufrutti, oneri reali, trascrizioni ostative, aventi diritto a privilegi di ogni natura, anche fiscale e presta garanzia di evizione.

Articolo 7

Con riferimento al disposto dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, la parte venditrice dichiara che le opere relative alla

costruzione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1^ settembre 1967;

- che successivamente:

-sono state eseguite opere per le quali con provvedimento n. 625 del 20/12/1990 il Comune di San Felice sul Panaro ha rilasciato sanatoria di opere abusive ai sensi del Capo IV^ della Legge 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

-è stato realizzato un ampliamento in forza della Concessione edilizia in deroga ex art. 54 L.R. 07/12/1978, n. 47 e s.m. rilasciata dal Sindaco del Comune di San Felice sul Panaro in data 25/11/1997 prot. n. 16555/96/97/18242 e successiva variante di cui alle D.I.A. in data 26/06/200, prot. n. 10489 (D.I.A. n. 00/0074) ;

- che a tutt'oggi non sono state eseguite altre opere tali da richiedere il rilascio di permessi di costruire o permessi in sanatoria ai sensi della legge urbanistica tempo per tempo vigente.

Con riferimento al disposto del secondo comma dell'art.30 del D.P.R. 6.6.2001 N. 380 e successive modifiche, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che l'area di terreno di pertinenza del complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto è inferiore a mq. 5.000.

Articolo 8

Ai sensi del Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la parte alienante dichiara che gli impianti esistenti non sono a norma ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

La parte acquirente, preso atto di quanto sopra, esonera la parte alienante da ogni responsabilità al riguardo rinunciando, ai sensi dell'art. 1490 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti.

La parte venditrice mi consegna l' Attestato di Prestazione Energetica n.r 07878-095045-2017 emesso in data 12/12/2017 e valido fino al 12/12/2027, che si allega al presente atto sotto la lettera =A=, per farne parte integrante e sostanziale, dispensatamene dai comparenti la lettura.

La parte acquirente dichiara, comunque, di essere in possesso di tutte le informazioni e della documentazione relativa ai consumi energetici del fabbricato in oggetto.

Articolo 9

La parte cedente a mezzo come sopra rinuncia al diritto d'ipoteca legale che eventualmente potesse nascere dalla trascrizione del presente atto, dispensando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da iscrizioni d'ufficio ed esonerandolo da responsabilità al riguardo.

Articolo 10

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi, con ogni conseguenza utile ed onerosa;

Articolo 11

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico del Comune di San Felice sul Panaro.

Si richiede per il presente atto la registrazione in misura fissa (art. 10- tariffa allegato A- al D.P.R. 26/04/1986, n. 131), l'imposta fissa ipotecaria (art. 2 tariffa allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n. 347) e l'imposta proporzionale catastale (art. 10 D.Lgs. n. 347/1990), fatta salva l'applicazione dei benefici

fiscali previsti dalla normativa vigente.

Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 dell'Allegato B al D.P.R. 26/10/1972, n. 642, come modificato dal D.P.R. 30/12/1982 n. 955.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto, io Ufficiale Rogante del Comune di San Felice sul Panaro, ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura alle parti, che avendolo riconosciuto conforme alla loro volontà, lo confermano e insieme a me lo sottoscrivono con firma digitale ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera s) del codice dell'amministrazione digitale (CAD) la cui validità è stata da me ufficiale rogante verificata ai sensi dell'Art.14 del DPCM 22 febbraio 2013.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si rinvia alle norme di legge vigenti in materia.

Questo atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia consta di n. ____ pagine e quanto alla presente.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Comune di San Felice sul Panaro

CASTELLAZZI ING. DANIELE

p. la Provincia di Modena

L'ufficiale rogante

CORRADINI D.SSA MIRELLA