

Repertorio n. 4048

Raccolta n. 2725..

.....COMPRAVENDITA IMMOBILIARE.....

.....REPUBBLICA ITALIANA.....

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventisette del mese di dicembre.

.....27.12.2019.....

In Reggio Emilia, nella casa posta in Via Fontanelli n.7.....

Davanti a me Avv. FILIPPO ARLEONI, Notaio in Reggiolo, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, sono presenti i Signori:.....

a) quale parte venditrice:.....

Bergamini Carlo, nato a Cento il 5 gennaio 1967, residente a Finale Emilia (MO), Via per Ferrara n.179, codice fiscale BRGCR-L67A05C469X.....

il quale interviene al presente atto esclusivamente quale Vice Direttore dell'azienda:.....

"FARMACIE COMUNALI RIUNITE" ente pubblico economico, con sede in Reggio Emilia, Via Doberdò n.9, iscritta nel Registro Imprese di Reggio Emilia al n. REA 1593, codice fiscale e registro imprese n. 91018750355,.....

d'ora in avanti per brevità denominata anche F.C.R.....

a quanto segue autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 novembre 2019, accertata l'indisponibilità del Direttore dell'Azienda, come lo stesso dichiara;.....

b) quale parte acquirente:.....

Montagnani Roberto, nato a Reggio nell'Emilia il 20 settembre 1966,

residente a Rubiera, Via Ognibene n.8, codice fiscale MNT RRT
66P20 H223H.....

il quale interviene al presente atto quale Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e sport del:.....

- COMUNE DI REGGIO EMILIA, con sede in Reggio Emilia Piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351,.....
(d'ora in poi indicato, per brevità con l'espressione: il Comune).....

tale nominato con atto del Sindaco del Comune di Reggio Emilia in data 9 luglio 2019 prot. 135704 P.G. del 10 luglio 2019 ed a quanto segue autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. 195 del 3 dicembre 2019, nella quale si autorizzava anche all'impegno di spesa;
Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue:.....

PREMESSO che:.....

A) l'Azienda "Farmacie Comunali Riunite" del Comune di Reggio Emilia è proprietaria di un fabbricato ubicato a Reggio Emilia in Guinizzelli 35, che è sede della casa residenza per anziani denominata "Villa le mimose" ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 210, mappali 867 e 868 (quest'ultimo mappale corrisponde ad una cabina elettrica),.....

B) il fabbricato è gravato da diritto d'uso fino al 16 aprile 2020 a favore dell'Azienda di Servizi alla Persona "Reggio Emilia - Città delle Persone" con rogito del Notaio Teresa di Girolamo in data 6 maggio 2019 n.rep. 14631/7630, oltre citato,.....

C) L'Azienda F.C.R. ha ritenuto che il suddetto immobile oggi non ri-

vesta il carattere di bene strategico e strumentale rispetto allo svolgimento delle proprie funzioni e per tale ragione ha manifestato l'intenzione di vendere l'immobile (ciò in attuazione degli obiettivi previsti nel proprio Piano programma triennale debitamente approvato dal consiglio comunale),.....

D) per il Comune di Reggio Emilia (che, attraverso la propria ASP, gestisce i servizi per la popolazione anziana) avere la disponibilità dell'immobile è indispensabile per poter mantenere il necessario accreditamento dei propri servizi socio-assistenziali agli anziani e, pertanto, il Comune ha espresso la propria intenzione di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto, inserendone apposita previsione nei propri documenti di bilancio per il triennio 2019-2021,.....

E) la suddetta previsione di acquisto immobiliare è stata fatta in base ad una specifica relazione redatta dal competente Servizio programmazione del sistema di welfare in data 12.12.2018, la quale contiene anche la dichiarazione che l'acquisto immobiliare in oggetto riveste il carattere di "indifferibilità ed indilazionabilità", requisito questo necessario perché il Comune possa acquistare beni immobili nel rispetto dei vigenti vincoli di spesa pubblica, ex art. 12, comma 1ter del D.L. n. 98/2011 (convertito in L. 111/2011); la medesima relazione è anche divenuta l'allegato 1 della delibera di Giunta Comunale n. 211 del 14.12.2018 che ha approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2019-2021"......

F) il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport ha redatto il proprio rapporto di valutazione dell'immobile in oggetto (PG. n.

121921 del 19.6.2019 allegato alla delibera di G.C. n. 195 del 3.12.2019), dal quale in particolare si evince che:.....

1. l'immobile denominato "Villa le mimose" è censito al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al foglio 210, mappale 867; oggetto di acquisto è anche la cabina elettrica censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 868,.....

2. la vigente destinazione urbanistica (R.U.E.) è: DOTAZIONI TERRITORIALI, DI QUARTIERE E INFRASTRUTTURE, aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali, AS1 Aree per servizi di quartiere-zone per attrezzature collettive civili, sedi amministrative pubbliche e attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza,.....

3. l'immobile è conforme alle norme urbanistiche-edilizie, igieniche ed antincendio,.....

4. esiste servitù di elettrodotto (in favore di ENEL distribuzione s.p.a.) regolarmente costituita sugli immobili dei mappali 867-868,.....

5. all'immobile viene attribuito un valore (a corpo) pari a complessivi euro 4.015.000,00,.....

G) con lettera del Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport del 13.8.19 è stata sottoposta ad F.C.R. la proposta di acquisto contenente il valore attribuito all'immobile con la suddetta stima ed altre clausole contrattuali, tra le quali la precisazione che il valore non era definitivo in quanto soggetto a giudizio di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio e che il pagamento del corrispettivo dell'acquisto immobiliare sarebbe avvenuto a seguito dell'erogazione di un mutuo appositamente contratto dal Comune;.....

H) con lettera del 13.8.19, prot. 641, F.C.R. ha comunicato al Comune l'accettazione in toto della suddetta proposta contrattuale,.....

I) con determinazione dirigenziale n. 838 del 19.8.2019 il Comune di Reggio Emilia ha disposto di richiedere all'Agenzia del demanio l'attestazione di congruità del prezzo dell'acquisto immobiliare in oggetto (prezzo concordato tra le parti in euro 4.015.000,00 ed il Servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport, con pec P.G. n. 154456 del 21.8.19 (e successiva integrazione con pec PG n. 159499 del 3.9.19), ha inoltrato all'Agenzia del Demanio la formale richiesta di attestazione di congruità, trasmettendo anche il proprio rapporto di valutazione dell'immobile,.....

L) con lettera in data 29.11.19, prot. n. 21630/CG (arrivata al Comune con pec P.G. n. 216390/2019), l'Agenzia del Demanio di Roma, Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative, ha comunicato al Comune di Reggio Emilia l'esito positivo della verifica di congruità del prezzo di Euro 4.015.000,00 concordato per la compravendita dell'immobile di Via Guinizzelli, 35;.....

M) l'avviso riguardante il suddetto acquisto immobiliare è stato pubblicato in data 2.12.2019 in apposita sezione di "Amministrazione trasparente" del sito web comunale;.....

N) in ordine al regime fiscale della compravendita, F.C.R. ha comunicato che la vendita immobiliare in oggetto avverrà in regime fiscale di esenzione IVA, ex articolo 10, comma 1, nr. 8-ter del D.P.R. 633/72;.....

Ciò premesso e confermato convengono quanto segue:.....

.....CONSENSO - OGGETTO.....

L'azienda "FARMACIE COMUNALI RIUNITE", con tutte le garanzie di legge,.....

.....VENDE E TRASFERISCE.....

al COMUNE DI REGGIO EMILIA, che accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile denominato "VILLA LE MIMOSE" posto in Comune di Reggio Emilia, Via Guinizzelli n. 35, gravato da diritto d'uso a favore di A.S.P. Reggio Emilia- Città delle Persone, come meglio oltre precisato:.....

* Fabbricato, da terra a tetto, con relativa area cortiliva e sediliva di pertinenza esclusiva, individuata nelle mappe del relativo catasto terreni con il mappale 867 foglio 210 di are 1.02.91.....

Detto fabbricato è disposto sui piani terra, primo e sottotetto, è adibito a casa residenza, con annessi in corpo staccato locali tecnici ad uso cabina ENEL e cabina ENEL, quest'ultima insistente sull'area individuata al Catasto Terreni al foglio 210, mappale 868 di are 00.31.....

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati di Reggio nell'Emilia, zona censuaria 2[^] come segue:.....

Foglio 210, mappale 867, categoria B/1, classe 3, mc. 9733 con superficie catastale di mq. 3276, rendita euro 13.069,38.....

Foglio 210, mappale 868, categoria D/1, rendita euro 144,61.....

mentre le relative aree di sedime e cortilive pertinenziali risultano individuate nelle mappe del catasto terreni di Reggio Emilia come se-

gue:.....

Foglio 210, mappale 867 di Ha. 1.02.91 - ente urbano.....

Foglio 210, mappale 868 di Ha. 0.00.31 - ente urbano.....

Il tutto in unico corpo confinante: a nord mappale 1009, ad est mappali 922 e 1018, a sud mappali 1212 e 1214, ad ovest mappali 1214 e 1097 salvo altri.....

.....CONFORMITA' DATI CATASTALI.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, comportando il presente atto il trasferimento di diritti reali su fabbricati già esistenti, si rileva come i dati catastali delle suindicate unità urbane trovino riferimento nelle due planimetrie depositate in Catasto che, in copia, si allegano al presente atto sotto la lettera "A" ad integrante.....

In particolare la Parte venditrice dichiara, e la controparte ne prende atto, la conformità sostanziale allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.....

Prima della stipula del presente atto io notaio ho individuato gli intestatari catastali e verificato la loro conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.....

.....PREZZO - PAGAMENTO.....

La vendita e' convenuta, come a me dichiarato, per il prezzo di euro 4.015.000,00 (quattromilioniquindicimila virgola zero zero), somma che dovrà essere integralmente versata, senza aggiunta di interessi di sorta, non appena il Comune riceverà l'erogazione del mutuo ap-

positamente contratto con Cassa Depositi e Prestiti e comunque entro e non oltre il 28 febbraio 2020.....

Le parti espressamente convengono che resti a carico della parte venditrice di agire per la risoluzione del presente contratto e di trascrivere, conseguentemente, presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, ai sensi dell'articolo 2652 n.1 del codice civile, la relativa domanda giudiziale, entro due mesi dalla scadenza del termine per il pagamento del prezzo. L'omessa trascrizione entro suddetto termine costituirà prova dell'avvenuto pagamento, salve le disposizioni inderogabili di legge sulla prescrizione dell'azione di risoluzione del contratto e sulla libera valutazione delle prove da parte del Giudice.....

Le parti contraenti dichiarano (previa ammonizione sulle responsabilità e sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate) quanto segue:.....

a) che nessuna somma di danaro è stata fino ad ora versata dalla parte acquirente alla parte venditrice,.....

b) che i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.....

Le parti si dichiarano altresì edotte delle sanzioni previste dal Decreto Legge n.223/2006 in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione.....

.....PROVENIENZA.....

Dichiara la parte venditrice che quanto compravenduto è di sua pie-

na proprietà ad esso pervenuto per averlo edificato su terreno acquistato con atto ricevuto dal Notaio Valentina Rubertelli in data 17 settembre 1998 n.rep. 7401/810, registrato a Reggio Emilia il 2 ottobre 1998 al n. 5870 ed ivi trascritto il 25 settembre 1998 al n. 10637
R.P.=.....

.....MODALITA' DELLA VENDITA - GARANZIE.....

Quanto in oggetto viene compravenduto:.....

=come in fatto e diritto, a corpo, noto alla parte acquirente, che rinuncia ad ogni eccezione al riguardo, con ogni suo diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attive e passive, come meglio oltre specificato.....

=con effetto immediato per la proprietà;.....

=col possesso giuridico, utili, tributi e spese a partire da oggi stesso, ma non nella materiale detenzione in quanto gravato da diritto d'uso a favore ASP come oltre precisato,.....

=con ogni più ampia garanzia di legge, libero da persone e cose, salvo quanto infra precisato, da prelazioni d'acquisto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, e privilegi in genere anche fiscali, con promessa di difesa e manutenzione per ogni caso di evizione o molestia ai sensi di legge;.....

= con garanzia della parte venditrice che non vi sono controversie riguardanti l'immobile venduto e di avere provveduto a pagare tutte le imposte, tasse, tributi, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute sino alla stipula del presente atto.....

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'immobile

in oggetto è gravato da servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Valentina Rubertelli in data 6 novembre 2002 n.rep. 20677 ed in data 28 gennaio 2003 n.rep. 21859/3687, registrata a Reggio Emilia il 4 febbraio 2003 al n. 152 serie 1T ed ivi trascritta il 3 febbraio 2003 al n. 2169 R.P.=.....

Dichiara inoltre di essere a conoscenza:.....

a) che l'immobile in oggetto è gravato da diritto d'uso a favore dell'azienda di Servizi alla persona "Reggio Emilia -Città delle Persone" con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 01925120352, così come costituito con atto ricevuto dal Notaio Teresa Di Girolamo in data 6 maggio 2019 n.rep. 14631/7630, registrato a Reggio Emilia il 20 maggio 2019 al n. 7527 serie 1T ed ivi trascritto in data 21 maggio 2019 al n. 7533 R.P.;.....

b) che tale diritto d'uso andrà a scadere il prossimo 16 aprile 2020.=
impegnandosi a comunicare all'Asp "Reggio Emilia - Città delle Persone" ed ai Servizi Comunali interessati il passaggio di proprietà della casa residenziale per anziani "VILLA LE MIMOSE"......

.....DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA.....

La Parte venditrice, con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, da me ammonita ai sensi degli articoli 47 e 76 del DPR 28.12.2000 n. 445 sulla responsabilità penale che assume in caso di false dichiarazioni, dichiara sotto la sua personale responsabilità ai sensi dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, dell'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n.380 e successive

modifiche ed integrazioni, che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 18946/98 di PG del 10.11.1998 e successiva variante n. 864/2000 PG del 9.2.2000, agibilità N. 16229/2001 PG DEL 20.7.2001.=.....

Dichiara inoltre che lo stesso non ha subito modifiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori autorizzazioni o concessioni comunali, anche in sanatoria, ed infine che non ha formato oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della citata legge n.47/85 e degli artt. 31 e 38 del DPR 380/2001, il tutto come risultante anche dal rapporto di valutazione redatto dallo stesso Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e sport in data 16 giugno 2019 P.G. n. 121921 sopracitato.....

.....**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**.....

Ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico sull'Edilizia D.P.R. n.380/2001 la parte venditrice mi consegna copia analogica da me Notaio certificata conforme all'originale firmato digitalmente in data 3 ottobre 2019 del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Emilia su richiesta in atti 176441 di PG, che al presente atto si allega sotto **la lettera "B"** ad integrante; dichiara la parte venditrice che successivamente alla data di rilascio del certificato suddetto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che riguardino l'immobile in oggetto.....

.....**RENDIMENTO ENERGETICO**.....

Le Parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza della normativa attinente al rendimento energetico nell'edilizia; in particolare la

Parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica della residenza, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica, ma non della cabina ENEL in quanto trattasi di fabbricato isolato avente una superficie inferiore ai 50 mq. e come tale non rientrante tra le tipologie di immobili oggetto della normativa.....

L'attestazione rilasciata dal tecnico abilitato Ing. Cecchelani Marco in data 8 febbraio 2016 n. 05669-010873-2016 si allega al presente atto sotto **la lettera "C"**, perché ne formi parte integrante.....

La parte venditrice dichiara e garantisce che detto attestato è tuttora valido e che dalla data del suo rilascio ad oggi non sono intervenute variazioni o modifiche che ne abbiano comportato la decadenza o l'inidoneità ed essendo stati svolti i prescritti controlli di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio.....

.....**IMPIANTI**.....

Le Parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza di quanto disposto dalla normativa in merito alla sicurezza degli impianti ed alla documentazione amministrativa e tecnica ed in merito alla sua consegna, alle eventuali sanzioni previste e di rinunciare, di comune accordo ed in quanto occorra, ad allegare al presente atto la dichiarazione di cui all'art. 7, comma 6 del D.M. 37/2008.....

In relazione a quanto sopra la parte venditrice non garantisce che detti impianti siano conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione e la parte acquirente, nel prenderne atto, dichiara espressamente di aver controllato lo stato

d'uso/manutenzione degli impianti.....

.....RINUNCIA IPOTECA LEGALE.....

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il competente signor Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscriverne alcuna senza sue responsabilità di sorta.....

.....RINUNCIA LETTURA ALLEGATI.....

I comparenti, di comune accordo fra loro e con il mio consenso, rinunciano alla lettura di quanto allegato al presente atto.....

.....DICHIARAZIONI FISCALI - SPESE.....

La parte venditrice dichiara che il presente trasferimento è esente IVA ex art.10 comma 1 n.8 ter del DPR 26.10.72 n.633.....

Il presente atto, avente ad oggetto la cessione di un bene strumentale per natura effettuata da impresa non costruttrice, sconterà pertanto in fase di registrazione l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecarie e catastali nella rispettiva misura del 3 e dell'1 per cento.....

Le spese del presente atto e conseguenti tutte sono a carico del COMUNE DI REGGIO EMILIA.....

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me in tredici pagine intere e fin qui della quattordicesima di quattro fogli e da me letto ai comparenti che lo hanno approvato e sottoscritto con me alle ore dodici e minuti trenta.....

Firmato:.....

CARLO BERGAMINI.....

ROBERTO MONTAGNANI.....

Dottor FILIPPO ARLEONI, Notaio.....