

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di Sesto Fiorentino

(Provincia di Firenze)

COMPRAVENDITA

REP.

L'anno duemilaundici (2011), il giorno [●] del mese di [●], in Sesto Fiorentino, in una sala del Palazzo Comunale, innanzi a me, [●] autorizzato, ai sensi del [●], a rogare contratti nei quali il Comune è parte, senza assistenza di testimoni, avendovi le parti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, espressamente rinunciato, sono comparsi:

FAGORZI Paolo nato a Pelago (FI) il 9 luglio 1967, residente a Grosseto, Frazione Alberese, Via Aurelia Vecchia n.20, dirigente, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma in nome e per conto della Società "Valorizzazioni Immobiliari S.p.A." con sede in Siena - Via Garibaldi n. 60, capitale sociale sottoscritto e versato Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero) interamente versato, codice fiscale 01175280526, stesso numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Siena, in forza di procura speciale allo stesso conferita dalla Società "SANSEDONI S.p.A." con sede in Siena (SI), Via Banchi di Sotto n. 34 codice fiscale e partita I.V.A. 00986400521, stesso numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Siena - alla quale è subentrata nel relativo rapporto di mandato "SANSEDONI SIENA S.p.A." a seguito dell'atto di scissione a rogiti del Notaio Mario Zanchi di Siena in data 15 giugno 2010 repertorio n. 29129 raccolta n. 13.173 come previsto dallo stesso atto -, quale procuratrice ed in

rappresentanza di essa Società "VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI S.P.A.",
con atto ai rogiti del Notaio Mario Zanchi in data 24 giugno 2009
repertorio n. 27.800 raccolta n. 12.231 registrato a Siena il 24 giugno
2009 al n.4.355 serie 1T, procura che il suddetto dichiara mai revocata e
tutt'ora valida. A propria volta, la suddetta Società "SANSEDONI S.p.A." -
oggi "SANSEDONI SIENA S.p.A." - è legittimata al compimento del
presente atto ed al rilascio della relativa procura in forza della procura
speciale conferitale dal Presidente del Consiglio di Amministrazione di
detta Società "VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI S.P.A.", Signor Sangiotta
Paolo Francesco nato a Putignano il 28 dicembre 1956 e domiciliato per
la carica in Siena Via Garibaldi n. 60, con atto ricevuto dal Notaio
Giuseppe Tedone di Laveno Mombello in data 10 giugno 2009, repertorio
n. 42.476 raccolta n. 17.183, che in copia autentica trovasi allegato sotto
la lettera "A" alla suddetta procura ai rogiti del Notaio Mario Zanchi di
Siena in data 24 giugno 2009 repertorio n. 27.800 raccolta n. 12.231 (in
appresso indicata anche come "**Parte Venditrice**", "**Società
Venditrice**");
e dell'altra
[●], nato a [●] il [●], domiciliato per la carica in Sesto Fiorentino, Piazza
Vittorio Veneto n. 1, presso la Casa Comunale, il quale interviene al
presente atto non in proprio, ma in qualità di [●] e come tale in
rappresentanza del **COMUNE DI SESTO FIORENTINO**, con sede in Sesto
Fiorentino, codice fiscale e Partita I.V.A. 00420010480, autorizzato alla
stipula del presente atto [●], espressamente munito dei poteri di cui alla
stipula del presente atto (di seguito la "**Parte Acquirente**" o il "**Comune**"

e, congiuntamente alla Parte Venditrice, le “**Parti**”).

In esecuzione del contratto preliminare sottoscritto in data [●] e

registrato all’Agenzia delle Entrate [●] il [●] al n. [●], la Società

Venditrice, come sopra rappresentata, vende alla Parte Acquirente, che,

come sopra rappresentata, accetta ed acquista, l'intera e piena proprietà

della seguente unità immobiliare posta in Comune di Sesto Fiorentino Via

Fanti n. 8:

unità immobiliare sita in Sesto Fiorentino (FI), via Fanti n. 8, ubicata al

piano terra, costituita da un ingresso comune, un archivio/ripostiglio, un

disimpegno e due corridoi, un locale adibito a zona pranzo, cinque locali

ad uso sale attività di cui una con sanitario, quattro ripostigli, due zone

destinate a bagni attrezzati per disabili; tre locali ad uso spogliatoio ed un

locale ad uso preparazione cibi. Quanto sopra risulta identificato al

Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino al Foglio 33, particella

1383, subalterno 524 - Via Manfredo Fanti n. 8 piano T - categoria B/5

rendita catastale Euro 4.596,47 determinata in seguito a denuncia di

variazione n. 54088.1/2011 presentata all’Agenzia del Territorio – Ufficio

Provinciale di Firenze – il 29 marzo 2011 in atti catastali dalla stessa data

(protocollo [●]).

Confini: distacco su resede condominile, via Reginaldo Fanti, via Manara,

salvo se altri.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio

1985 n.52:

- dichiarano le Parti che i dati di identificazione catastale, come sopra

riportati, si riferiscono all' unità immobiliare raffigurata nella relativa

planimetria depositata in Catasto Fabbricati di cui fotocopia, previa

visione ed approvazione delle Parti, si allega al presente atto sotto la

lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale;

- si dà atto che la Società Venditrice risulta attualmente unica intestataria

catastale in conformità delle risultanze dei Registri Immobiliari;

- la Società Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che i dati

catastali e la planimetria di cui sopra sono conformi allo stato di fatto

dell'immobile in oggetto sulla base delle disposizioni vigenti in materia

catastale, e, in particolare, che non sussistono difformità dei suddetti di

rilevanza tale da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo,

quindi, all'obbligo di presentazione di una variazione catastale ai sensi

delle vigenti disposizioni.

Ai sensi della vigente normativa edilizia, la Parte Venditrice, come sopra

rappresentata, dichiara che il fabbricato, di cui è parte quanto in

contratto, è stato costruito giusta concessione edilizia n. 53/5276

rilasciata dal Comune di Sesto Fiorrentino in data 3 marzo 1969.

Dichiara e garantisce la Società venditrice, come sopra rappresentata, che

per i beni oggetto del presente contratto non ricorre alcun motivo di

sanatoria, non avendo subito dalla data della loro ultimazione ad oggi

alcun intervento edilizio o mutamento di destinazione per cui fossero

richiesti permesso di costruzione, concessione, licenza, autorizzazione o

preventiva presentazione di Dichiarazione d'Inizio Attività ad eccezione

di quanto segue:

- sanatoria n. 572 del 16 maggio 1997 con la quale sono state sanate

difformità riscontrate nella concessione edilizia n. 53/5276 rilasciata dal

Comune di Sesto Fiorentino in data 3 marzo 1969;

- istanza accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. n. 1 del 2005 protocollo n. 66633/2010 - busta 129/2010 archiviata con provvedimento del Comune di Sesto Fiorentino dell'8 aprile 2011, ritenuto che "il procedimento di Accertamento di Conformità proposto debba essere archiviato, in quanto l'intervento, in precedenza soggetto a Dichiarazione di Inizio Attività, risulta attualmente qualificato dalla disciplina di riferimento come edilizia libera, non più soggetto a titolo edilizio e pertanto non più sanzionabile secondo la normativa di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005;

titoli abilitativi che la Società venditrice dichiara e garantisce validi ed ammissibili secondo la vigente normativa, anche regionale, mai decaduti o annullati, dichiarando e garantendo altresì che avverso i suddetti titoli il Comune di Sesto Fiorentino non ha mosso alcun diniego o opposizione o posto in essere alcun atto interruttivo dei termini.

Il bene immobile oggetto del presente atto sono trasferiti alla parte acquirente a corpo e non a misura, con espressa deroga al disposto dell'art. 1538, primo comma, del Codice Civile, con ogni azione, diritto o ragione, accessioni, pertinenze, adiacenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal condominio e dalle regole che lo disciplinano e con la relativa quota di comproprietà sulle parti condominiali tali in forza di legge, uso o destinazione e, quindi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che il Comune, come sopra rappresentato, dichiara di ben conoscere ed accettare in quanto:

- è attuale conduttore dell'immobile, in virtù di contratto di locazione stipulato in data [●] e registrato all'Agenzia delle Entrate [●] il [●] al n. [●], e come tale ha interamente visionato l'immobile ed ispezionato rilevandone l'attuale stato di fatto;

- è soddisfatta dell'esito dell'indagine con particolare riferimento alla situazione urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, igienico-sanitaria, di sicurezza, impiantistica e manutentiva, ed alla consistenza dello stesso.

La Parte Acquirente, come sopra rappresentata, in qualità di attuale conduttore dell'immobile, dichiara e di essere già in possesso del Regolamento di Condominio vigente, comprensivo delle tabelle millesimali, al rispetto del quale si impegna ad attenersi.

La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la Parte Acquirente se ne rende edotta, che gli impianti presenti nell'immobile in oggetto potrebbero non essere conformi alle attuali normative anche in materia di sicurezza, restando inteso che eventuali adeguamenti resteranno a carico dell'odierna Parte Acquirente. Con riguardo alla mancata prestazione della garanzia di conformità di cui sopra, le Parti reciprocamente dichiarano e riconoscono che:

a) il trasferimento della porzione immobiliare oggetto del presente atto ed il prezzo pattuito ed in appresso indicato, sono stati convenuti tra le Parti con riferimento all'attuale stato di fatto del predetto bene e pertanto, in particolare, in ragione dell'attuale stato di fatto degli impianti;

b) la Società Venditrice ha correttamente ed esaurientemente

avvertito la Parte Acquirente circa la non conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza;

c) la Società Venditrice ha correttamente ed esaurientemente avvertito la parte acquirente circa i rischi per l'incolumità delle persone e circa i danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

Ai fini di quanto precede, la Parte Acquirente, come sopra rappresentata, dichiara:

i) di avere accettato di acquistare il bene in oggetto nello stato in cui si trova e pertanto dotato di impianti non conformi alla normativa in materia di sicurezza e di aver irrevocabilmente rinunciato a pretendere dalla Società Venditrice l'adeguamento degli impianti alla normativa in materia di sicurezza;

ii) di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 del C.C., alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'art. 13 D.M. 37/08;

iii) di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di eventuale adeguamento degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e di manlevare la Società Venditrice da ogni responsabilità al riguardo;

iv) di essere perfettamente a conoscenza e di farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza;

v) di manlevare la Società Venditrice da qualsiasi responsabilità derivi

a causa di danni alle persone e/o cose procurati dall'assenza di conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza.

Il Comune dichiara di aver ricevuto dalla Società venditrice l'attestato di certificazione energetica relativo al bene in oggetto redatto da [●] in data [●], depositato in atti del Comune di Sesto Fiorentino in data [●] con protocollo [●] e, quindi, con scadenza il [●] e da quale risulta che l'immobile in oggetto appartiene alla classe energetica "[●]".

La Società Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità degli immobili trasferiti per essere alla stessa pervenuti in sede di costituzione di essa Società avvenuta mediante scissione parziale della Società Mps Immobiliare S.p.A. di cui all'atto ai rogiti del Notaio Mario Zanchi di Siena in data 27 gennaio 2006 repertorio n. 23.686 raccolta n. 9.284 registrato a Siena il 1° febbraio 2006 al n. 253 serie 1 e trascritto in Firenze in data 13 giugno 2006 al n° R.G. 30570 e n° R.P. 17074; li dichiara e garantisce, altresì, liberi da iscrizioni e trascrizioni passive, oneri, pesi e gravami di qualsiasi genere o natura, rivendicazioni, pretese, atti giudiziari, liti pendenti, diritti a terzi spettanti a qualsiasi titolo, liberi altresì da privilegi anche fiscali, in pari col pagamento di imposte, tasse, utenze ed oneri condominiali e presta garanzia per i casi di evizione o molestia come per legge.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, si obbliga, inoltre, di provvedere al pagamento di imposte, tasse, utenze ed oneri maturati, relativamente a quanto oggetto del presente atto, sino alla data odierna, o comunque riferibili al tempo anteriore ad essa, anche se accertati,

liquidati od iscritti a ruolo in epoca successiva.

La vendita ha luogo per il prezzo convenuto fra le Parti ed a me dichiarato di Euro 1.051.000,00 (unmilione cinquantunmila virgola zero), dichiarato congruo con stima resa in data 4 giugno 2010 dal Funzionario Tecnico del Servizio Patrimonio, Arch. Loredana Bianchi, che trovasi allegata sub "C" alla deliberazione C.C. n. 45/2010 e che la Società Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere integralmente ricevuta, in precedenza alla sottoscrizione del presente atto, dalla Parte Acquirente alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con dichiarazione di nulla più avere da pretendere o domandare per il presente titolo.

Le Parti, come sopra rispettivamente rappresentate, richiamate le sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto a ciascuna richiesto dalla legge, dichiarano, ai sensi dell'art.47 del suddetto D.P.R. e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 e successive modifiche:

a) sia la Società Venditrice che la Parte Acquirente, che il corrispettivo della presente vendita pari come detto ad Euro 1.051.000,00 (unmilione cinquantunmila virgola zero) è stato corrisposto con le seguenti modalità [●].

b) la Società Venditrice, come sopra rappresentata, di essersi avvalsa per la conclusione del presente contratto dell'opera di mediazione della Società "Sansedoni Agency s.r.l.", con sede in Siena Via Garibaldi n. 60, codice fiscale e partita I.V.A 01262160524, legalmente rappresentata dal

Signor Caldi Maurizio, nato a Siena il 30 giugno 1971, residente a Monteroni d'Arbia (SI), Via Bruni n. 101/3, codice fiscale CLD MRZ 71H30 I726T iscritto al n. 776 del ruolo degli Agenti di Affari in mediazione presso la Camera di Commercio della Provincia di Siena, la quale Agenzia, percepirà a titolo di provvigione e rimborso spese la complessiva somma di Euro 29.428,00 (ventinovemilaquattrocentoventotto virgola zero);

c) la Parte Acquirente di non essersi avvalsa per la conclusione del presente atto di alcuna opera di mediazione.

La Parte Acquirente, dichiara di non agire nell'ambito di impresa, arte o professione. Pertanto le parti dichiarano che il presente trasferimento ha ad oggetto bene strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e che esso è soggetto ad IVA ai sensi dell'art.10 comma 8 ter) lettera c) del D.P.R. 633/72. Si richiede, quindi, che ad esso sia applicata l'imposta di registro in misura fissa.

Le imposte ipotecaria e catastale verranno applicate in misura del fissa ai sensi dell'articolo 18 del D. P. R. 31 ottobre 1990, n. 347 e articolo 2 della tariffa recata di cui allo stesso decreto.

Tutti gli effetti del presente atto hanno decorrenza da oggi.

Con la stipula del presente patto, le Parti dichiarano integralmente adempiuti tutti gli impegni reciprocamente assunti con il preliminare di compravendita sottoscritto in data [●] e registrato all'Agenzia delle Entrate [●] il [●] al n. [●] con ciò riconoscendo di nulla più avere da pretendere o domandare per il suddetto titolo.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'iscrizione

dell' ipoteca legale, dispensando il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della Parte Acquirente.

Richiesto, io [●] rogante, ho ricevuto quest'atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle Parti, che a mia domanda l'hanno dichiarato conforme alle loro volontà ed in segno d'accettazione lo sottoscrivono a margine d'ogni pagina ed in calce della presente.

Il presente atto, scritto da me con [●] occupa numero [●] pagine e righe [●] prima delle firme.

Per Valorizzazioni Immobiliari S. p. A.

Per il Comune di San Casciano dei Bagni

Il Segretario Comunale