

Repertorio n.

Fascicolo n.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno trenta del mese di ottobre

(30/10/2023)

in Scandicci, piazzale della Resistenza n.c. 1 nei locali del  
Comune di Scandicci.

Avanti a me Dottor Tommaso Tavassi Notaio in Scandicci,  
iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti  
di Firenze, Pistoia e Prato,

sono presenti i Signori:

- CHIARELLI Simone, nato a Firenze il giorno 2 marzo 1973,  
domiciliato presso il Comune sotto indicato, non in proprio ma  
nella sua qualità di Dirigente del Settore 2 Servizi  
Amministrativi - U.O. 2.2 Servizio Patrimonio Immobiliare ed  
Espropri del

**COMUNE DI SCANDICCI** con sede in Scandicci, piazzale della  
Resistenza n. 1, (Codice Fiscale e Partita I.V.A. n.  
00975370487), in nome e per conto del quale dichiara di agire,  
che interviene nel presente Atto autorizzato per la carica che  
ricopre in forza dell'art. 69 del vigente Statuto Comunale,  
nominato tale con disposizione di conferimento incarichi  
dirigenziali del Sindaco del Comune di Scandicci n. 394 del  
primo ottobre 2020, ed altresì in esecuzione della Determina

Registrato a Firenze  
il  
n.  
Serie 1T  
Pagati euro

Trascritto a  
il  
al Reg. Gen.  
al Reg. Part.

dirigenziale n.                      del

che in copia conforme si allega al presente atto sotto lettera  
"A", omessane da me Notaio la lettura per dispensa avutane dai  
Comparenti;

parte venditrice;

- **FAGGI Federico** nato a Firenze il giorno 30 gennaio 1980, non  
in proprio ma quale Amministratore Unico e legale  
rappresentante della Società **"COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E  
SAVERIO SOCIETA' A RESPONSABILITA'LIMITATA "** in forma  
abbreviata **"COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L."**, con  
sede in Campi Bisenzio, Via Garcia Lorca n.c.4, dove elegge  
domicilio per la carica, capitale sociale Euro 40.000,00,  
interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle  
Imprese di Firenze e Codice Fiscale: 06091020484, iscritta al  
n.FI 599511 del REA presso la C.C.I.A.A. di Firenze, a quanto  
appresso autorizzato in forza dei poteri ad esso attribuiti  
dallo Statuto Sociale;

RORANDELLI ALESSIO nato a Scandicci il 15 marzo 1959 e  
RORANDELLI FABIO nato a Firenze il 16 novembre 1964,  
domiciliati per la carica presso la sede sociale di cui in  
appresso, i quali dichiarano di intervenire al presente atto  
non in proprio ma nella loro qualità di Amministratori, e  
quindi legali rappresentanti, della società:

**"PANARA COSTRUZIONI S.R.L."** società a socio unico, con sede in

Scandicci (FI), Piazza Marconi n. 32, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze, C.F. e partita iva 06892880482, iscritta al numero FI-664280 del REA presso la C.C.I.A.A. di Firenze, a quanto appresso autorizzati in forza dei poteri ad essi attribuiti dallo Statuto Sociale.

parte acquirente.

I Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, previa dichiarazione:

- che i rispettivi dati anagrafici e numero di codice fiscale sopra indicati sono esatti e veritieri;
  - di essere cittadini italiani, residenti in Italia e legali rappresentanti di società con sede in Italia;
- convengono e stipulano quanto segue.

#### PREMESSO CHE

- il Comune è proprietario del complesso immobiliare denominato 'Ex Liceo Leon Battista Alberti', posto in Scandicci, piazza Boccaccio, che il vigente Piano Operativo del Comune, come già il precedente Regolamento Urbanistico, ha ricompreso nell'Area di Riqualificazione RQ 04b;
- che l'Amministrazione comunale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 31 marzo 2017 ha deciso di ricomprendere detto immobile nel Piano delle alienazioni

immobiliari per il triennio 2014/2017, riconfermando detta previsione con Deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 18/7/2017, nonché, da ultimo, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2023, triennio 2023/2025;

-al fine di dare attuazione al suddetto Piano delle Alienazioni immobiliari, con Determinazione della Dirigente del Settore Risorse n. 185 del 24/08/2017 è stato approvato lo schema del bando di gara per procedere all'espletamento dell'asta pubblica per l'alienazione di vari immobili, tra cui il citato complesso immobiliare 'Ex Liceo Leon Battista Alberti';

-in data 18/10/2017 ha avuto luogo il pubblico incanto nel corso del quale il Lotto n. 1, relativo al complesso 'Ex Liceo Leon Battista Alberti', è stato congiuntamente aggiudicato ai signori Vivoli Arnaldo e Faggi Federico per il prezzo di Euro 3.461.100,00 (tre milioni quattrocentosessantunomila cento virgola zero zero);

-con Determinazione della Dirigente del Settore Risorse Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri n. 237 del 23 ottobre 2017 è stato approvato il verbale di gara e Lotto 1 relativo al complesso 'Ex Liceo Leon Battista Alberti' è stato aggiudicato in via definitiva ai predetti offerenti signori Vivoli Arnaldo e Faggi Federico;

- in data 13 novembre 2017, protocollo 52965, gli

aggiudicatari hanno inoltrato al Comune di Scandicci la proposta irrevocabile di acquisto del complesso 'Ex Liceo Leon Battista Alberti', ex articolo 1329 del Codice Civile, valida ed irrevocabile fino al giorno 10 maggio 2020;

- con Determinazione del Dirigente del Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici - U.O. 5.4 Patrimonio Immobiliare ed Espropri n. 88 del 7 aprile 2020 è stato stabilito di accettare la suddetta proposta irrevocabile, accettazione comunicata in data 7 aprile 2020, protocollo 14573 e notificata il successivo 10 aprile 2020;

- con contratto preliminare di compravendita da me Notaio autenticato in data 21 dicembre 2021, Rep. 47.050/20265, registrato a Firenze il 23 dicembre 2021 al n.54939 serie 1t e trascritto a Firenze il 23 dicembre 2021 al n.38950 R.P. il Dirigente del Settore 2 'Servizi Amministrativi' - U.O. 2.2. 'Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri' del Comune di Scandicci si è obbligato a vendere ai signori Vivoli Arnaldo e Faggi Federico il complesso immobiliare sito in comune di Scandicci così catastalmente identificato:

- al Catasto Terreni del Comune di Scandicci al foglio di mappa 12, particella n. 953, di 2.201 mq, e particella 950, di 4.149 mq (resede pertinenziale), entrambe censite come 'ente urbano' (c.d. complesso immobiliare ex Alberti),

- al Catasto Fabbricati del medesimo Comune censito al foglio

di mappa 12 , particella 950, con graffata la particella 953 sub. 4, categoria B/5 di classe 2, consistenza catastale di mc. 13.075, rendita Euro 27.010,73 (art. 1), meglio descritto nel medesimo contratto (art. 4);

- col medesimo contratto, le parti hanno altresì convenuto: quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, che, ai sensi dell'art. 2, comma 59, della legge n. 662/1996, trova applicazione l'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47/1985, con la conseguenza che il contratto definitivo di compravendita sarà valido anche in presenza di opere edilizie non legittime, per le quali la parte acquirente dovrà presentare apposita domanda di condono entro 120 giorni dalla data dell'atto di trasferimento dell'immobile ovvero ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione delle opere non legittime, a sua cura e spese, entro il medesimo periodo (art. 5);

-che il prezzo complessivo, a corpo, è di Euro 3.461.100,00 (tre milioni quattrocentsessantunomila cento virgola zero zero), oltre rivalutazione economica sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi fra la data di aggiudicazione definitiva e la data di stipula del contratto di vendita, di cui Euro 865.275,00 (ottocentsessantacinquemila duecentosettantacinque virgola

zero zero), da versarsi al momento della stipula del contratto di vendita dall'immobile e la residua somma pari ad Euro 2.595.825,00 (due milioni cinquecentonovantacinquemila ottocentoventicinque virgola zero zero) da versarsi in cinque rate di Euro 519.165,00 (cinquecentodiciannovemila centosessantacinque virgola zero zero) ciascuna, da versare, rispettivamente, entro 12, 18, 24, 30 e 36 mesi dalla data di stipula del contratto di vendita definitivo, in misura rivalutata economicamente sulla base degli indici Istat dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale (art. 6, comma 1);

- che sulle somme di cui alle predette rate, così come rivalutate, devono essere calcolati gli interessi non capitalizzati, in misura pari all'interesse legale calcolato, su base giornaliera, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di vendita fino all'effettivo pagamento di ciascuna rata (art. 6, comma 1);

- che le parti acquirenti con riferimento ai pagamenti si sono obbligati a:

- garantire il pagamento delle medesime rate, così come rivalutate e maggiorate degli interessi legali, con una o più specifiche fideiussioni assicurative da presentare prima della stipula dell'atto di vendita definitivo, da rilasciarsi a cura di un primario istituto assicurativo, con espressa esclusione

degli intermediari finanziari, svincolabili solo previo assenso scritto del Comune di Scandicci ed escutibili a fronte di semplice richiesta scritta di quest'ultimo, entro 15 giorni dal ricevimento della relativa richiesta (art. 6, comma 2) ;

- stabilire la data per la stipula del contratto definitivo al 31 marzo 2022, ferma restando la possibilità per la parte venditrice di posticipare tale termine, per un massimo di 12 mesi, a seguito di istanza motivata della parte promissaria acquirente in relazione all'evoluzione degli atti di pianificazione riguardanti l'area in questione e che, trascorsa tale data, in caso di inadempimento di una parte l'altra avrebbe potuto fare ricorso all'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., all'intimazione ad adempiere ex art. 1454 c.c., ovvero alla risoluzione giudiziale ai sensi dell'art. 1453 c.c. civile, oltre al risarcimento del danno (art. 7);

- la facoltà, per la parte promissaria acquirente, di nominare, entro la data di stipula convenuta, persone o società che debbano acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto preliminare, fermo restando che, in tal caso, la cessione non libererà in alcun modo la parte promissaria acquirente dalle obbligazioni assunte, con la conseguenza che questa resterà in ogni caso garante ed obbligata solidalmente nei confronti della parte promittente



venditrice con le persone o le società cessionarie (art. 8);

Premesso altresì che:

-in data 21 dicembre 2021 veniva inoltrata al Comune, mediante pec prot. 55506 nomina da parte del signor VIVOLI ARNALDO a favore della "PANARA COSTRUZIONI S.R.L." e nomina da parte del signor FAGGI FEDERICO a favore della "COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L." quali contraenti per la futura stipula del contratto definitivo;

- in data 29 dicembre 2021 prot. 56448 e prot. 56449 e in data 14 luglio 2022 prot. 32696, i promissari acquirenti hanno inviato richiesta di proroga di un anno per la stipula del contratto definitivo;

- in data 28 novembre 2022, prot. n. 50050, i titolari delle società Panara S.r.l. e Costruzioni Faggi Federico e Saverio S.r.l., futuri cessionari del contratto preliminare del 21 dicembre 2021, Rep. 47.050, contestavano al Comune il criterio di rivalutazione del corrispettivo in base all'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione, così come previsto nel contratto preliminare, avendo riscontrato un incremento del tutto anomalo e imprevedibile rispetto a quello usualmente riscontrabile, lamentando una sproporzionalità tra quanto avrebbero dovuto versare per l'acquisto dell'immobile complessivamente e il ricavo percepibile dall'investimento finanziario futuro;

- con detta comunicazione, le predette Società richiedevano pertanto un diverso calcolo del corrispettivo e, in mancanza di accordo, minacciavano di avviare procedura giudiziale atta a richiedere la risoluzione del contratto;

- con nota del 20 dicembre 2022 prot. 53450 e 53424 il Dirigente del Settore 2 'Servizi Amministrativi' contestava la sussistenza dei presupposti per la risoluzione paventata e invitava le parti alla stipula del contratto definitivo;

- con atto ai miei rogiti in data 7 febbraio 2023 rep. 47852/20925 registrato a Firenze il 14 febbraio 2023 al n.5455 serie 1t i signori VIVOLI ARNALDO e FAGGI FEDERICO hanno formalizzato mediante atto pubblico la cessione del contratto preliminare sopra richiamato così come segue:

"Art 1. il signor VIVOLI Arnaldo avvalendosi della facoltà a lui concessa con il preliminare di cui sopra, con il presente atto cede, alla società "PANARA COSTRUZIONI S.R.L." che, come sopra rappresentata, dichiara di accettare quanto forma oggetto del citato preliminare e pertanto in relazione a detto preliminare di subentrare a tutti gli effetti di legge nei diritti e negli obblighi derivanti dal sopracitato preliminare nei confronti dei contraenti, come emergenti dal bando d'asta e dal decreto dirigenziale n. 237 del 23.10.2017 emesso dal Dirigente del Settore Risorse del Comune di Scandicci.

-il signor FAGGI Federico avvalendosi della facoltà a lui

concessa con il preliminare di cui sopra, con il presente atto cede, alla società "COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO e SAVERIO S.R.L." che, come sopra rappresentata, dichiara di accettare quanto forma oggetto del citato preliminare e pertanto in relazione a detto preliminare di subentrare a tutti gli effetti di legge nei diritti e negli obblighi derivanti dal sopracitato contratto preliminare nei confronti dei contraenti, come emergenti dal bando d'asta e dal decreto dirigenziale n. 237 del 23.10.2017 emesso dal Dirigente del Settore Risorse del Comune di Scandicci...omissis.."

- il 16 marzo 2023, tramite l'Organismo di Conciliazione di Firenze (OCF) la Società Panara Costruzioni S.r.l. e il sig. Federico Faggi, quest'ultimo in proprio e quale legale rappresentante della Costruzioni Faggi Federico e Saverio S.r.l., hanno trasmesso al Comune di Scandicci l'invito alla mediazione (Proc. n. 555/2023) chiedendo, in merito alla compravendita dell'area c.d. 'ex Alberti':

- IN TESI la nullità del contratto preliminare sopra individuato per (ipotesi gradate)

1) Nullità della determinazione iniziale del prezzo e della clausola di revisione/adeguamento del prezzo stesso;

2) Nullità del contratto per la presenza di opere abusive (e per la mancata previsione dell'obbligo dell'ente di sanare gli abusi ed incertezza sulle volumetrie effettivamente

realizzabili a seguito del procedimento di sanatoria);

3) Impossibilità dell'ente ad adempiere stante lo stato di grave occupazione abusiva dell'immobile ad oggi non risolto.

- IN IPOTESI e comunque la risoluzione del contratto preliminare sopra individuato per eccessiva onerosità sopravvenuta ex art. 1467 c.c., laddove il Comune di Scandicci non dovesse ritenere conforme ad un elementare senso di giustizia e di equità, nonché conforme ai propri interessi, evitare la risoluzione, offrendo di riportare ad equità l'equilibrio delle prestazioni contrattuali previste nel contratto, eliminando la clausola di revisione del prezzo (sono dalla data di aggiudicazione a seguito del bando), ovvero

- ED IN ULTERIORE DENEGATA IPOTESI limitando la variazione percentuale del prezzo intercorsa dalla stipula del preliminare a oggi alla variazione del tasso di interesse legale intercorsa dall'aggiudicazione alla sottoscrizione del preliminare stesso.

- IN OGNI CASO (per le ipotesi di non annullamento del contratto) con riconoscimento espresso del diritto di presentare garanzia fideiussoria tramite COFIDI, con esclusione della responsabilità solidale dei promittenti acquirenti e con obbligo preventivo dell'Amministrazione di liberare ed integralmente bonificare il sito gravemente

compromesso dal punto di vista di inquinamento e igiene.”;

-con Determinazione del Settore 2 “Servizi Amministrativi” n. 48 del 21/03/2023 il Comune ha aderito a detta procedura di mediazione;

Considerato che:

-a seguito del primo incontro tenutosi presso l'OCF, dinanzi al quale sono state analizzate le questioni contestate dalle controparti, il competente Settore Patrimonio, coadiuvato dall'Avvocatura comunale, ha avviato l'istruttoria interna volta a verificare la possibilità di una soluzione transattiva che, evitando l'inasprirsi del contenzioso, consentisse di giungere alla conclusione del contratto definitivo con i promissari acquirenti, salvaguardando così l'interesse pubblico sotteso alla alienazione dell'immobile,

-in particolare:

a) per quanto attiene al criterio di rivalutazione del prezzo secondo l'indice Istat del costo di costruzione, contestato dalla parte acquirente, l'Amministrazione, pur trattandosi di un fatto notorio, ha verificato l'effettivo imprevedibile rialzo - nel periodo 2017/2023 - di tale indice, dovuto all'aumento del costo delle materie prime, come riportato da riviste specializzate (es. “Sole 24 ore”) e confermato dalle misure governative assunte a sostegno dei costruttori (vedi c.d. ‘Decreto aiuti’ n. 50/2022), rilevando altresì tra

l'aumento dell'indice Istat del costo di costruzione e  
l'aumento percentuale dei prezzi degli immobili una forbice  
molto rilevante;

Ciò considerato, è stato pertanto ritenuto congruo e  
ragionevole contenere tale aumento rivalutando il  
corrispettivo di cui al contratto preliminare secondo, in  
sintesi, l'indice medio del costo di costruzione relativo al  
periodo 21 dicembre 2021 (data di sottoscrizione del contratto  
preliminare) e il 18 maggio 2023 (data di eventuale  
raggiungimento dell'intesa).

Più precisamente:

- dapprima, è stata calcolata la media, pari a 116,5%, tra  
l'indice Istat del costo di costruzione alla data di stipula  
del contratto preliminare (21/12/2021), pari a 110,3%, e  
l'indice Istat del costo di costruzione al marzo 2023 (ultimo  
indice disponibile al 18/5/2023, data di raggiungimento  
dell'intesa), pari a 122,7%;

- quindi, tenuto conto che l'indice Istat del costo di  
costruzione alla data dell'aggiudicazione (23/10/2017) era  
pari a 101,1%, è stata calcolata la percentuale di  
rivalutazione complessiva da applicarsi nel periodo 21/12/2021  
- 18/5/2023, secondo la seguente formula:

$$(116,5 : 101,1) \times 100 - 100 : 100 = 15,23\%$$

- infine, è stata applicata tale percentuale al corrispettivo

pattuito, ovvero:

Euro 3.461.100,00 x 15,23 : 100 = Euro 527.125,53 (arrotondato a Euro 527.000,00)

b) per quanto attiene la questione relativa all'eventuale condono delle opere abusive rilevate sull'immobile, soggetto a vincolo paesaggistico, il Comune, sentito il competente Settore urbanistica/edilizia, ha valutato di potersi impegnare a portare a termine l'eventuale procedimento di sanatoria (da richiedersi ai sensi dell'art. 2 comma 59 della legge n. 662/96 e art. 40 commi 5 e 6 della legge 47/85) entro 60 giorni dal rilascio del parere della Soprintendenza;

c) per quanto attiene la questione relativa alle garanzie finanziarie legate al pagamento dilazionato del prezzo, il Comune ritiene di poter accettare che la polizza sia rilasciata da Confidi Centro Nord, senza vincolo di solidarietà tra le Società-promissarie acquirenti e con ripartizione da queste definita, purché garantiscano, complessivamente, l'intera somma, maggiorata degli interessi calcolata ai sensi dell'art. 6 del preliminare stipulato;

- nell'incontro di mediazione de 18 maggio 2023, le parti hanno quindi raggiunto una pre-intesa da sottoporre all'approvazione dei rispettivi organi deliberativi, che prevede quanto segue:

a) la determinazione del prezzo di vendita in Euro

3.988.110,00 (tre milioni novecentoottantottomila centodieci virgola zero zero) da mantenere fisso ed invariabile, senza interessi o rivalutazione, ove si proceda alla stipula in sede notarile entro e non oltre il 31 ottobre 2023, calcolato facendo applicazione del criterio di rivalutazione;

b) l'impegno dell'Amministrazione comunale a portare a termine il procedimento di condono tempestivamente e comunque entro 60 giorni dal ricevimento del parere della Soprintendenza sulla pratica paesaggistica;

c) l'accettazione, da parte dell'Amministrazione comunale, della presentazione da parte delle società Panara Costruzioni srl e Costruzioni Faggi Federico e Saverio srl, ognuna, di una garanzia tramite Confidi Centro Nord, con scioglimento del vincolo di solidarietà tra le medesime, che copra, l'intero prezzo pattuito di Euro 3.988.110,00 (tre milioni novecentoottantottomila centodieci virgola zero zero) maggiorato degli interessi;

-l'arch. Fabio Rorandelli, cessionario del contratto preliminare sottoscritto in data 21 dicembre 2021, Rep.

47.050, a mezzo del proprio avvocato, con email del 15 giugno 2023 ha comunicato alle altre parti di avere informato il cedente, sig. Arnaldo Vivoli, dell'intesa raggiunta tra le parti in sede di mediazione.

Considerato altresì che:



-sulla base di detto pre-accordo, è stato redatto lo schema di accordo allegato alla delibera di Giunta del Comune di Scandicci n.96 del 22 giugno 2023, che in copia conforme rilasciata da detto Comune in data

si allega al presente atto sotto lettera "B", omessane da me Notaio la lettura per dispensa avutane dai Comparenti, (accordo firmato dalle parti in data 22 giugno 2023 che si allega al presente atto sotto lettera "C"), che ribaditi i termini dell'intesa di cui sopra, rinvia al contratto preliminare del 21 dicembre 2021, Rep. 47.050 per tutto quanto non espressamente modificato dalle parti;

-il prezzo di vendita, complessivo e 'a corpo', del complesso immobiliare c.d. 'ex Alberti' di cui al contratto preliminare stipulato dalle parti il 21 dicembre 2021 Rep. 47.050/20265 è stabilito in Euro 3.988.100,00 (tre milioni novecentoottantottomila cento virgola zero zero), di cui Euro 3.461.100,00 (tre milioni quattrocentosessantunomila cento virgola zero zero) corrispondenti all'importo di cui al contratto preliminare e Euro 527.000,00

(cinquecentoventisettemila virgola zero zero) per rivalutazione indice istat calcolata come sopra descritto da versare così come segue:

Euro 997.027,50 (novecentonovantasettemila ventisette virgola

cinquanta) (di cui Euro 131.752,50 (centotrentunomila settecentocinquantadue virgola cinquanta) per rivalutazione) prima della stipula del contratto e le restanti quote di pari importo di Euro 598.214,50 (cinquecentonovantottomila duecentoquattordici virgola cinquanta) (di cui Euro 79.049,50 (settantanovemilaquarantanove virgola cinquanta) per rivalutazione), a 12, 18, 24, 30 e 36 mesi dalla stipula;

-alle predette rate si applica il tasso di interesse parametrato al tasso convenzionale determinato dalle parti ai sensi dell'art. 1.1 del presente accordo, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di vendita dell'immobile (rogito) fino alla data dell'effettivo pagamento di ciascuna rata;

-l'accettazione della garanzia rilasciata da Confidi Centro Nord Cooperativa di garanzia collettiva fidi, senza vincolo di solidarietà tra le medesime Società, né, per l'effetto, tra i loro danti causa, e con ripartizione da queste definita, purché garantiscano, complessivamente, l'intera somma, maggiorata degli interessi calcolati in base al tasso di interesse parametrato al tasso convenzionale determinato dalle parti ai sensi dell'art.1.1 dell'accordo allegato al presente atto sotto lettera "C" - l'impegno dell'Amministrazione comunale in caso di presentazione di condono da parte dei promissari acquirenti per le opere di cui all'art. 10 del

contratto preliminare, tenuto conto che il complesso immobiliare c.d. 'ex Alberti' insiste su un'area soggetta a vincolo paesaggistico, a concludere il relativo procedimento tempestivamente e comunque entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento del parere della Soprintendenza sulla pratica paesaggistica.

-con la sottoscrizione del sopra citato accordo, le società Panara costruzioni S.r.l. e Costruzioni Faggi Federico e Saverio S.r.l. ed il sigor Federico Faggi dichiarano di non avere altro da pretendere nei confronti dell'Amministrazione concedente in merito alle pattuizioni del contratto preliminare sottoscritto in data 21 dicembre 2021, Rep. 47.050/20265, che rimane pienamente valido ed efficace per quanto non espressamente modificato dagli artt. 1, 2, 3 e 4 della bozza di accordo.

-con parere del 13 giugno 2023 l'Avvocatura comunale ha confermato la ragionevolezza e vantaggiosità dell'accordo nei termini di cui allo schema allegato;

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue.

- 1 -

Il COMUNE DI SCANDICCI, come sopra rappresentato, vende e trasferisce alle società "COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO SOCIETA' A RESPONSABILITA'LIMITATA " in forma abbreviata

"COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L." e "PANARA COSTRUZIONI S.R.L.", che come sopra rappresentate, accettano ed acquistano in comproprietà e in parti uguali tra loro il complesso immobiliare "Ex Liceo Leon Battista Alberti" (Area di riqualificazione RQ04b)", oggi dismesso posto in Scandicci, Piazza Boccaccio e costituito: al piano terreno da n.11 aule, locali servizi igienici per ambo i sessi per un totale di n.20 con relativi spazi di antibagno, sala riunioni, locali ad uso ufficio per un totale di n.3, locale ad uso biblioteca, locale ad uso magazzino, locale portineria con relativi n.2 vani ad uso accessori, locale sottoscala ad uso ripostiglio, un locale non accessibile (sala macchine ascensore), corridoi di disimpegno; al piano primo da n.12 aule, servizi igienici per ambo i sessi per un totale di n.19 con relativi spazi di antibagno, locali ad uso ufficio per un totale di n.5, locale biblioteca, corridoi di disimpegno. Nel medesimo edificio trovansi ubicato il locale caldaia con accesso dal piazzale esterno e il locale adibito a palestra con relativi accessori (spogliatoi, servizi igienici, centrale termica). Costituisce pertinenza della consistenza immobiliare il resede esterno di forma irregolare.

L'unità immobiliare sopradescritta figura rappresentata nella planimetria indicativa, esaminata, sottoscritta dalle parti e da me Notaio ed allegata al presente atto sotto lettera "D",

omessane da me Notaio la lettura delle parti scritte per dispensa avutane dai Comparenti.

Confini: Via Ugo Foscolo, Via San Bartolo in Tuto, Piazza Giovanni Boccaccio, Comune di Scandicci, salvo se altri.

Al catasto fabbricati di detto Comune l'unità immobiliare sopradescritta figura rappresentata nel foglio 12 particella 953 subalterno 4 con graffata la particella 950, categoria B/5 di classe 2, consistenza catastale mc.13.075 e rendita catastale Euro 27.010,73.

Detti dati derivano dalla variazione catastale

Al catasto terreni del medesimo Comune il bene immobile è identificato nel foglio di mappa 12, dalla particella 953 di mq.2201 (edificio) e dalla particella 950 di mq.4149 (resede pertinenziale) entrambe censite come "ente urbano".

La parte venditrice garantisce la conformità tra stato di fatto dei luoghi, dati catastali e planimetria (quest'ultima depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data

Il complesso immobiliare sopradescritto è pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita a rogito del Notaio

Vincenzo Ferro di Pistoia in data 5 maggio 1970 al repertorio n.4274 e fascicolo n.193, registrato a Pistoia il 13 maggio 1970 al n.2552 e trascritto a Firenze il 19 maggio 1970 al n.12791 R.G. e al n.8884 R.P..

- 2 -

La vendita è convenuta nello stato di fatto in cui si trovavano i beni in oggetto, al momento dell'asta di cui alla premessa del presente atto, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e servizi del fabbricato a comune, con diritti ed oneri condominiali pro-quota ai sensi di legge, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato. La parte venditrice garantisce che quanto venduto non è soggetto a divieti di alienazione e precisa che la vendita è sottoposta alle condizioni espressamente riportate nel bando d'asta del giorno 18 ottobre 2017 di cui alla premessa e nel preliminare di compravendita da me Notaio autenticato in data 21 dicembre 2021, repertorio n.47050/20265, trascritto a Firenze il 23 dicembre 2021 al n.38950 R.P. e del successivo accordo intervenuto fra le parti.

- 3 -

La parte venditrice garantisce - anche ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151 - la piena, assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità dei beni in oggetto e la loro libertà da

ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, pesi, vincoli, oneri, servitù e diritti di terzi in genere, fatta eccezione per le servitù condominiali e per le servitù apparenti, volendo rispondere per ogni caso di evizione, danno e molestia.

Ai sensi dell'art.6 D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche si allega al presente atto sotto lettera "E" omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, l'attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch. Maria Pennetta in data 29 luglio 2017 ed avente quindi scadenza in data 28 luglio 2027 (dieci anni dalla redazione) inviato telematicamente alla Regione Toscana in data 31 luglio 2017 dal quale risulta che la il complesso immobiliare in oggetto appartiene alla classe energetica "G".

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto.

La stessa parte venditrice dichiara che il suddetto attestato di prestazione energetica è pienamente valido ed efficace, e che il medesimo non è scaduto né decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara - in ordine al disposto della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche e per gli effetti degli Art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 e quindi previo ammonimento da me Notaio ad essa fatto sulle conseguenze penali per il caso di mendaci dichiarazioni - che la costruzione del complesso edilizio in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara inoltre che successivamente a tale data i beni sopradescritti non sono stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione ad eccezione di quanto in appresso.

Il primo nucleo, costituito dalla palestra e dalla porzione di edificio su due piani posta sulla destra e sulla parte frontale destra per chi accede dalla Piazza Giovanni Boccaccio, è stato realizzato antecedentemente al novembre del 1964, così come risulta dalla delibera del Consiglio Comunale n.108 del giorno 29 luglio 1965, allegata all'atto di compravendita, con la quale l'Amministrazione Comunale decise di acquistare, dall'allora proprietario Sig. Poccianti Pasquale, il complesso edilizio esistente e l'annessa palestra. Tali porzioni, unitamente a quelle di cui al punto



successivo realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica, trovano rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali allegate alle dichiarazioni delle unità immobiliari presentate dal Comune di Scandicci in data 27 novembre 1970, schede nn.24494, 24495 e 24496, in esecuzione delle pattuizioni contrattuali.

Essendo state realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 al di fuori del perimetro del centro abitato - così come individuato dalla perimetrazione risalente al 1967 contenuta nella cartografia aggiornata nel gennaio 2014 con Determinazione del Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Scandicci n.7 del 25 febbraio 2014 predisposta ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 27 marzo 2012, nonché antecedente all'imposizione del vincolo paesaggistico sull'aria imposto con D.M. 20.01.1965 (G.U. n.36 dell'11 febbraio 1965), tali consistenze sono da considerarsi legittime dal punto di vista urbanistico-edilizio così come indicato al punto 1 lettera b) della delibera consiliare n.49 del 27 marzo 2012;

In assenza di autorizzazione paesaggistica sono stati realizzati i locali accessori alla palestra (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) e la recinzione del complesso edilizio, rispettivamente ultimate nel mese di maggio 1967 e dicembre 1965;

- nel periodo tra gennaio e settembre del 1976 sono stati eseguiti lavori di ampliamento del complesso edilizio consistenti nella realizzazione di ulteriori dodici aule più servizi ed accessori, distribuite su due piani, mediante realizzazione di un corpo aggiuntivo, inserito tra le preesistenti consistenze edilizie a ricucitura delle stesse. Tali opere sono state approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n.260 del 30 aprile 1975 (approvazione progetto esecutivo dell'ampliamento) previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia Comunale su istanza del Sindaco datata 12 febbraio 1975, del parere ai fini ambientali della Soprintendenza ai monumenti delle Province di Firenze e Pistoia protocollo n.2724 Classe A del 12 marzo 1975 (progetto n.290/1975) e del nulla osta dell'Ufficio Prevenzione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze del 1 aprile 1975 n.8/Prev;

- in epoca successiva, in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n.567 del 22 ottobre 1986 e della successiva Concessione Edilizia n.2052 del 27 febbraio 1988, sono state eseguite alcune opere di adeguamento funzionale della porzione originaria posta a sud del complesso edilizio, consistenti nella realizzazione di una sala riunioni al piano terra con adiacente pensilina a copertura dell'ingresso, in modifiche distributive interne, nell'inserimento dell'impianto

ascensore, nella realizzazione della scala esterna di sicurezza e nel rivestimento esterno della facciata con pannelli prefabbricati isolanti;

- con denuncia di opere interne ex art.26 della Legge n.47/1985 del 23 agosto 1991 n.662 sono state eseguite modeste modifiche interne consistenti nella demolizione di un tramezzo divisorio tra due aule poste al piano primo e nell'adeguamento impiantistico della nuova sala riunioni al piano terra al fine di trasformarla in aula di chimica e fisica;

- con autorizzazione edilizia n.218 del 14 febbraio 1992 è stata sostituita la copertura della palestra;

- con denuncia di opere interne ex art.26 della L.47/1985 del 24 agosto 1993 n.739 sono state realizzate alcune modifiche interne per creare un nuovo ufficio al piano primo, oltre ad un ripostiglio ed una sala lettura al piano terreno.

Dal raffronto di quanto contenuto negli atti sopra indicati e l'attuale effettivo stato dei luoghi si rileva quanto segue:

a) le seguenti opere sono state realizzate in assenza, oppure in difformità dal titolo di legittimazione non essendo ricomprensibili nelle tolleranze costruttive di cui

all'art.198 della L.R. Toscana n.65 del 2014:

a1) opere eseguite in difformità rispetto al progetto di ampliamento approvate nel 1975 consistenti nell'incremento delle dimensioni planimetriche della loggia ubicata al piano

terreno;

a2) costruzione in assenza di titolo, presumibilmente nel periodo tra il 1975/1986, della centrale termica posta nel lato sud del piano terra;

a3) opere eseguite in difformità rispetto a quanto previsto nella Concessione Edilizia n.2052/1988 consistenti in:

a3.1) realizzazione del ballatoio al piano primo della scala di sicurezza di dimensioni planimetriche maggiori rispetto a quanto previsto nel progetto;

a3.2) realizzazione delle due rampe inclinate al piano terreno in posizione sottostante e adiacente la scala di sicurezza a servizio del piano primo;

a3.3) realizzazione difforme (altimetricamente) del rivestimento metallico isolante delle pareti del nucleo originario della scuola;

a3.4) realizzazione in assenza di titolo, presumibilmente nel periodo tra il 1991 e il 1993, della chiusura della loggia al piano terreno;

a3.5) opere eseguite in difformità rispetto a quanto previsto nella denuncia di opere interne ex art.26 Legge n.47/1985 del 24 agosto 1993 n.739 consistenti nella diversa realizzazione al piano primo delle tramezzature interne a delimitazione del nuovo ufficio del vicepresidente e nella demolizione di due tramezzi divisorii nelle aule;

a3.6) realizzazione in assenza di titolo, presumibilmente nel periodo tra il 1993 e il 2007, delle opere di demolizione di 5 (cinque) tramezzi divisorii delle aule al piano terra e spostamento della porta di accesso dell'ex biblioteca del piano terra sulla parete ortogonale;

a3.7) installazione in epoca non precisabile di serbatoio metallico esterno, in prossimità della centrale termica annessa alla palestra.

b) le seguenti opere sono state realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica:

b.1) locali accessori alla palestra (spogliatoi, servizi igienici, ecc.);

b.2) recinzione del complesso edilizio.

Nei confronti della normativa vigente in materia urbanistica, richiamando anche il contenuto dell'art.6 del bando d'asta, per il presente trasferimento del bene immobile in oggetto, trova applicazione quanto disposto ai commi 5 e 6 dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e quindi non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dello stesso art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, con la conseguenza che l'atto di trasferimento sarà stipulato e valido anche in presenza di opere edilizie non legittime e per le quali la parte acquirente dovrà presentare apposita domanda di sanatoria, entro centoventi giorni dalla data dell'atto di

trasferimento dell'immobile ovvero ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione delle opere non legittime, a sua cura e spese entro il medesimo periodo.

La parte venditrice, consegna a me Notaio - ai sensi dell'art.30 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche - il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni di pertinenza del complesso edilizio oggetto del presente atto rilasciato dal Comune di Scandicci in data 25 ottobre 2023 dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Detto certificato in copia conforme ai sensi dell'art.23 del D.Lgs. n.82 del 7 marzo 2005, si allega al presente atto sotto lettera **"F"**, omessane da me Notaio la lettura per dispensa avutane dai Comparenti.

La parte venditrice garantisce pertanto che i beni in oggetto sono perfettamente commerciabili.

- 5 -

Gli effetti giuridici ed economici della vendita decorrono da oggi, giorno della consegna dei beni liberi da persone e cose, alla qual data i Contraenti faranno riferimento per ogni ratizzo e conguaglio.

- 6 -

Dichiarano i Contraenti che il prezzo della vendita convenuto

in Euro 3.988.100,00 (tre milioni novecentoottantottomila cento virgola zero zero) quanto ad Euro 997.027,50 (novecentonovantasettemila ventisette virgola cinquanta) è stato pagato avanti quest'atto dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia quietanza e quanto ad Euro 2.991.072,50 (due milioni novecentonovantunomila settantadue virgola cinquanta) mediante cinque rate di euro 598.214,50 (cinquecentonovantottomila duecentoquattordici virgola cinquanta) cadauna da pagarsi rispettivamente entro 12, 18, 24, 30 e 36 mesi dalla stipula del presente atto; alle predette rate si applica il tasso di interesse parametrato al tasso convenzionale determinato dalle parti ai sensi dell'art.1.1 dell'accordo allegato al presente atto sotto lettera "C" con decorrenza da oggi fino alla data dell'effettivo pagamento di ciascuna rata.

La parte venditrice rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Caporeparto SPI dell'Agenzia delle Entrate da ogni responsabilità al riguardo.

Con riferimento alla parte di prezzo non ancora corrisposta, resta espressamente convenuto tra le parti contraenti che ove entro il termine di tre mesi a partire da

non risulti iscritto, trascritto o annotato alcun atto tendente ad ottenere il pagamento coattivo di detta somma, ciò

significherà che la stessa è stata regolarmente versata dalla parte acquirente, senza bisogno di rilascio di ulteriore quietanza da parte della parte venditrice.

A garanzia del pagamento delle rate di cui sopra la parte acquirente consegna alla parte venditrice polizze fideiussorie stipulate con

nn.

impegnandosi a mantenerle attive fino all'integrale pagamento del prezzo comprensivo degli interessi.

Le parti debitamente edotte da me Notaio sulla normativa prevista dall'art.1 della legge n.124/2017, dichiarano di non voler utilizzare la procedura di deposito del prezzo ivi prevista.

Le parti dichiarano ai sensi dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito nella L. 4 agosto 2006 n.248 e per gli effetti degli Art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 e quindi previo ammonimento da me Notaio ad essi fatto sulle conseguenze penali per il caso di mendaci dichiarazioni quanto segue:

a)- le modalità del pagamento del corrispettivo come sopra indicato sono le seguenti:

- Euro 997.027,50 (novecentonovantasettemila ventisette virgola cinquanta) mediante



-Euro 2.991.072,50 (due milioni novecentonovantunomila settantadue virgola cinquanta) con le modalità sopra convenute.

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

- 7 -

La vendita in oggetto non è assoggettata ad IVA in quanto non effettuata da parte del venditore nell'esercizio di attività commerciale di cui all'articolo 2195 del Codice Civile e quindi è soggetta alle ordinarie imposte di registro ipotecarie e catastali.

Le spese del presente atto e conseguenti fanno carico alla parte acquirente ai sensi di legge.

Quest'atto, scritto e memorizzato tramite strumentazione elettronica, da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano per                      pagine di                      fogli, viene da me Notaio letto ai Comparenti che approvano e

sottoscrivono alle ore