

Repertorio n°

Raccolta n°

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno _____ del mese di _____
 2020

In Scandicci,

Innanzi a me dottor DANIELA AURICCHIO, Notaio in Firenze, con lo studio ivi alla via San Zanobi n° 96/R, iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

SONO PRESENTI:

- _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Scandicci, Piazzale della Resistenza, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore _____ del COMUNE DI SCANDICCI, con sede in Scandicci (FI), piazzale della Resistenza, codice fiscale: 00975370487, a quanto infra autorizzato in virtù dell'articolo 69 dello Statuto Comunale, giusta Disposizione del Sindaco n° _____ del _____,

ed altresì in esecuzione della determina emessa in data

n° _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A), ed ai sensi dell'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

- [OMISSIS] nato a [omissis] il [omissis], residente in [omissis]; codice fiscale: [omissis]; che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni ed anche legalmente separato.-

Dell'identità personale e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.-

PREMESSO CHE:

- con ordinanza dirigenziale n° 415, protocollo n° 18881 del 2 maggio 2006, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 6 giugno 2006 al n° 28616 del Registro Generale ed al n° 16041 del Registro Particolare, il Comune di Scandicci ha acquisito gratuitamente, ai sensi dell'articolo 132 della Legge Regionale Toscana n° 1/2005, - tra l'altro - un'area di complessivi metriquadrati 7.131 (settemilacentotrentuno) rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio 6 dalle particelle 1439, di metri quadrati 7.005 (settemilacinque), e 1440, di metri quadrati 126 (centoventisei), già di proprietà di [omissis];

- per mero errore materiale, la suddetta particella 1440 era stata indicata come rientrante nel Catasto Terreni anziché nel Catasto Fabbricati e che pertanto è stato provveduto ad effettuare una rettifica della sopracitata nota di trascrizione tramite ordinanza dirigenziale n° 1003, protocollo n° 46334 del 14 dicembre 2011, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 26 gennaio 2012 al n° 2992 del Registro Generale ed al n° 2227 del Registro Particolare;

- con delibera consiliare n° 143 del 28 settembre 2001, al cui testo ci si riporta integralmente, il Consiglio Comunale ha disposto di non riconoscere la destinazione a fini pubblici delle aree acquisite gratuitamente al patrimonio comunale per effetto della procedura prevista dall'articolo 7 commi 2, 3 e 4 della Legge n° 47 del 1985;

- con il suddetto atto il Consiglio Comunale ha altresì approvato, quale criterio generale, che tali aree siano alienate ai proprietari confinanti che ne facciano richiesta, con l'eccezione di quelle destinate ad edificazione speciale per standard, dando atto che la Giunta Comunale provvederà alle singole alienazioni mediante specifica valutazione ed in conformità alla perizia di stima dell'Ufficio Patrimonio

Comunale anche in deroga al principio di cui sopra, fatta salva ovviamente l'eccezione in esso prevista;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 23 gennaio 2007, come da ultimo modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 16 febbraio 2017, è stato approvato, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n° 127 e successive modifiche ed integrazioni, il regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale;

- al punto g) dell'articolo 14 del suddetto regolamento è prevista la possibilità di alienare, a trattativa privata diretta, i beni immobili acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale a seguito di abusi edilizi, in favore dei proprietari confinanti che ne facciano espressa richiesta, alle condizioni e con le esclusioni previste nella deliberazione del Consiglio Comunale n° 143 del 28 settembre 2001;

- la suddetta eventualità non risulta applicabile nel caso in cui sull'immobile alienato con la predetta procedura venga successivamente realizzato altro abuso edilizio a cui faccia seguito una ulteriore acquisizione gratuita dei beni al patrimonio comunale;

- [omissis], nella sua qualità di proprietario confinante, ha manifestato per iscritto la volontà di riacquisire l'area di cui trattasi con nota pervenuta in data 8 maggio 2009 al n° 18659 del protocollo generale del Comune di Scandicci;

- una piccola porzione della particella 1439 è stata oggetto di frazionamento n° 260145.1/2006 in atti dal 7 dicembre 2006 per finalità pubbliche e che pertanto la superficie della particella è stata ridotta da metri quadrati 7.005 (settemilacinque) a metri quadrati 6.925 (seimilanovecentoventicinque);

- una sostanziale porzione della particella 1439 è stata interessata dalla realizzazione di un tratto di viabilità e verde pubblici, come da indicazioni del Regolamento Urbanistico vigente e che quindi, per quanto sopra detto, questa porzione non può essere alienata;

- conseguentemente si è reso necessario provvedere ad un ulteriore frazionamento della particella 1439, al fine di meglio individuare la porzione a destinazione pubblica; tale frazionamento, n° 242029.1/2011 in atti dal 24 agosto 2011, ha soppresso la particella 1439 e generato due nuove particelle, la 1737, di metri quadrati 4.460 (quattromilaquattrocentosessanta), e la 1738, di metri quadrati 2.465 (duemilaquattrocentosessantacinque);

- la particella 1737 non è interessata da interventi pubblici, mentre la particella 1738 rientrava nel tratto di viabilità e verde pubblici di progetto oltre ad un'area residua di margine;

- al termine dell'attività istruttoria del Servizio Patrimonio Immobiliare, il Dirigente del Settore Risorse e Innovazione, sulla base di quanto previsto nell'allora vigente regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e delle risultanze delle perizie di stima del predetto Servizio comunale, agli atti d'ufficio, ha inviato a [omissis], con nota protocollata al n° 32505 del 5 settembre 2011, una proposta di acquisto dell'area di complessivi metri quadrati 4.586 (quattromilacinquecentottantasei) - rappresentata catastalmente nel foglio 6 dalle particelle 1737 e 1440 - al complessivo prezzo di Euro 57.015 (cinquantasettemilaquindici) oltre spese catastali, fiscali e notarili;

- [omissis] ha accettato la predetta proposta di acquisto con lettera del 20 settembre 2011, acquisita dal Comune in data 22 settembre 2011 al n° 34563 del protocollo generale;

- [omissis] con lettera del 5 marzo 2010, acquisita dal Comune in data 9 marzo 2010 al n° 10162 del protocollo generale, aveva manifestato anche l'intenzione di riacquistare tutte le porzioni dell'intero bene immobile acquisito gratuitamente al patrimonio comunale ma non interessate dalle opere pubbliche e quindi anche la porzione residua all'interno della particella all'epoca rappresentata con il numero 1439, con la suddetta comunicazione del 5 settembre 2011, protocollo 32505, fu precisato all'interessato che al momento non sarebbe stato possibile dare corso a tale ulteriore richiesta fino alla esatta individuazione del confine da effettuarsi al

termine della realizzazione delle opere pubbliche;

- al termine dei lavori relativi alle opere pubbliche previste, è stato provveduto al frazionamento n° 177005.1/2012 in atti dal 25 luglio 2012, con cui è stata soppressa la particella 1738 e costituite cinque nuove particelle di cui la particella 1766 di metri quadrati 783 e la particella 1767 di metri quadrati 69 non risultano destinate ad edificazione speciale per standard;

- per le suddette particelle 1766 e 1767 l'Amministrazione Comunale non ha ancora definito i criteri per la loro possibile cessione, come richiesta da [omissis], quindi per il momento si procede alla cessione delle sole particelle individuate catastalmente nel foglio 6 particelle 1737 e 1440, riservandosi di procedere con ulteriori atti alla cessione delle particelle 1766 e 1767 originariamente facenti parte della più ampia particella 1439 confinante con proprietà del richiedente la cessione;

- con variazione, per demolizione totale dei fabbricati ivi individuati, n° 36449 . 1/2012 in atti dal 3 ottobre 2012 è stato provveduto ad aggiornare al Catasto Fabbricati la particella 1440 del foglio 6 alla quale è stato quindi attribuito il numero 1789;

- la Responsabile P.O. del competente Servizio Patrimonio Immobiliare, ha inviato a [omissis], con nota protocollo n° 42087 del 30 novembre 2012, la proposta definitiva di acquisto delle aree non soggette a standard ora di complessivi metri quadrati 4.586 (quattromilacinquecentottantasei) - rappresentate catastalmente nel foglio 6 dalle particelle 1737 e 1789 - al complessivo prezzo di Euro 57.015 (cinquantasettemilaquindici) oltre spese catastali, fiscali e notarili, e che salvo diverso riscontro da parte del ricevente entro un termine prestabilito, si sarebbe proceduto alla predisposizione dei relativi atti da parte della Pubblica Amministrazione;

- non essendo pervenuto alcun riscontro nei termini previsti, [omissis] ha di fatto accettato la predetta proposta definitiva di acquisto;

- i manufatti abusivi realizzati sull'area interessata dal presente provvedimento sono stati interamente demoliti come da nota protocollo n° 19/26091 del 22 giugno 2009 dell'U.O. Edilizia/Ambiente del Corpo di Polizia Municipale del Comune;

- le aree come attualmente determinate, avendone scorporato la porzione a destinazione pubblica, non rientrano tra quelle destinate ad edificazione speciale per standard;

- i predetti immobili non sono stati interessati, in precedenza, da acquisizioni gratuite conseguenti a realizzazioni abusive e che pertanto, per l'alienazione degli stessi, può essere fatto ricorso alla procedura di trattativa privata secondo quanto previsto nel sopracitato regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare;

- con deliberazione della Giunta Comunale n° 6 del 24 gennaio 2013, immediatamente eseguibile, è stata approvata, fra l'altro, l'alienazione a trattativa privata, in conformità a quanto previsto dal punto g) dell'articolo 14 del vigente regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 23 gennaio 2007, come successivamente modificata, delle aree acquisite al patrimonio comunale ai sensi di quanto previsto dall'articolo 132 della L.R.T. n° 1/2005, e che a seguito dei vari frazionamenti, sopra indicati, risultano oggi di complessivi metri quadrati 4.586 (quattromilacinquecentottantasei), rappresentate: nel Catasto Terreni nel foglio 6 dalla particella 1737 e nel Catasto Fabbricati nel foglio 6 dalla particella 1789, già di proprietà di [omissis], da alienare al medesimo per il complessivo prezzo di Euro 57.015 (cinquantasettemilaquindici);

- in data 9 febbraio 2014 è deceduto [omissis] ed il figlio [omissis], in qualità di coerede, si è dichiarato disposto ad acquistare gli immobili del presente atto, come da corrispondenza intercorsa e conservata agli atti delle Parti, essendo comunque anch'esso, in proprio, un confinante.-

TANTO PREMESSO

e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

PRIMO

OGGETTO: Il Comune di Scandicci, come sopra rappresentato,
VENDE

a [omissis] che

COMPRA

la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Scandicci (FI), via del Botteghino, e precisamente:

a) appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di are 44 (quarantaquattro) e centiare 60 (sessanta), confinante con terreni agricoli di proprietà della Parte acquirente.-

Confini: altri beni Parte acquirente, salvo se altri.-

Rappresentazione catastale: Nel Catasto Terreni del Comune di Scandicci, giusto conto, **foglio 6, particella 1737**, a. 44 ca. 60, seminativo irriguo, classe 2, con redditi: dominicale di Euro 31,60 ed agrario di Euro 27,64;

b) area urbana della superficie catastale di metri quadrati 126 (centoventisei) anch'essa confinante con terreni agricoli di proprietà della Parte acquirente.-

Per una migliore identificazione della suddetta area urbana si allega al presente atto sotto la lettera B) copia dell'elaborato planimetrico ove detta area è colorata in rosso, in quanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n° 52, comma introdotto dal D.L. 78/2010 convertito con modificazioni nella Legge 122/2010, le aree urbane non sono dotate di autonoma planimetria catastale.-

Confini: altri beni Parte acquirente, salvo se altri.-

Rappresentazione catastale: Nel Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci, giusto conto, **foglio 6, particella 1789**, via del Botteghino, area urbana, consistenza metri quadrati 126, senza rendita.-

SECONDO

PRECISAZIONI: La vendita si effettua a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili alienati attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive e comunione, nulla escluso od eccettuato.-

TERZO

PREZZO: Mi dichiarano le Parti che il corrispettivo della presente vendita è stato, di comune accordo, convenuto in complessivi Euro 57.015 (cinquantasettemilaquindici) - di cui Euro 40.140 (quarantamilacentoquaranta) per il terreno agricolo ed Euro 16.875 (sedicimilaottocentosettantacinque) per l'area urbana - e pagato, come in appresso specificato, alla Parte venditrice, che, come rappresentata, ne accusa ricevuta e rilascia quietanza, dichiarando di null'altro avere a pretendere per la fatta vendita.-

MODALITA' DI PAGAMENTO E MEDIAZIONE

_____, nella qualità, e [omissis], **in relazione all'articolo 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n° 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n° 248**, ai sensi e per gli effetti del T.U. approvato con D.P.R. in data 28 dicembre 2000 n° 445, in materia di documentazione amministrativa, consapevoli delle conseguenze penali ed amministrative in caso di mendaci affermazioni nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, previo richiamo da parte di me Notaio delle sanzioni ivi contenute, l'uno separatamente dall'altro,

DICHIARANO CHE:

a) Il prezzo, quale sopra dichiarato, è stato già pagato alla Parte venditrice, a mezzo:

- un bonifico bancario eseguito in data 29 marzo 2013 per il tramite della "Banca CR Firenze S.p.A." - Filiale di Badia a Settimo - ed accreditato su conto corrente intestato alla Tesoreria Comunale del Comune di Scandicci presso la medesima "Banca CR Firenze S.p.A.", dell'importo di Euro 5.701,50 (cinquemilasettecentouno virgola cinquanta), che in copia si allega al presente atto sotto la lettera C);

- un bonifico bancario eseguito in data 19 febbraio 2019 per il tramite della "Banca Unipol S.p.A." - Filiale di Scandicci - ed accreditato su conto corrente intestato alla Tesoreria Comunale del Comune di Scandicci presso la Banca "Intesa Sanpaolo S.p.A." - Filiale di Scandicci - (riferimento CRO: 0000028280955300483808038080IT), dell'importo di Euro 63.416,58 (sessantatremilaquattrocentosedici virgola cinquantotto) più elevato in quanto comprende il saldo di Euro 51.313,50 (cinquantunomilatrecentotredici virgola cinquanta) ed il corrispettivo per l'utilizzo per coltivazione di detti terreni e relativi interessi legali, come da corrispondenza intercorsa e conservata agli atti delle Parti, sul corrispettivo di detto utilizzo per la differenza.-

b) Per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalsi di alcuna attività di mediazione.-

QUARTO

IPOTECA LEGALE: La Parte venditrice, come rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'accendere la relativa formalità, con esonero da ogni di lui responsabilità.-

QUINTO

POSSESSO: La Parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale degli immobili acquistati con tutte le conseguenze utili ed onerose.-

SESTO

GARANZIE: La Parte venditrice, come rappresentata, assicura e garantisce la piena disponibilità e l'assoluta libertà degli immobili alienati da pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli.-

Presta inoltre garanzia per ogni ipotesi di evizione o molestia sia totale che parziale, dichiarando altresì sotto la sua responsabilità, che, ai sensi e per gli effetti delle leggi 14 agosto 1971 n° 817 e 26 maggio 1965 n° 590, loro successive modifiche ed integrazioni, non vi sono aventi diritto di prelazione nell'acquisto dei terreni compravenduti.-

SPESE

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della Parte acquirente.-

La Parte acquirente chiede di beneficiare delle **agevolazioni fiscali** di cui al D.L. 194 del 30 dicembre 2009 convertito in Legge 26 febbraio 2010 n° 25 e dichiara che ricorrono i presupposti e requisiti affinché il presente atto sia soggetto alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1% (uno per cento). All'uopo attesta in particolare, ai sensi della citata normativa, che il presente atto costituisce trasferimento a titolo oneroso di terreni e pertinenze, utilizzati dalla stessa quali terreni adibiti a coltivazione agricola, come la stessa Parte acquirente dichiara, a favore di soggetto avente, come lo stesso dichiara, la qualifica di **Imprenditore Agricolo Professionale** come da "Dettaglio iscrizione" che in copia si allega al presente atto sotto la lettera D), ed iscritto alla Gestione Assistenziale e Previdenziale dell'I.N.P.S. di _____ al n° _____, come da documento che in copia si allega al presente atto sotto la lettera E).-

DICHIARAZIONI AI SENSI DELLE LEGGI URBANISTICHE:

_____, nella qualità, dichiara che il terreno e l'area urbana alienati hanno la destinazione urbanistica di cui al certificato rilasciato dal Comune di

Scandicci - Settore Governo del Territorio - in data 24 luglio 2019 n° 107, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera F), e che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.-

Dichiara inoltre che il terreno e l'area urbana alienati non rientrano in zone boscate e di pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco e pertanto non sono soggetti ai vincoli di cui all'articolo 10 della legge n° 353 del 21 novembre 2000, di cui le Parti dichiarano di essere a conoscenza.-

I comparenti dichiarano di aver ricevuto da me Notaio l'informativa di cui all'articolo 13 del Regolamento U.E. n° 679/16 e mi autorizzano espressamente al trattamento dei propri dati personali ed alla permanente memorizzazione dei medesimi nel mio archivio elettronico, per tutte le finalità connesse all'adempimento della pubblica funzione (adempimenti fiscali e contabili, comunicazioni previste dalla normativa antiriciclaggio, rilascio di copia autentica del presente atto a chiunque ne faccia richiesta, ex articolo 743 c.p.c.).-

Il Comune di Scandicci, come rappresentato, dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal Regolamento UE n° 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto, potrà trattare i dati personali dei contraenti sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti tenuti alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui al Regolamento UE n° 679/2016.-

Le Parti mi dispensano dalla lettura degli allegati