

Rep.n.

Fasc. n.

COMPRAVENDI TA sottoposta a condizione sospensiva ex D.Lgs. n. 42/2004

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei (2006) e questo di

del mese di giugno in Pisa, piazza Facchini 16, negli uffici della Direzione

Patrimonio del Comune di Pisa, avanti a me Dr.ssa Angela NOBILE, Segretario

Generale del Comune di Pisa, e come tale autorizzato a rogare gli atti in forma

pubblico - amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 4<sup>^</sup>, lett. c) del Decreto

Legislativo n° 267 del 18.08.2000, sono comparsi e si sono personalmente costituiti

.

- Dr.ssa Laura Tanini, nata a Firenze il 5 novembre 1965, domiciliata per la carica

in Pisa, che interviene a questo atto non in proprio, ma nella sua esclusiva qualità di

Responsabile della Direzione Patrimonio del Comune di Pisa (codice fiscale

00341620508) in virtù del provvedimento del Direttore Generale n. 212 del

24.3.2005 ed in esecuzione della determinazione n.DIREZ-06/ del

giacente in atti di ufficio;

- Prof. Salvatore Settis, nato a Rosarno (RC) il 6 giugno 1941, domiciliato per la

carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in

rappresentanza della SCUOLA NORMALE SUPERIORE, istituto di istruzione

superiore con ordinamento speciale inserito nel sistema universitario italiano, con

sede in Pisa, piazza dei Cavalieri n. 7, codice fiscale 80005050507, nella sua

qualità di Direttore, nonché legale rappresentante dell'indicato Ente, avente i

poteri per questo atto in virtù dello statuto ed in forza di delibera del Consiglio

Direttivo in data , il cui verbale, in estratto certificato conforme da me

Segretario Generale del Comune di Pisa in data odierna, rep. n. si allega al

presente atto sotto la lettera "A".

Comparenti aventi capacità di obbligarsi, della cui identità personale e qualità rivestita io Segretario Generale sono certo, i quali con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni a questo atto.

PREMESSO CHE:

- che il Comune di Pisa è proprietario delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato di antica costruzione denominato "Il Palazzo del Capitano" ubicato in Pisa, piazza San Felice di Nola n. 7, di seguito meglio descritte;

- con delibera CC n. 38 del 30.06.2005 è stato approvato il piano di dismissione patrimoniale finalizzato alla riduzione del debito ed alle politiche di sviluppo del Comune di Pisa, nel quale è prevista anche la vendita a trattativa privata delle unità immobiliari in questione per il prezzo di euro 1.099.800,00 (unmilione novantanovemilaottocento/00);

- che essendo tali unità immobiliari vincolate ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137, in S.O. alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 45 del 24 febbraio 2004), il Comune di Pisa ha chiesto l'autorizzazione alla alienazione dei beni in questione alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, richiesta pervenuta ed assunta in protocollo in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ ;

che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, attraverso la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, con provvedimento del Direttore Regionale in data \_\_\_\_\_ ha autorizzato il Comune di Pisa alla vendita di quanto forma oggetto del presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57 del D.Lgs. 42/2004;

- che a seguito di quanto disposto e autorizzato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, è possibile procedere alla alienazione delle unità immobiliari più volte menzionate, fermi restando le procedure e gli adempimenti di cui al citato D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in ossequio a quanto disposto dalle succitate disposizioni, e come prescritto con raccomandata A.R. del protocollo n. \_\_\_\_\_, trasmessa alla Responsabile della Direzione Patrimonio del Comune di Pisa dalla citata Direzione Regionale;

- i beni oggetto della presente vendita sono stati oggetto di atto di concessione da parte del Comune di Pisa a favore della Scuola Normale di Pisa, atto sottoscritto in data 27 aprile 1992 rep. n. 46584/452;

- con determinazione DIREZ-06/\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il presente schema di contratto;

E TUTTO CIÒ PREMESSO : i predetti componenti, previa ratifica e conferma della narrativa che precede, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente contratto, convengono e stipulano quanto segue:

#### ARTICOLO 1

Il **Comune di Pisa**, come sopra rappresentato, vende, cede e trasferisce alla **SCUOLA NORMALE SUPERIORE** che, come sopra rappresentata, accetta ~~la proprietà piena ed esclusiva delle~~ seguenti unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato di antica costruzione sviluppatosi su tre piani fuori terra, ubicato in Pisa, piazza San Felice di Nola n. 7 e precisamente:

loCALE di pregio destinato ad uffici e/o studi privati che si sviluppa su due piano, terra e primo, avente accesso dalla citata piazza tramite ingresso e scala a comune, giustamente disimpegno e caratterizzato da antiche decorazioni pittoresche;

---

Il tutto, costituente un unico corpo, confina nel suo insieme con: vano scala a comune, proprietà Scuola Normale Superiore per più lati, salvo se altri.

#### RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente vendita sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisa, al giusto conto, e rappresentati nel foglio di mappa 121 con i seguenti dati:

Detti beni meglio risultano rappresentati nella planimetria che, previo esame ed approvazione, viene firmata dalle parti e da me Segretario Generale del Comune di Pisa ed unita al presente atto quale allegato contrassegnato con lettera "B", che ne formi parte integrante e sostanziale. A tale planimetria le parti fanno espresso riferimento, non valendo inesattezze di misurazione o catastali, avendo inteso le parti stesse cedere i beni indicati nella planimetria stessa.

ARTICOLO 2.

Nella presente compravendita sono compresi i relativi diritti, ragioni, azioni, usi, vincoli, servitù attive e passive se legalmente esistenti e quant'altro inerente al bene in oggetto, nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

La parte venditrice dichiara che i beni oggetto della presente vendita sono pervenuti per acquisto fattone in piena ed esclusiva proprietà con

### ARTICOLO 3.

Le parti si dichiarano a piena conoscenza del vincolo gravante a carico dei beni oggetto della presente vendita ed a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, vincolo imposto, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, con provvedimento Ministeriale in data 27 febbraio 2006, rep. n. 102, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di particolare.

Detto provvedimento ha dichiarato "di interesse particolarmente importante" le unità immobiliari oggetto della presente vendita.

Pertanto, in ossequio a quanto disposto dagli artt. 59-60-61-62 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sarà notificata a cura di parte venditrice al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.lgs. sopra citato, al fine di consentire l'eventuale esercizio, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della denuncia suddetta (art. 61 del D.Lgs. 42/2004), del diritto di prelazione nell'acquisto della proprietà dei beni oggetto di questo atto

(e, in subordine, da parte della Regione e della Provincia di Pisa), giusta quanto disposto dagli artt. 61 e 62 del D.Lgs. 42/2004.

A tal fine, la parte venditrice e la parte acquirente eleggono il proprio domicilio nel Comune ove hanno la sede legale, come in epigrafe indicato.

Conseguentemente, in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione, il presente atto è inefficace ed all'alienante è vietato effettuare la consegna dei beni.

Le parti si obbligano reciprocamente ad addivenire alla stipula di un atto di constatazione di avveramento della condizione sospensiva non appena detta condizione si sarà avverata (decorso del termine dei sessanta giorni dalla data di notifica della denuncia senza che il Ministero o la Regione o la Provincia di Pisa abbiano esercitato la prelazione).

In particolare l'atto di constatazione di tale avveramento dovrà essere stipulato entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dallo scadere del sessantesimo giorno dalla data di notifica della denuncia; le spese di tale atto, che costituirà il titolo per l'annotamento a margine della trascrizione nascente dal presente atto, saranno a carico della parte acquirente.

~~Qualora la condizione non si avveri, in quanto la prelazione legale sia stata esercitata, il Comune di Pisa si obbliga a restituire alla Scuola Normale Superiore il prezzo, percepito in base al successivo art. 5 del presente atto. La restituzione avverrà senza obbligo di richiesta a carico della Scuola e nel termine essenziale di trenta giorni dalla ricezione della notizia dell'esercizio della prelazione, decorsi i quali matureranno gli interessi al saggio legale vigente.~~

~~Con la sottoscrizione del presente atto le parti si danno reciprocamente atto dell'avvenuta contestuale estinzione del rapporto in essere di cui all'atto di~~

~~concessione d'uso del 27.04.1992 citata in premessa.~~

#### ARTICOLO 4.

La parte acquirente verrà immessa nel possesso di quanto acquistato solo al momento della definitiva efficacia della vendita in oggetto a seguito dell'avveramento della condizione sospensiva.

La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, ~~che viene ceduto~~ libero da ~~persone e cose nonché da~~ censi, livelli, ipoteche, arretrati di tributi e contributi condominiali, contratti di locazione, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, litispendenze, ~~diritti di godimento reali, obbligatori o di fatto in favore di terzi, diritti di garanzia, reali o obbligatori, in favore di terzi~~ e gravami in genere che possano comunque diminuirne il valore, obbligandosi a rispondere in caso di evizione, ad eccezione del vincolo di cui si è detto al precedente articolo 4.

~~Le parti si danno reciprocamente atto che i locali attualmente sede delle Associazione Avis e Aide e facenti parte del complesso immobiliare oggetto del presente atto saranno liberati da persone e cose entro e non oltre il giorno 30 luglio p.v., senza possibilità di proroga ed il Comune di Pisa si impegna formalmente al rispetto di tale obbligazione.~~

All'uopo la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare, obbligandosi a rispettarle, le seguenti prescrizioni e condizioni contenute nella citato provvedimento del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del \_\_\_\_\_ :

1. i progetti di opere di qualunque genere, che si intendessero eseguire sugli immobili, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed

Etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno, ai sensi dell'art. 21, comma 4,

del D.Lgs. n. 42/2004;

2.

Il tutto come meglio risulta nel citato Provvedimento in data \_\_\_\_\_ che allego al presente atto sotto la lettera " " per farne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 5.

**Il prezzo della presente vendita è fissato ed accettato in complessivi Euro 1.099.800,00 (unmilionenovantanovemilaottocento/00)** i quali tutti sono stati versati dalla parte acquirente con ricevuta di versamento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il Comune di Pisa rilascia pertanto ampia e liberatoria quietanza della suddetta somma, dichiarando di non aver più nulla a pretendere dalla parte acquirente per la presente vendita.

ARTICOLO 6.

Le parti chiedono la trascrizione del presente atto alla competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con espressa rinuncia, da parte della parte venditrice, alla iscrizione di qualsiasi ipoteca, anche di natura legale, esonerando il Signor Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 7.

Tutte le spese del presente atto e sue consequenziali, presenti e future, sono a completo carico della parte acquirente.

Tutte le spese del presente atto e sue consequenziali, presenti e future, sono a completo carico della parte acquirente, la quale ha già provveduto al versamento delle medesime (ricevute della Tesoreria Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_).

Mi dichiarano le parti che la vendita in oggetto, essendo sottoposta a condizione, è



soggetta alle imposte di registro e di trascrizione in misura fissa. Le imposte proporzionali di registro, di trascrizione e catastale verranno assolte in sede di stipula dell'atto di constatazione di avveramento di detta condizione e graveranno come per legge sulla parte acquirente, la quale chiederà le agevolazioni previste dal Testo Unico dell'imposta di Registro (DPR 131/1986) per gli immobili dichiarati di interesse storico ed artistico (aliquota imposta di registro ridotta al 3%).

#### ARTICOLO 8.

Ai fini della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia (Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 T.U. in materia edilizia) il Comune di Pisa dichiara e garantisce che:

- la costruzione del fabbricato oggetto della presente vendita, sue pertinenze ed accessori è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967;

- che la destinazione d'uso di quanto trasferito è quella dichiarata in atto e che l'oggetto del trasferimento è, altresì, esattamente identificato in catasto, non essendo intervenute modifiche successive nello stato di fatto;

che il terreno a resede esclusivo è di pertinenza di fabbricato censito al catasto urbano ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (che ha sostituito l'art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47).

#### ARTICOLO 9.

Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione, al recesso e alla risoluzione del contratto in

oggetto saranno deferite al giudice ordinario. Ai sensi dell'art.20 del Codice di Procedura Civile la competenza è attribuita al Giudice del luogo dove il contratto è stipulato.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

E richiesto, io Segretario Generale del Comune di Pisa ho ricevuto il presente atto scritto in parte con mezzi meccanici consentiti dalla legge ed in parte a mano da persona di mia fiducia su otto pagine complete e porzione della presente, previa lettura datane da me alle parti che lo hanno riconosciuto in tutto conforme alle loro volontà, è stato dalle stesse firmato a margine e sottoscritto, unitamente agli allegati, a norma di legge, con me Segretario Generale, come appresso: