

Repertorio numero

Raccolta numero

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Imposta di bollo assolta ai sensi dell'articolo 1 comma 1 bis della Tariffa allegato "A" - Parte I al D.P.R. numero 642 del 1972, nel testo oggi in vigore.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno duemilaventuno, il giorno ventisette del mese di dicembre

(27 dicembre 2021)

in Firenze, via Masaccio n.c. 187.

Dinanzi a me, dottor Andrea Venturini, notaio in Montespertoli, iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono personalmente comparsi i signori:

QUALE SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE:

- Gianni RISTORI, nato a Firenze il 29 gennaio 1950, domiciliato per la carica presso la sede della Società di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di porlo in essere non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico, in carica, e come tale in rappresentanza organica della società **"PETRARCA - S.R.L."**, con sede in Firenze, via Goito n.c. 2/R, codice fiscale, partita

I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Firenze: 01330140482, capitale sociale di Euro 12.480,00 (dodicimilaquattrocentoottanta Euro e zero centesimi), interamente versato, al presente contratto preliminare legittimato, nella qualità, in forza del vigente Statuto Sociale;

QUALE AZIENDA PROMITTENTE ACQUIRENTE:

- Guido BILELLO, nato a () il
 , domiciliato per la carica presso la sede della Azienda di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di porlo in essere non in proprio, ma nella sua qualità di Direttore della S.O.C. Patrimonio, in carica, e come tale in rappresentanza dell'"**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**", con sede in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova n.c. 1, codice fiscale e partita I.V.A.: 06593810481, al presente atto legittimato, nella qualità, in forza di

.

Le persone costituite, dell'identità personale, qua-

lifica e poteri delle quali io notaio sono certo,

Premesso

- che il fabbricato e il resede esclusivo oggetto del presente preliminare, risultano ad oggi censiti ed identificati al Nuovo Catasto Fabbricati in più ampia consistenza come si evince dalla planimetria catastale allegata, che vidimata come per legge si allega al presente atto sotto la lettera " ";
- che più esattamente i beni in oggetto sono identificati dalla particella 548 il fabbricato e da porzione della particella 84 il resede, come si desume dall'elaborato planimetrico, che vidimato come per legge si allega al presente atto sotto la lettera " ";
- che, per giungere alla corretta identificazione catastale dell'unità immobiliare e del resede esclusivo oggetto del presente preliminare di vendita la proprietà dovrà procedere alla presentazione degli atti di aggiornamento presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territorio di Firenze;
- che, inoltre, si precisa che le aperture (finestre e porte) poste al piano terreno sono state chiuse con delle murature provvisorie dalla proprietà allo scopo di rendere il fabbricato più sicuro;
- che tali murature non possono essere considerate

nella valutazione della conformità urbanistica né come abusi, né come difformità o variazioni rispetto al progetto originale e/o successive pratiche edilizie, in quanto sono da considerare esclusivamente ai fini di rendere impossibile l'occupazione abusiva dell'immobile da parte di estranei.

Tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del dispositivo che segue, i comparenti convengono e stipulano quanto in appresso:

Articolo 1) - CONSENSO ED OGGETTO

La società "PETRARCA - S.R.L.", come sopra rappresentata, promette e si obbliga di vendere, con ogni garanzia di legge, all'"AZIENDA USL TOSCANA CENTRO", che, anch'essa come sopra rappresentata, promette e si obbliga di acquistare, la piena proprietà di quanto infra descritto:

- porzione di complesso immobiliare a destinazione mista (direzionale, produttiva e industriale) ubicato in Comune di Firenze, quartiere 5 "Rifredi", via Giovan Filippo Mariti n.c. 148, ed esattamente un edificio dislocato su due livelli fuori terra (terreno e primo) a uso direzionale (uffici) oltre a due vani al piano interrato adibiti a centrale termica e idrica e un resede esclusivo al piano terreno.

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica

(via G.F. Mariti, n.c. 148) in forza di diritto di passo da area limitrofa di proprietà di terzi.

Il tutto è meglio evidenziato sulla planimetria catastale allegata sotto la lettera " " al presente atto la quale corrisponde, alla data odierna, allo stato di fatto.

Come precisato in premessa sulla planimetria catastale vi è rappresentato l'intero complesso che è evidenziato in colore chiaro sull'estratto di mappa allegato sotto la lettera " ".

Nella tabella "A" i beni oggetto del presente preliminare di vendita risultano evidenziati in colore verde chiaro mentre l'area a comune in colore arancione chiaro.

Confini: via Giovan Filippo Mariti, altra proprietà società venditrice su più lati, parti comuni e condominiali su più lati, proprietà signora Letizia CACCIARI o suoi aventi causa su più lati, salvo se altri.

Si precisa che i presenti confini sono quelli futuri, dopo la presentazione della variazione catastale e che ad oggi i confini risultano via Giovan Filippo Mariti, linea ferroviaria, proprietà signora Letizia CACCIARI o suoi aventi causa su più lati, salvo se altri.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze quanto in oggetto è censito in giusto conto ed è rappresentato in più ampia consistenza, nel foglio di mappa **44** dalla particella **84** subalterno **500** unita alla particella **377** e alla particella **548**, via Giovan Filippo Mariti n. 148, piani T-1-S1, zona censuaria 2[^], categoria D/8 e rendita catastale di euro 19.980,00.

Cronistoria catastale:

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che, l'unità immobiliare in oggetto, era identificata sull'atto di provenienza di cui al successivo articolo 6) del presente preliminare, con lo stesso identificativo catastale.

Si precisa che i dati catastali, la planimetria e la cronistoria catastale subiranno variazioni per lo scorporo del fabbricato dall'attuale consistenza e che con tale operazione sarà identificata la porzione di area scoperta che diventerà di pertinenza esclusiva del fabbricato in oggetto.

Con l'approvazione della variazione catastale da parte dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territorio di Firenze - saranno assegnati i nuovi dati identificativi e di classamento del bene.

La società promittente venditrice, come sopra rap-

presentata, si impegna a produrre al momento del rogito definitivo copia della planimetria catastale di quanto in oggetto, conforme allo stato dei luoghi, in ottemperanza alle vigenti disposizioni normative, planimetria da allegare al contratto di compravendita.

Articolo 2) - PREZZO

Il prezzo è dalle parti convenuto e a me Notaio dichiarato in complessivi euro 1.350.000,00 (unmilionetrecentocinquantamila Euro e zero centesimi), oltre I.V.A. nella misura di legge, da pagarsi interamente entro e non oltre il

, data del contratto definitivo,
a titolo di saldo prezzo.

Per accordo tra le parti contraenti sulla somma dilazionata non correranno interessi di sorta.

Ad ogni effetto di legge, le parti contraenti, consapevoli sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000 ed in riferimento agli articoli 46, 47 e 48 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, dichiarano sotto la loro personale

responsabilità che non si sono avvalse per la conclusione di questo contratto preliminare di cessione di immobili dell'opera di un mediatore.

Articolo 3) - CONTRATTO DEFINITIVO

Il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno _____, con atto di Notaio designato dalla parte promittente l'acquisto.

Al Notaio rogante, a cura e spese della parte promittente la vendita, dovrà essere consegnata la documentazione di rito almeno quindici giorni prima del rogito definitivo.

Articolo 4) - PRECISAZIONI E CONDIZIONI

Quanto sopra descritto è promesso in vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, noto alla società promittente l'acquisto, con ogni inerenza, adiacenza e pertinenza, con usi, azioni, ragioni e diritti, servitù attive e passive vincoli o oneri, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Firenze, e con quanto altro allo stesso va unito e si riferisce, niente escluso od eccettuato.

Articolo 5) - GARANZIE

La società promittente venditrice, come sopra rappresentata, presta a favore dell'azienda promissaria

acquirente tutte le garanzie di legge, per ogni caso di evizione; garantisce la proprietà e disponibilità di quanto promesso in vendita, ad essa intestato nei Pubblici Registri Immobiliari in base ad una serie ultraventennale e continua di trascrizioni, nonché la libertà da diritti reali e personali altrui, servitù passive non apparenti e da gravami di qualsiasi natura, liti pendenti, diritti di prelazione a qualsiasi titolo, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali ed iscrizioni ipotecarie, fatta eccezione:

- per le servitù di galleria di cui alle trascrizioni 22.807 - 22.808 del registro particolare in data 3 dicembre 2013 (conseguenti al Decreto di Asservimento numero 204 del 19 settembre 2012 emesso dal Dirigente Territoriale per le espropriazioni di R.F.I. s.p.a.;

- per quanto contenuto nell'atto ai rogiti notaio Giuseppe Marcello Mariani in data 26 luglio 2007 repertorio numero 31.570 raccolta numero 12.021, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Firenze 2 - il 31 successivo al numero 7.408 serie 1T e trascritto a Firenze in data 1° agosto 2007 al numero 20.997 del registro particolare, nel quale si precisava che nel complesso immobi-

liare possono sussistere maglie di terra nel sotto-suolo e linee elettriche aeree e interrate di media e bassa tensione di collegamento alla vicina cabina primaria in esercizio (particelle 536 e 537) la cui servitù (di passaggio di dette linee) si è costituita ex articolo 1062 c.c. e che in virtù del medesimo articolo si era costituita una servitù di passo a favore dell'E.N.E.L. per la manutenzione della stessa;

- per una ipoteca volontaria di euro 1.520.000,00 (unmilione cinquecentoventimila euro e zero centesimi) (capitale originario di euro 760.000,00) a favore di "UniCredit s.p.a.", iscritta a Firenze in data 28 marzo 2018 al numero 2.013 del registro particolare.

A tale proposito la società promittente venditrice espressamente si obbliga, a tutta propria cura e spese, ad estinguere il sottostante rapporto debitorio in essere e a ottenere la materiale cancellazione di detta iscrizione ipotecaria antecedentemente, o al massimo in contestualità, del rogito definitivo di compravendita.

Le parti contraenti, di comune accordo, convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare

in oggetto alla vigente normativa in materia di sicurezza

Articolo 6) - PROVENIENZA

Quanto in oggetto è pervenuto alla società "PETRARCA - S.R.L." con atto ricevuto dal notaio Elena Santalucia in data 23 marzo 2018 repertorio numero 17.099 raccolta numero 11.252, registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Territoriale di Firenze - in data 28 marzo 2018 al numero 9.591 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 marzo 2018 al numero 8.882 del registro particolare, i cui patti, clausole, condizioni e servitù, anche richiamate, debbono intendersi qui, per quanto di interesse, integralmente riportati ed accettati.

Articolo 7) - EFFETTI E POSSESSO

Gli effetti giuridici ed economici, compresa l'immissione in possesso di quanto promesso in vendita, libero da persone e cose, per ogni conseguenza utile ed onerosa, prenderanno vita dal contratto definitivo.

Articolo 8) - IPOTECA LEGALE

La società promittente venditrice, come sopra rap-

presentata, per quanto possa valere, rinunzia a ogni diritto di ipoteca legale, comunque nascente dal presente atto, con esonero per il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità in proposito.

Articolo 9) - DICHIARAZIONI URBANISTICHE E DICHIARAZIONI IN MATERIA DI CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

La società promittente venditrice, come sopra rappresentata, da me Notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, e in riferimento agli articoli 46, 47 e 48 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, dichiara sotto la sua personale responsabilità:

- che il fabbricato è stato edificato in forza alla Concessione Edilizia numero 825/84 rilasciata in data 1° marzo 1984 e dell'Autorizzazione a Variante numero 597/86 rilasciata in data 30 ottobre 1986;
- che in data 27 gennaio 1988 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità numero 2/88;
- che, in data 30 gennaio 1988 è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia numero 35/88 per la costruzione di un accesso pedonale;
- che successivamente sono stati presentati e rila-

sciati dal Comune i seguenti atti amministrativi:

- in data 22 marzo 2001 è stata presentata D.I.A. protocollo numero 10.905 per opere di manutenzione straordinaria;
- in data 5 settembre 2008 è stata presentata D.I.A. protocollo numero 48.327 per la realizzazione di un accesso carrabile con modifiche della recinzione, per la quale non sono mai state realizzate le opere;
- che urbanisticamente il bene immobile de quo presenta piccole difformità interne e sulle aperture esterne non sostanziali ai fini urbanistici in quanto realizzabili al momento della costruzione dell'edificio, tramite variante finale. Inoltre ad oggi tali opere non rientrano nelle casistiche che necessitano di pratica edilizia in sanatoria come si evince nell'art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale;
- che il bene in oggetto verrà frazionato e sarà pertanto commerciabile al momento del rogito definitivo a cura della società venditrice;
- che la porzione immobiliare in contratto non è stata oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, presentazione di

denunce di inizio di attività, segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione di inizio lavori, e pertanto ne garantisce la libera commerciabilità.

La società promittente venditrice in persona di cui sopra, si obbliga a produrre, per il contratto definitivo di compravendita, il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree esterne al fabbricato, da allegare al rogito come per legge.

In ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, la società promittente venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza dell'obbligo, a lei facente carico di dotare la porzione immobiliare urbana promessa in vendita dell'attestato di prestazione energetica, sin dall'avvio delle trattative, e di consegnarlo alla parte promissaria acquirente alla conclusione delle stesse e dunque al momento della stipula del presente contratto preliminare.

L'attestato di prestazione energetica andrà allegato al contratto definitivo di compravendita, nel quale verrà resa dalla promissaria acquirente la dichiarazione di avere ricevuto dalla società promittente venditrice le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione

della prestazione energetica dei beni immobili in oggetto.

Comunque i comparenti dichiarano, per ogni fine utile e in quanto occorrer possa, che il presente atto, non avendo ad oggetto trasferimento o costituzione di diritti immobiliari reali ma solo una promessa di vendita avente contenuto meramente obbligatorio, non è soggetto all'osservanza delle disposizioni di cui alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni, al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, sue modifiche e integrazioni nonché alle normative regionali in materia e in particolare al Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n. 28 all'articolo 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, come aggiunto dall'articolo 19 comma 14° della Legge 30 luglio 2010 n. 122.

Articolo 10) - DICHIARAZIONI FISCALI

La società promittente venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che l'operazione in parola è soggetta all'imposta sul valore aggiunto, ricorrendo le condizioni soggettive e oggettive di all'articolo 10, numero 8-ter, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, numero 633, rivestendo l'immobile in oggetto la qualifica di immobile strumentale per natura e che l'ultimazione dei lavori di

ristrutturazione dell'immobile in oggetto non è ancora ultimata.

Il futuro trasferimento dell'immobile sarà pertanto assoggettato all'imposta di registro in misura fissa, all'imposta ipotecaria in misura del 3% e l'imposta catastale in misura dell'1%.

Articolo 11) - SPESE

Le parti pattuiscono relativamente alle spese contrattuali quanto segue:

- le spese tecnico-urbanistico-catastali faranno carico alla parte promittente la vendita;
- quelle del presente atto, dell'atto notarile di compravendita e sue consequenziali, faranno carico alla parte promittente l'acquisto.

Articolo 12) ESONERO LETTURA ALLEGATI

I comparenti, espressamente e d'accordo fra loro, esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati tutti al presente atto, che dichiarano di ben conoscere.

Articolo 13) ADEMPIMENTI

Le parti chiedono concordemente tra loro la trascrizione del presente preliminare, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2645 bis del Codice Civile.

Articolo 14) - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I comparenti, informati sulla normativa che regola la riservatezza dei dati personali di cui alle vigenti disposizioni nazionali e comunitarie, consentono il trattamento dei dati stessi ai sensi e per gli effetti delle normative sopra citate e la loro comunicazione e/o iscrizione in banche dati esclusivamente per le esigenze connesse a quest'atto e agli adempimenti relativi.

Questo atto, scritto per la massima parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia da me diretta, salvo quanto notasi di mio pugno, su pagine quattordici e quanto fin qui della quindicesima di quattro fogli, è stato da me notaio letto alle persone costituite, le quali, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono, unitamente a me notaio, alle ore