

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno **23.5.2023** (ventitré maggio duemila ventitré) in Empoli, via Arnolfo di Cambio n.67, nel mio studio.

Innanzi a me Dott. **GUSTAVO CAMMUSO, Notaio in Empoli**, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

SI SONO COSTITUITI:

- la società **"CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A."**, con sede legale in Parma, via Università n.1, capitale sociale di euro 1.102.071.064 i.v. - Iscritta al Registro delle Imprese di Parma, col numero di iscrizione e codice fiscale 02113530345 ed al n.212837 del REA presso la CCIAA di Parma, partita IVA 02886650346, iscritta all'Albo delle Banche al n.5435, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, Capogruppo del Gruppo Bancario "Crédit Agricole Italia" iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n.6230.7 -soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di "Crédit Agricole S.A.", in persona di GIROLETTI Luca, nato a Novara il 22 ottobre 1991, domiciliato per la causa presso la sede sociale,

, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di procuratore speciale dell'indicato istituto, giusta procura speciale autenticata dal notaio _____, in data _____, rep. _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;

- l'**"AZIENDA USL TOSCANA CENTRO"**, con sede legale in Firenze, piazza Santa Maria Nuova n.1, codice fiscale e partita IVA 06593810481, in persona dell'ing. **Guido BILELLO**, nato a Palermo il giorno 12 agosto 1956, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Direttore della struttura aziendale S.O.C. Patrimonio, in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale n. _____ del _____ che in copia conforme al suo originale si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**. Dell'identità personale delle parti costituite e dei relativi poteri, io Notaio sono certo.

Le parti mi chiedono di ricevere quest'atto col quale

PREMETTONO CHE:

****** l'azienda risulta proprietaria di un immobile sito nel Comune di Santa Croce Sull'Arno in Via Mainardi n° 5 rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio di mappa 18 particella 581 sub. 1 e 2 cat B/2 e sub. 3 cat. BCNC, ad oggi utilizzato come Distretto Socio sanitario nel Comune di Santa Croce sull' Arno;

****** al fine di poter garantire la soddisfazione dei livelli essenziali di assistenza nel territorio della SdS Valdarno Inferiore e tenendo di conto di altri fattori quali popolazione residente, conformazione geografica, viabilità e dell'attuale

disposizione delle strutture e dei servizi si è reso necessario l'acquisizione di un'ulteriore struttura che implementi ed integri quella sopra citata;

****** il Dott. Franco Doni - Direttore Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa e Responsabile zona Distretto Empoli - Valdarno Inferiore ha evidenziato, come si evince da scambio di corrispondenza interna, come l'acquisizione di un ulteriore immobile, nel Comune di Santa Croce Sull'Arno, rivesta un ruolo strategico per l'attuazione del protocollo denominato "*LINEE PROGRAMMATICHE DEGLI INVESTIMENTI sul territorio SdS di Empoli e SdS Valdarno inferiore*", sottoscritto in data 28.10.2016 tra la Direzione Aziendale ed i Sindaci dei Comuni dell'empolese Valdarno Inferiore, al cui interno sono riportate le linee programmatiche degli investimenti necessari nei territori della Società della Salute del Valdarno Inferiore e di Empoli, sia con riferimento specifico alle zone sia tenendo conto delle peculiarità territoriali con riferimento a servizi con valenza di area;

****** nel corso degli ultimi anni sono state avviate indagini di mercato per la ricerca nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) di un immobile, ai fini di acquisto, da adibire a Casa della Salute di Santa Croce sull'Arno ma che non hanno portato ad alcuna trattativa finale per diverse cause sopraggiunte;

****** con il DM n.71 del 21.4.2022 sono stati definiti i modelli standard per lo sviluppo dell'assistenza territoriale nel SSN da attuarsi con il "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)";

****** con Delibera della Giunta Regionale n.225 del 28.2.2022, la Regione Toscana ha adottato l'elenco degli specifici interventi programmati per l'attuazione del "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - Missione 6 (Case della Comunità, Ospedali di Comunità, Centrali Operative Territoriali ed adeguamento antisismico degli ospedali)", approvato dal Governo, di cui all'allegato "A" è indicato l'intervento di realizzazione della Casa della Comunità di Santa Croce sull'Arno con una previsione di spesa pari ad euro 2.100.000 (duemilionicentomila);

****** con Delibera del Direttore Generale n.502 del 28.04.2022 con la quale, preso atto della DGRT n. 225 del 28.02.2022 sopra citata, è stato approvato il programma degli interventi in esecuzione del PNRR - Missione 6 Salute - C1/C2, dell'Azienda USL Toscana centro, come dettagliato nell'allegato A) al citato provvedimento e vengono indicati la denominazione, l'ubicazione e i CUP degli interventi a valere sul PNRR, oltre ai nominativi dei RUP di ciascun intervento, individuati ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm. all'interno del personale assegnato al Dipartimento Area Tecnica, ai quali compete l'attivazione delle procedure di affidamento dei contratti pubblici per l'attuazione degli interventi previsti dal PNRR;

****** a seguito di valutazioni interne ed economie di scala riguardanti l'organizzazione aziendale e sanitaria è stato ritenuto opportuno sondare il possibile acquisto di un immobile

contiguo al preesistente distretto, data la sua posizione strategica e quindi, con nota del 11.07.2022 prot. n. 51547 trasmessa mezzo pec alla Credit Agricole S.p.A, l'Azienda USL Toscana centro ha manifestato la volontà di voler acquistare il bene immobile sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno, via Alfredo Mainardi, 18, rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, nel foglio di mappa 18, particella 810;

** con nota del 01.08.2022 prot. n. 675SB/CB la Credit Agricole S.p.A. ha confermato la disponibilità a valutare la cessione dell'immobile sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno, via Alfredo Mainardi, 18, richiedendo una formale offerta d'acquisto;

** l'Azienda USL Toscana centro ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione dell'attuale valore venale dell'immobile in oggetto conferendo allo scopo, con Determina Dirigenziale n. 2444 del 03.11.2022, incarico all'Arch. Simonetta Doni;

** l'Arch. Simonetta Doni, ha redatto Relazione di stima giurata in data 08.02.2023, nella quale è stato indicato il valore venale dell'immobile in oggetto, pari ad euro 115.000,00 (centoquindicimilaeuro/00centesimi);

** con nota del 17.02.2023 prot. n. 12176 trasmessa mezzo pec alla Credit Agricole S.p.A. l'Azienda USL Toscana centro ha proposto per l'acquisto dell'immobile in oggetto 120.000,00 euro (centoventimilaeuro/00 centesimi), e che tale valore offerto è stato incrementato in ragione delle peculiarità dell'immobile avanti citato;

**con deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana centro n. del
si autorizza alla stipula dell'atto di vendita in oggetto.

Pertanto, premesso tutto quanto innanzi, e la premessa costituisce anch'essa parte integrante del presente atto, le parti convengono quanto segue:

ARTICOLO 1. CONSENSO ED IMMOBILE

La società "**CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.**", a mezzo del suo procuratore speciale, vende all'"**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**", che a mezzo del suo legale rappresentante acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di **Santa Croce sull'Arno** (Pi), via Alfredo Mainardi n.18 e precisamente:

-- fabbricato posto in seconda schiera rispetto alla via Alfredo Mainardi, dalla quale ha accesso tramite corte privata di proprietà ASL; detto fabbricato si sviluppa infatti sul retro della pertinenza di un immobile che ospita il Distretto Socio Sanitario di Santa Croce sull'Arno.

Da un cancello carrabile posto al margine del cortile ASL si accede ad un giardino interamente recintato che circonda su tre lati il fabbricato vero e proprio, essendo il quarto lato coincidente con il confine di proprietà.

L'immobile in oggetto risulta libero su tutti i lati ed è distribuito su di un solo piano fuori terra, posto a quota rialzata di circa cm. 75 (settantacinque), rispetto al piano di campagna.

L'edificio ha copertura composta in parte da falde, sfalsate fra loro, con copertura in marsigliesi di cotto e in parte piana, con solaio in cemento impermeabilizzato con guaina.

Sotto al piano terra rialzato del fabbricato si trova un vespaio esternamente identificabile da una fascia di rivestimento a finto bugnato sulle murature esterne.

L'ingresso principale all'edificio è posto sul lato prospiciente il cancello carrabile, in posizione leggermente disassata rispetto ad esso, ed avviene da una porta posta in una piccola loggia, superando un dislivello di tre gradini dal marciapiede esterno, più uno, posto sulla soglia all'ingresso dell'immobile. L'ingresso si apre su un corridoio, di forma a L, dove sulla sinistra si trovano un antibagno e bagno e sulla destra due porte che introducono nel vano più grande dell'unità immobiliare. Tale vano ha una terza porta che lo collega ad un vano pressappoco della stessa dimensione ma al suo interno diviso in tre parti con delle tramezzature.

Il più grande dei locali ha inoltre una porta di accesso diretta dal giardino, tramite una passerella pedonale metallica che permette di superare il dislivello, gli altri due vani sono accessibili solo dal primo.

Sempre dall'ingresso principale, dopo la curva ad L, sul corridoio si aprono due bagni sulla destra, serviti da un antibagno comune. Il corridoio finisce con una porta che introduce in un ulteriore vano che attualmente ospita la caldaia a gas, e altre attrezzature dismesse ad uso cucina.

L'intera unità immobiliare è a destinazione deposito.

Completa la proprietà una corte pertinenziale della superficie di 560 mq su cui la suddetta unità immobiliare si affaccia per tre lati.

Confini: proprietà parte acquirente su due lati, proprietà Cerri, proprietà Fervelli, s.s.a..

Quanto sopra descritto è rappresentato al C.F. del Comune di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 18, dalla particella

810

(piano T, cat. C/2, cl. 3, cons. mq. 175, sup. cat. totale mq. 243, R.C. euro 659,77), giusta denuncia a variazione n. 61367/2014 del 18.5.2014, prat. PI/107432, presentata per "diversa distribuzione degli spazi interni".

legge n.122/30.7.2010

In ordine al disposto dell'art.29, comma 1-bis, della legge n.52/27.2.1985 (introdotto dall'art.19, comma 14°, della legge n.122/2010), la parte venditrice, a mezzo del suo procuratore speciale, dichiara:

-- che i dati catastali come sopra riportati riguardano l'unità immobiliare rappresentata nella citata planimetria depositata in catasto (prat. PI/107432 del 18.5.2014) che a questo atto si allega sotto la lettera **"D"**;

-- che i dati catastali e la planimetria sono, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, conformi allo stato

di fatto dell'immobile in oggetto (e la parte acquirente sulla base della relazione di conformità firmata dall'Arch. Doni, avendo preso visione ed esame della planimetria stessa, conferma tale conformità oggettiva).

Sempre ai sensi della norma richiamata, io notaio attesto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Provenienza: il bene in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in forza dei seguenti titoli:

** atto rogato notaio Ruggero in data 22.12.1986, rep. 39400/5404, registrato a Firenze il 9.1.1987 al n.958 e trascritto a Firenze il 24.1.1987 al n.1206 part., con il quale il bene in oggetto fu acquistato dalla "Cassa di Risparmio di San Miniato";

** atto rogato notaio Rosselli in data 14.6.2002, rep.23663/ , registrato a San Miniato il al n. e trascritto a Pisa il 5.7.2002 al n.8670 part., con il quale la Cassa di Risparmio di San Miniato conferì l'immobile in oggetto nella società "Federigo Immobiliare S.p.A.";

** atto di fusione rogato notaio Rosselli in data 23.5.2003, rep.25219/ , registrato a San Miniato il al n. e trascritto a Pisa il 18.6.2003 al n.8725 part., con il quale la società "Federigo Immobiliare S.p.A." è stata incorporata dalla società "La Rocca Immobiliare S.p.A.";

** atto di fusione rogato notaio Rosselli in data 23.12.2009, rep.35868/14812, registrato a San Miniato il 28.12.2008 al n.1070, con il quale la società "La Rocca Immobiliare S.p.A." è stata incorporata dalla "Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A.";

** atto di fusione stipulato dal notaio Zabban in data 21.6.2018, rep.71331/13702, trascritto a Pisa il 19.7.2018 al n.9068 part., con il quale la "Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A." è stata incorporata dal "CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A.";

** atto rogato notaio Salsi in data 24.2.2019, rep. 46123/16147, trascritto a Pisa il 13.3.2019 al n.3394 part., con il quale il Credit Agricole Cariparma S.p.A. ha assunto l'attuale denominazione di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A..

I confini, i dati catastali, lo stato di quanto innanzi trasferito sono stati riportati su dichiarazione delle parti.

ARTICOLO 2. PATTI DI NATURA REALE

Il trasferimento è effettuato con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto della vendita si trova (stato di fatto visto e gradito dalla parte acquirente) con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dalla parte venditrice.

dichiarazioni urbanistiche

La parte venditrice, a mezzo del suo procuratore speciale, reso edotto da me notaio delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, quali previste dall'art.76 del DPR 28.12.2000 n.445 (T.U. della documentazione amministrativa), ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della

legge 47/1985, dichiara (sulla base della relazione di stima redatta dall'arch. Doni, allegata a questo atto sub "C"):

- che la costruzione del fabbricato trasferito, sue pertinenze ed accessori, è stata iniziata ed ultimata anteriormente all'1 settembre 1967 e, precisamente, in forza della Licenza edilizia n.5793 del 2.9.1955 e successiva Licenza edilizia n.4067/114 del 22.5.1957, rilasciate dal Comune di Santa Croce sull'Arno;

- che successivamente il fabbricato ha subito alcuni interventi edilizi per i quali al Comune di Santa Croce sull'Arno sono state presentate le seguenti pratiche urbanistiche:

* Relazione Asseverativa -ai sensi dell'art.26 della legge 47/85- del 18.6.1987, pratica edilizia n.12010, per "modifiche interne e divisione di un vano in tre vani";

* C.I.L.A. prot. n.3077 del 17.2.2014 per "realizzazione rampa esterna e modifiche apertura". I lavori sono stati iniziati in data 20.2.2014, come da Comunicazione di Inizio Lavori del 17.2.2014 (prot. n.3077) e terminati in data 7.7.2014, come da Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 8.7.2014;

- che quanto trasferito è pienamente conforme alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, nonché a quelle dei provvedimenti comunali citati ed alle modalità esecutive stabilite nei provvedimenti stessi e nelle successive eventuali varianti e che, quindi, trattasi di opera per la quale non occorre alcuna pratica di sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa urbanistica;

- che l'area e lo spazio scoperto costituiscono pertinenza esclusiva di fabbricato censito al catasto urbano ai sensi dell'art.30 2° comma del dpr 6.6.2001 n.380 (che ha sostituito l'art.18 della legge 47/85).

d.m. 22.1.2008 n.37

Ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n.37 del 22.1.2008, la parte venditrice non garantisce che gli impianti esistenti siano a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza; la parte acquirente, preso atto di quanto sopra, esonera la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo rinunciando, ai sensi dell'articolo 1490 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti.

d.lgs. 192/2005

In ordine al disposto dell'art.6 del d.lgs. 192/2005, la parte venditrice consegna alla parte acquirente ed a me notaio l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato in data _____, inviato telematicamente al SIERT della Regione Toscana in data _____, id. _____, attestato che a questo atto si allega sotto la lettera "**E**".

La parte acquirente, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli immobili in oggetto.

ARTICOLO 3. PREZZO

a) Il prezzo, convenuto in complessivi **euro 120.000** (centoventimila), è stato pagato dalla parte acquirente alla

parte venditrice, che ne rilascia quietanza, con le modalità appresso indicate.

Le parti, rese edotte da me notaio della facoltà concessa dall'art. 1 comma 63 lettera c della legge 27.12.2013 n. 147 (cd. "deposito prezzo"), dichiarano di rinunciare a detta facoltà.

b) Giusta quanto disposto dall'art.35 comma 22° del D.L. 4.7.2006 n.223, convertito dalla legge 4.8.2006 n.248 (pubblicata sulla G.U. n.186 dell'11.8.2006), così come modificato dall'art.1 comma 48° della legge 27.12.2006 n.296 (finanziaria 2007), le parti, rese edotte da me notaio delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, quali previste dall'art.76 del DPR 28.12.2000 n.445 (T.U. della documentazione amministrativa), dichiarano:

--- che le modalità di pagamento del prezzo della vendita sono state le seguenti: Bonifico bancario

--- che la compravendita è stata conclusa senza l'ausilio di mediatori.

ARTICOLO 4. POSSESSO E GARANZIE

La parte acquirente è immessa nel possesso di quanto acquistato, libero da persone e cose.

La parte venditrice, a mezzo del procuratore speciale, garantisce legittima provenienza, legittimo possesso, libero e pacifico godimento e disponibilità di quanto trasferito; ne garantisce la libertà da canoni, oneri, anche di carattere tributario, e vincoli reali e specialmente da pregiudizievoli formalità ipotecarie, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali e locali in genere.

La parte venditrice inoltre, a mezzo del procuratore speciale, garantisce di essere in regola con il pagamento di ogni e qualsiasi onere ad oggi dovuto, e di ogni e qualsiasi tassa e/o imposta afferente il cespite compravenduto, impegnandosi comunque a pagare quelle eventualmente fino ad oggi dovute, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

ARTICOLO 5. IPOTECA LEGALE

La parte venditrice, a mezzo del procuratore speciale, rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 6. SPESE

Le spese e le imposte del presente atto, sua redazione e conseguenti, sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 7. REGIME TRIBUTARIO

iva

Mi dichiarano altresì le parti che la vendita non è soggetta ad

