Allegato A

REPERTORIO N^

RACCOLTA N^

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il

(

) in Montopoli in Val d'Arno, San

Romano, alla via Matteotti n. 61, nel mio studio.

Innanzi a me VALENTINA ROSSELLI, notaio in Montopoli in Val d'Arno, distretto di PISA;

SONO PRESENTI

- AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO, con sede legale in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova n. 1, codice fiscale e partita IVA: 06593810481, rappresentata dal Direttore ff della Struttura Azienda S.O.C. Patrimonio TANI LUCA, nato a Empoli il 30 settembre 1964, domiciliato presso la sede dell'Azienda, autorizzato a quest'atto con delibera del Direttore Generale n. xxx del xxx che, in copia cartacea conforme a documento elettronico, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti;

- COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO, con sede legale in Montopoli in Val d'Arno, via Francesco Guicciardini n. 61, codice fiscale: 82000270502, partita IVA: 00360290506, rappresentata dal Responsabile del Settore IV - Lavori Pubblici, Patrimonio BELLINI ILARIA, nata a Pontedera il 6 giugno 1975, domiciliata presso la casa comunale, nominata con decreto del Sindaco n. 8 del 28.02.2022, a cui, in ultimo, è seguito il n. 19 del 29.09.2023, la quale stipula il presente atto in virtù dei poteri a lei conferiti con il suddetto atto di nomina e in esecuzione della delibera del consiglio comunale n. 75 del 6.11.2020 e della determina n. xxx del xxx che, in copia cartacea conforme a documento elettronico, si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti.

Dell'identità personale e qualifica dei costituiti Io notaio sono certo.

Le parti mi chiedono di ricevere quest'atto, al quale premettono quanto segue:

- che l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO ha attivato un processo di ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, finalizzato alla riorganizzazione, razionalizzazione e riqualificazione delle attività istituzionali attualmente svolte in più sedi nel proprio ampio territorio, dal quale è emerso, tra le altre cose, che alcune strutture immobiliari non sono più idonee alle esigenze organizzative e gestionali aziendali e che, pertanto, è opportuno e necessario procedere alla loro alienazione o dismissione;

- che il COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO è proprietario di alcune porzioni di un più ampio fabbricato posto nel comune di Montopoli in Val d'Arno, località Castel del Bosco, via Tosco

Romagnola n. 153, contraddistinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno, nel foglio 19, dalla particella 26 subb. 3, 4, 5 e 7;

- che l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO è proprietaria della restante porzione del medesimo più ampio fabbricato di cui sopra, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno, nel foglio 19, particella 26 sub. 6;

- che la porzione di proprietà dell'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO era adibita ad ambulatorio medico, dismesso dal 3 ottobre 2014;

- che con nota del 13.12.2018 prot. n. 20326 il COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO ha manifestato il proprio interesse a procedere all'acquisto della porzione immobiliare attualmente di proprietà dell'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO;

- che con nota del 19.10.2019 prot. n. 111893 l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO ha trasmesso al COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO la relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 19.12.2017, consegnata all'Azienda USL il 22.12.2017 protocollo n. 174909 (importo stimato euro 53.600,00) e ha comunicato la disponibilità all'alienazione del bene in oggetto;

- che con la delibera del Direttore Generale dell'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO n. 566 del 28.04.2023, regolarmente esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il "Bilancio di previsione economico anno 2023 e Bilancio pluriennale 2023-2025";

- che a detta delibera, sotto la lettera "L", è stato allegato il Piano delle alienazioni, come previsto dall'art. 114, comma 3, L.R.T. del 24.02.2005 n. 40, così come sostituito dall'art. 1 della L.R.T. n. 14 del 20 febbraio 2020, comprendente l'immobile in oggetto;

- che l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO ha presentato al ministero competente la richiesta di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del Decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, con istanza del 4.09.2017 prot. n. 120303;

- che, con provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale del 29.07.2020 n. 71/2020 (ricevuto il 29.09.2020 prot. 76768 e trascritto a Livorno il 28.01.2021 al n. 875 part.) il Ministero per i Beni e Attività Culturali ha precisato che il bene oggetto del presente atto risulta di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, D.Lgs. 42/2004;

- che, con nota del 24.12.2020 prot. n. 103759, l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO ha richiesto all'autorità competente l'autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 D.Lgs. 42/2004, la quale è stata rilasciata in data 12.05.2021 con delibera n. 61/2021, trascritta il

31.08.2021 al n. 10897 part.;

- che il COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO, con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 6.11.2020, ha approvato l'acquisto, precisando che l'acquisto stesso "avverrà per il tramite e con le risorse del gestore del patrimonio E.R.P. del comune, Azienda A.P.E.S. S.c.a.r.l. di Pisa", e dando altresì atto che il recupero ai fini abitativi curerà comunque la salvaguardia dei valori e degli elementi storico-testimoniali dell'edificio nel complesso del quale è ricavata l'unità immobiliare in oggetto, come emerso e richiesto dal decreto 71/2020 recante la dichiarazione di interesse culturale ex art. 10 D.lgs. 42/2004 del Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per la Toscana del 29.07.2020, inviato sia all'Azienda USL Toscana Centro sia al comune di Montopoli in Val d'Arno (p.g. 12296/2020);

- che in data 13.11.2023 le parti hanno stipulato un contratto preliminare di vendita (Rep. Azienda USL Toscana centro n. 177), registrato a Pisa il 14.11.2023 al n. 1071 serie 3X, con il quale l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO prometteva di vendere al COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO la porzione immobiliare di sua proprietà sopradetta;

- che detto contratto preliminare è stato sottoposto alla "condizione risolutiva del mancato ottenimento da parte del COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO, entro la data indicata all'articolo 5, del 28.02.2024 per la stipula del contratto definitivo, delle risorse messe a disposizione da Azienda A.P.E.S. S.c.a.r.l. di Pisa, come previsto nella delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 6.11.2020 citata in premessa, risorse necessarie per finanziare l'acquisto di quanto promesso in vendita.";

- che, come il COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO conferma, in data xxx l'Azienda A.P.E.S. S.c.a.r.l. di Pisa ha messo a disposizione le risorse necessarie per finanziare l'acquisto;

- che, sempre nel preliminare suddetto, è stato stabilito che "Visto il vincolo storico-artistico citato in premessa, le parti prendono atto che detto contratto definitivo di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti preposti ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. n.42/04".

- con deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana centro n. del è stata autorizzata la stipula dell'atto di vendita in oggetto;

- con determina del Comune di Montopoli in val d'Arno n. del è stata autorizzata la stipula dell'atto di vendita in oggetto;

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

1. CONSENSO ED IMMOBILE

L'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO vende, sotto la condizione sospensiva di cui in seguito, al COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO, che acquista, l'intera piena proprietà del seguente bene immobile:

in comune di Montopoli in Val d'Arno, località Castel del Bosco, via Tosco Romagnola n. 153, unità immobiliare posta al piano terra di un più ampio fabbricato, avente accesso da via Tosco Romagnola tramite resede a comune con le altre unità che compongono il più ampio edificio.

L'unità in oggetto è composta da ingresso, sala di attesa, ambulatorio, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno.

Confini: resede comune su più lati, altri beni COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO.

Il bene della presente compravendita è rappresentato al C.F. del comune di Montopoli in Val d'Arno, nel foglio 19:

- particella 26, sub. 6, categoria C/1, classe 3, metri quadri 49, RC Euro 819,93.

Ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, convertito nella L. n. 122/2010, la parte venditrice, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara che i dati catastali sopra riportati e la planimetria depositata in Catasto il 29.12.1992, identificanti l'immobile venduto, sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

PROVENIENZA: Delibera Giunta Regionale n. 990 dell'11.10.2016, trascritta a Livorno il 3.11.2016 al n. 11368 part.

I confini e lo stato di quanto innanzi trasferito sono stati riportati su dichiarazione delle parti.

2. PATTI DI NATURA REALE

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

Dichiara la parte venditrice e ne prende atto la parte acquirente che il fabbricato di cui è parte quanto trasferito è di interesse storico artistico e, quindi, vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni. Il vincolo risulta trascritto a Livorno il 28.01.2021 al n. 875 part.

In relazione al vincolo suddetto, dovrà essere presentata denuncia di questo atto alla competente Soprintendenza di Pisa ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio) per l'esercizio, entro 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia, del diritto di prelazione da parte dello Stato, della Regione, della Provincia o del Comune eventualmente interessati all'acquisto.

Sarà presentata, a cura di me notaio, la sopra detta denuncia alla Soprintendenza nei termini e con le modalità previste dalla legge, denuncia che le parti sottoscriveranno oggi

stesso.

Durante la pendenza dei termini per l'esercizio della prelazione, la vendita sarà temporaneamente inefficace, mentre resterà definitivamente inefficace in caso di esercizio della prelazione da parte dei soggetti pubblici preferiti.

Il mancato esercizio della prelazione, nei termini, sarà accertato dalle parti con successivo atto.

Ai fini delle comunicazioni inerenti alla prelazione, le parti eleggono domicilio in San Miniato, Ponte a Egola, via Bachelet n. 10, presso la sede dello Studio Notarile Associato Rosselli.

La parte venditrice, previo richiamo da me notaio fatto alle sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del DPR n. 445/2000, dichiara:

- che la costruzione di quanto trasferito, sue pertinenze ed accessori è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967;
- che trattasi di opera per la quale non occorre né concessione né autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e dei provvedimenti successivi che hanno riaperto i termini per la sanatoria degli abusi edilizi;
- che la destinazione d'uso di quanto trasferito è quella sopra riportata;
- che il terreno a resede comune è pertinenza di fabbricato urbano ai sensi dell'art.30 D.P.R. 380/2001.

La parte acquirente prende atto che l'immobile, essendo di remota costruzione è privo di abitabilità/agibilità e lo accetta in tale stato di fatto.

3. PREZZO

Il prezzo, convenuto in complessivi Euro 53.600,00 (cinquantatremilaseicento virgola zero zero) sarà pagato - a quanto mi si dichiara - dalla parte acquirente alla parte venditrice, al momento della stipula dell'atto di accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti preposti.

4. POSSESSO E GARANZIE

La parte acquirente sarà immessa nel possesso di quanto acquistato, libero da persone o cose, in sede di stipula dell'atto di accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione, atto da stipularsi nei 20 (venti) giorni successivi a quello in cui è scaduto il termine per la prelazione, oppure da quello in cui è stata comunicata dall'Amministrazione alle parti una espressa dichiarazione di non esercizio della prelazione.

La parte venditrice garantisce, fin d'ora, 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, nonché del vincolo sopracitato.

In particolare, la parte venditrice garantisce che, relativamente a quanto trasferito, non vi sono aventi diritto a prelazione, ad eccezione degli enti sopradetti.

La parte venditrice dichiara che l'immobile trasferito è dotato di impianti non conformi alle vigenti norme in tema di sicurezza; la parte acquirente ne prende atto ed accetta l'immobile in tale stato di fatto.

Ai sensi del D.LGS 19.08.2005 n. 192, della Legge 90/2013 di conversione del D.L. 4.06.2013 n. 63, del D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito in Legge 21.02.2014 n. 9, della L.R.T. 39/2005 e del Decreto del Ministero Sviluppo Economico del 26.06.2015, la parte venditrice dichiara che l'unità immobiliare trasferita è dotata dell'attestato di prestazione energetica redatto dall'ing. Daniele Lombardi in data 24.12.2020, inviato telematicamente alla Regione Toscana in data 24.12.2020; dallo stesso risulta che l'unità immobiliare in oggetto appartiene alla classe energetica G.

Detto attestato, in copia cartacea conforme a documento elettronico, si allega al presente atto sotto la lettera "D", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti.

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alla prestazione energetica dell'immobile trasferito.

La parte venditrice dichiara che il suddetto attestato è pienamente valido ed efficace, non essendosi verificate cause sopravvenute tali da aver determinato la mancata aderenza delle risultanze dell'attestazione rispetto alla situazione energetica effettiva del bene in oggetto e stante l'avvenuto rispetto alla data odierna delle prescrizioni in tema di controllo dell'efficienza energetica degli impianti termici installati.

5. IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale.

6. SPESE

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

Le spese per l'atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione, sua redazione e conseguenti saranno a carico della parte acquirente.

7. REGIME TRIBUTARIO

Le parti mi dichiarano che non è a parlarsi per quest'atto di rapporti di parentela.

Le parti chiedono l'applicazione delle imposte di registro ed ipotecarie in misura fissa, essendo il presente atto sospensivamente condizionato.

Le imposte proporzionali saranno corrisposte in sede di atto di accertamento dell'avvenuto verificarsi della condizione.

Entrambi i contraenti dichiarano, sin d'ora, di agire nell'esercizio della loro attività istituzionale e non

nell'esercizio di attività commerciale.

Le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR n. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente compravendita è stata conclusa senza l'intervento di mediatori o Agenzie Immobiliari.

I costituiti tutti, acquisite le informazioni fornite da me notaio ai sensi del D.Lgs n. 196/2003 e del Regolamento Europeo 2016/679 e consapevoli, in particolare, che il trattamento riguarderà anche i dati cosiddetti "sensibili" nonché i dati cosiddetti "personali", prestano il loro consenso per il trattamento dei dati necessari allo svolgimento delle operazioni indicate nell'informativa, per la trasmissione a tutti gli uffici competenti e la conservazione nei termini di Legge.