

Allegato A

Repertorio n.

Raccolta n.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

dicembre duemilaventiquattro, in San Miniato
e nel mio studio al Largo Don Pino Puglisi n.6.

Innanzi a me VITTORIO DI LELLA, notaio in San Miniato, iscritto nel Ruolo del Distretto di Pisa,

SI COSTITUISCONO

- l'"AZIENDA USL TOSCANA CENTRO", con sede in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova n.1, codice fiscale n. 06593810481, in questo atto rappresentata dal Direttore ad interim della S.O.C. Patrimonio Ing. 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;

- la società "GREEN TOSCANA SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA", con sede in Campi Bisenzio, Via Alessandro Volta n.33, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze n. 07371760484, in persona dei soci amministratori e legali rappresentanti KASHAM ABOUL, nato a Brahmanbaria (Bangladesh) l'1 gennaio 1986, HOSSAIN TAFAZZAL, nato a Comilla (Bangladesh) l'1 giugno 1982, ISLAM PAPIYA, nata a Brahmanbaria (Ban-

gladesh) il 10 gennaio 2000, NOBIN KHADIZATUN, nata a Brahmanbaria (Bangladesh) l'8 agosto 1995, e AKTER TANGILA, nata a Manikganj (Bangladesh) l'1 gennaio 1989, tutti domiciliati per la carica presso la sede sociale, cittadini bengalesi, che dichiarano di ben conoscere la lingua italiana, a questo atto autorizzati in virtù dei poteri che derivano a loro dai patti sociali.

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

Chiarito quanto innanzi, gli intervenuti

PREMETTONO

- che l'"Azienda Usl Toscana Centro", in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale n. 266 dell'8.3.2024, ha posto in vendita, mediante asta pubblica ad unico incanto, alcuni beni immobili, tra cui il "Lotto C" in San Miniato, "Ex Podere Giardino III", meglio descritto in prosieguo, con importo a base di gara di euro 177.000,00 (centosettantasettemila virgola zero zero);

- che il "Lotto C" è contenuto nell'elenco allegato alla deliberazione del Direttore Generale n. 144 del 4.2.2022 - Allegato D2, riguardante la ricognizione del patrimonio immobiliare delle aziende e degli enti del servizio sanitario regionale, così come previsto dall'art.114 quater della L.R.T. in data 24.2.2005 n.40, sostituito dall'art.4 della L.R.T. in data 20.2.2020 n.14;

- che il "Lotto C" è inserito nell'allegato "L" (Piano aliena-

zioni) della delibera del Direttore Generale n. 326 del 22.3.2024, avente ad oggetto "Bilancio di previsione economico anno 2024 e bilancio pluriennale 2024-2026", regolarmente esecutiva ai sensi di legge;

- che in data 23.5.2024 si è riunita la Commissione, all'uopo costituita e nominata con deliberazione n. 266 dell'8.3.2024, per procedere alla valutazione della proposta pervenuta e sottoscrivere il verbale;

- che, come da verbale di commissione, per il "Lotto C" in San Miniato, "Ex Podere Giardino III", il candidato Khan Ear, residente ad Arezzo, Via Perugia n.16, codice fiscale KHN REA 89A29 Z249G, ha rimesso un'offerta per persona da nominare pari al valore a base d'asta di euro 177.000,00 (centosettantasettemila virgola zero zero);

- che in data 27.5.2024 è stata trasmessa al candidato Khan Ear pec prot. 34223/2024, di aggiudicazione provvisoria;

- che in data 29.5.2024 e in data 25.6.2024 sono stati effettuati in favore dell'"Azienda Usl Toscana Centro" i bonifici di euro 17.700,00 (diciassettemilasettecento virgola zero zero), pari al 10% (dieci per cento) dell'importo di aggiudicazione a titolo di caparra, e di euro 35.400,00 (trentacinquemilaquattrocento virgola zero zero), pari al 20% (venti per cento) dell'importo di aggiudicazione a titolo di anticipazione del prezzo;

- che, con pec del 31.5.2024, il candidato Khan Ear ha eserci-

tato facoltà di nomina ex art.1401 c.c. nei confronti della "Green Toscana Società Semplice Agricola", con sede legale in Campi Bisenzio (FI), Via Alessandro Volta n.33, CAP 50013, codice fiscale 07371760484;

- che, con deliberazione del Direttore Generale n.775 del 17.7.2024, è stato provvisoriamente aggiudicato il "Lotto C" in San Miniato, "Ex Podere Giardino III", alla società "Green Toscana Società Semplice Agricola";

- che, con pec del 7.8.2024, l'"Azienda Usl Toscana Centro" ha notificato l'aggiudicazione definitiva degli immobili di proprietà aziendale identificati nel "Lotto C" della sopra citata asta alla società "Green Toscana Società Semplice Agricola", come stabilito dal disciplinare di gara;

- che, con deliberazione del Direttore Generale n.numero del data, è stato approvato lo schema di contratto di compravendita del "Lotto C" in San Miniato, "Ex Podere Giardino III".

Tutto ciò premesso, gli intervenuti

CONVENGONO

Articolo 1 - CONSENSO ED IMMOBILI

L'"AZIENDA USL TOSCANA CENTRO" vende alla società "GREEN TOSCANA SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA", che acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili posti nel Comune di San Miniato, tra Via Cavane, strada vicinale del Moro e strada vicinale Rezzaia Seconda, e precisamente:

--- complesso denominato "Ex Podere Giardino III", costituito

da un terreno agricolo, un fabbricato principale per abitazione con stalla e un manufatto accessorio destinato a locali di deposito, tutti in pessimo stato di manutenzione e conservazione e infestati da vegetazione e piantumazioni spontanee, nonché una corte comune a tali unità, e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo di forma poligonale a giacitura pianeggiante, esteso complessivamente 69.918 (sessantanovemila novecentodiciotto) metri quadrati catastali, a corpo e non a misura;

riportato nel Catasto Terreni al **foglio 57**, con i seguenti ulteriori dati:

particella 57, seminativo, classe 2, di ettari 1, are 76 e centiare 45, R.D. euro 91,13, R.A. euro 63,79;

particella 74, seminativo, classe 2, di ettari 3, are 42 e centiare 20, R.D. euro 173,20, R.A. euro 123,71;

particella 779, seminativo, classe 3, di ettari 1, are 80 e centiare 53, R.D. euro 65,27, R.A. euro 46,62;

- fabbricato principale per abitazione sviluppatosi su due piani fuori terra, con accesso dal civico n.119 della Via Cavane, composto: al piano terra, da cucina, disimpegno, sottoscala, e due cantine oltre locale stalla; al piano primo, con accesso da scala interna, da disimpegno, sei vani, antibagno e bagno; e con annesso, quale pertinenza esclusiva, un forno in corpo staccato sviluppatosi su un solo piano fuori terra;

- manufatto accessorio in corpo staccato sviluppatosi su due

piani fuori terra, composto al piano terra da un locale di deposito con piccolo ripostiglio e tettoia, al piano primo da locale di deposito privo di collegamento interno;

- corte circostante il fabbricato principale, forno e manufatto accessorio;

il fabbricato principale con forno e il manufatto accessorio sono riportati nel Catasto Fabbricati intestati ad "Azienda USL Toscana Centro, proprietà per 1/1", al **foglio 15, particella 781**, con i seguenti ulteriori dati:

subalterno 1, categoria A/4, classe 4, vani 10, R.C. euro 650,74 (l'abitazione con il forno);

subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.53, R.C. euro 227,19 (la stalla);

subalterno 3, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.106, R.C. euro 218,98 (i locali di deposito con la tettoia e il piccolo ripostiglio);

la corte è riportata nel Catasto Fabbricati al **foglio 15, particella 781, subalterno 4**, bene comune non censibile ai sub 1, 2 e 3;

il tutto nell'insieme confinante con Via Cavane, Comune di San Miniato da più lati, strada vicinale del Moro, Azienda USL Toscana Centro, Lobbyliberal International, Fondazione Conservatorio Santa Chiara e strada vicinale del Pino, salvo se altri.

La parte venditrice dichiara che i dati catastali indicati e le planimetrie depositate in catasto, che si riferiscono alle

unità immobiliari urbane in oggetto e che si allegano a questo atto sotto la lettera "B", sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, salvo lievi difformità non incidenti sulla consistenza o sull'attribuzione della categoria e della classe. L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Articolo 2 - PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto un cui gli immobili attualmente si trovano.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive.

Articolo 3 - NORMATIVA URBANISTICA ED ENERGETICA

La parte venditrice, per gli effetti dell'art.30 del D.P.R. 380/2001, esibisce il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno oggetto di questo atto, rilasciato dal Comune di San Miniato in data 11.11.2024 al n. 255, che in copia conforme si allega a questo atto sotto la lettera "C"; e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dal certificato stesso emergenti.

La parte venditrice dichiara, altresì, che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco e non è pertanto interessato dal vincolo di cui all'art.10 della L. 353/2000.

La parte venditrice, per gli effetti dell'art.40 della L. 47/85 e dell'art.46 del D.P.R. 380/2001, ed ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di mendacio, da me notaio espressamente richiamate, dichiara che la costruzione dei fabbricati oggetto di questo atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente non sono stati posti in essere ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione, per cui nessuna delle previsioni sanzionatorie previste dalla normativa vigente trova applicazione nel caso di specie.

Le parti prendono atto dell'esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica per l'abitazione, ai sensi del D.Lgs. 192/2005, come modificato e integrato dal D.L. 63/2013, convertito dalla L. 90/2013, dal D.L. 145/2013, convertito dalla L. 9/2014, e dai D.M. 26.6.2015, trattandosi di edificio in disuso, non utilizzato nè utilizzabile in alcun modo per l'uso cui è destinato, privo di impianti, che, come tale, non comporta un consumo energetico.

Le parti prendono atto dell'esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica anche per la stalla e i locali di deposito, trattandosi, appunto, di stalla, in cui non è necessario garantire un confort abitativo, e di depositi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

Articolo 4 - PREZZO ED IPOTECA LEGALE

Le parti, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle sanzioni penali previste per le ipotesi di mendacio, da me notaio espressamente richiamate, dichiarano che il prezzo, convenuto in complessivi euro 177.000,00 (centosettantasettemila virgola zero zero), di cui euro 78.000,00 (settantoottomila virgola zero zero) per il terreno ed euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero) per i fabbricati, è stato corrisposto a mezzo di un bonifico bancario disposto sulla Banca/Cassa di Risparmio in data 29.5.2024 n.CRO. 0306962763192208481410014100IT, a favore di AZIENDA USL TOSCANA CENTRO, dell'importo di euro 17.700,00 (diciassettemilasettecento virgola zero zero), di un bonifico bancario disposto sulla Banca/Cassa di Risparmio in data 25.6.2024 n.CRO. _____, a favore di AZIENDA USL TOSCANA CENTRO, dell'importo di euro 35.400,00 (trentacinquemilaquattrocento virgola zero zero), a favore di AZIENDA USL TOSCANA CENTRO, dell'importo di euro 123.900,00 (centoventitremilano-vecento virgola zero zero) e di assegno circolare non trasferibile Banca/Cassa di Risparmio _____ n. _____ del _____ a saldo dell'intero pagamento.

La parte venditrice rilascia quietanza del prezzo e rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti dichiarano di essere state debitamente informate da me notaio sui vantaggi e le tutele offerte dall'art.1 co.63

lett. c) della L. 147/2013, e che per il presente atto non si sono volute avvalere della facoltà di depositare il prezzo sul mio conto corrente dedicato.

Articolo 5 - MEDIAZIONE

Le parti, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle sanzioni penali previste per le ipotesi di mendacio, da me notaio espressamente richiamate, dichiarano che per il presente atto non si sono avvalse di alcun mediatore.

Articolo 6 - POSSESSO

Il possesso degli immobili oggetto di questo atto viene trasferito sin da questo momento alla parte acquirente, che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri.

Articolo 7 - GARANZIE

La parte venditrice garantisce la parte acquirente per ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando che sugli immobili venduti non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità.

Le parti convengono espressamente di escludere la garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Articolo 8 - PROVENIENZA

In ordine alla provenienza, la parte venditrice indica l'atto del Direttore Generale della Giunta Regionale in data

11.10.2016 rep.990 (tr.tto in data 3.11.2016 al n.11368), con il quale i cespiti in oggetto sono stati trasferiti dall'"Azienda USL 11 di Empoli" all'"Azienda USL Toscana Centro".

Articolo 9 - REGIME TRIBUTARIO

La parte acquirente chiede che questo atto, ai sensi del D.Lgs. 99/2004 e del D.Lgs. 101/2005, ed ai sensi della L. 25/2010 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 194/2009, come modificata dalla L. 220/2010, sia soggetto alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa, oltre che alla imposta catastale nella misura dell'1%, e sia inoltre esente dalla imposta di bollo; a tal fine, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di mendacio, da me notaio espressamente richiamate, dichiara:

- che trattasi di società che ha per oggetto l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art.2135 c.c.;
- che il socio COGNOME NOME ha presentato istanza di riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo professionale e si riserva di conseguire nei termini di legge i relativi requisiti, ed è iscritto nell'apposita gestione previdenziale ed assistenziale dell'INPS;
- che i fabbricati sono strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, costituiscono pertinenze del terreno agricolo e sono sovrastanti lo stesso.

Articolo 10 - SPESE

Cedono a carico della parte acquirente le imposte e tasse di trasferimento, nonchè le spese notarili e di istruttoria legale.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su numero fogli per numero facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano; la sottoscrizione avviene alle ore ore.