

REPERTORIO N. -----RACCOLTA N.

COMPRAVENDITA A SEGUITO DI PROCEDURA NEGOZIALE DIRETTA

AI SENSI DEL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI

IMMOBILI COMUNALI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL

CONSIGLIO COMUNALE DI PONTINIA

N. 78 DEL 9 NOVEMBRE 2010

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno ventidue del mese di
dicembre, in

(22.12.2023)

Innanzi a me, dottor **Gianmarco CAPOZZOLI**, Notaio in Sezze
con studio in Piazzale delle Regioni, n. 1, iscritto nel
Collegio Notarile di Latina, Corte di Appello di Roma.

SONO PRESENTI

- "**COMUNE DI PONTINIA**", con sede in Pontinia (LT), Piazza
Indipendenza, n. 1, codice fiscale: "80004270593", in
persona del dirigente

, e legale rappresentante,

, nato a il

, residente in

, c.f.:

per gli effetti del Decreto di
conferimento di incarico dirigenziale del Sindaco del Comune
di Pontinia n. del , che

in copia conforme si allega al presente atto sotto la

lettera "A", domiciliato per la carica ove sopra, in

esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n.

del di autorizzazione alla

stipula del presente atto, che in copia conforme si allega

al presente atto sotto la lettera "B";

di seguito indicato come il "Comune" o la "Parte Alienante";

- , nata a

il , residente

, n. , codice fiscale: "

", che dichiara di intervenire al presente

atto non in proprio ma in qualità di

e legale rappresentante della società "I.M.A. Latina -

Industrie Manifatturiere Alimentari Latina S.R.L.", con sede

in Pontinia (LT), Piazza Roma, n. 6, capitale sociale euro

sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di

iscrizione al Registro delle Imprese - Ufficio di Frosinone

- Latina - "00289990590", R.E.A. LT-56108, avente i più ampi

poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione;

di seguito indicata, come "Parte Acquirente".

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale:

PREMETTONO

= 1 =

che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 30

marzo 2023, è stato approvato il "*PIANO DELLE ALIENAZIONI E*

VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2023" del Comune di

Pontinia, ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno

2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 06

agosto 2008, n. 133, di seguito il "**Piano delle Alienazioni**";

= 2 =

che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 16

maggio 2023, è stato deliberato di presentare al Consiglio

Comunale il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il

periodo 2023 -2025, in cui è confluito il Piano delle

Alienazioni, di seguito il "**Documento Unico di**

Programmazione";

= 3 =

che, il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il

periodo 2023 -2025, in cui è confluito il Piano delle

Alienazioni del Comune di Pontinia è stato approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26 maggio

2023;

= 4 =

che nell'allegato "A - *PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE*

VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" per l'anno 2023 del Piano delle

Alienazioni, come confluito nel Documento Unico di

Programmazione, è inserito il seguente immobile, di seguito

l'"**Immobile**", sito nel Comune di Pontinia (LT), Via Calabria

(Catastalmente Piazza Roma), e precisamente:

* fabbricato adibito a tettoia, posto al piano terra della consistenza di 184 (centottantaquattro) mq con annessa area urbana di pertinenza della consistenza catastale di mq 309 (trecentonove), nell'insieme confinante con altra proprietà della parte acquirente per più lati e con detta Via Calabria, salvo altri.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontinia, in ditta aggiornata, al **foglio 63 particelle:**

a) **27 sub 10**, piano T, categ. D/7, rendita catastale euro 978,88;

b) **1069**, piano terra, categ. F/1, consistenza mq 309, senza rendita;

= 5 =

che la Parte Acquirente è catastralmente intestataria, di un opificio confinante all'Immobile, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontinia, foglio 63, mappale 27 subb 2, e 5, ai quali è annessa un corte distinta con il sub 3, bene comune non censibile;

= 6 =

che, con richiesta acquisita al protocollo del Comune di Pontinia in data 27 aprile 2016, la Parte Acquirente ha richiesto l'acquisizione dell'Immobile;

= 7 =

che, su incarico del Comune di Pontinia l'Architetto

Marcello Campagna ha redatto una perizia estimativa di

parte, acquisita al protocollo comunale in data 24 marzo

2023 n. 6627, nella quale veniva indicato in euro 21.500,00

(ventunomilacinquecento virgola zero zero) il valore di

mercato più probabile dell'Immobile, valore inserito nel

Piano delle Alienazioni approvato;

= 8 =

che, con deliberazione della Giunta Comunale n.

del _____, il Comune ha

autorizzato la vendita in favore della Parte Acquirente

dell'Immobile al prezzo di euro 21.500,00

(ventunomilacinquecento virgola zero zero), come periziato,

e dato mandato al dirigente del

_____, di procedere all'alienazione

dell'Immobile mediante la trattativa diretta ai sensi

dell'art. 5 del Regolamento, vista l'oggettiva difficoltà

del Comune di ricorrere ad una eventuale procedura aperta di

mercato per l'alienazione dell'Immobile,

;

TUTTO CIO' PREMESSO

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art. 1. - (Premesse, allegati e definizioni).

1. Le premesse - rappresentando i presupposti essenziali

della formazione della volontà delle Parti come qui espressa

- e gli allegati costituiscono parte integrante e

sostanziale del presente atto, di seguito la "**Vendita**" o la

"Compravendita".

2. I termini riportati con la prima lettera in maiuscolo

hanno il significato indicato accanto a ciascuno di essi;

ove il contesto lo richieda, i termini singolari includono i

plurali e viceversa, i maschili si riferiscono ai femminili

e viceversa.

Art. 2. - (Consenso ed oggetto).

1. Il "**COMUNE DI PONTINIA**", come in epigrafe costituito e

rappresentato, in esecuzione della Deliberazione della

Giunta Comunale n. _____ del _____,

VENDE e TRASFERISCE in favore della società _____,

che, come in epigrafe costituita e rappresentata, in buona

fede accetta e acquista, la piena proprietà dell'Immobile,

più analiticamente descritto al superiore numero =5= della

premessa, al quale pertanto si rinvia.

2. Per una migliore identificazione delle unità immobiliari

in oggetto:

I) per quanto concerne la tettoia di cui alla precedente

lettera a) del punto =5= della premessa, viene fatto

espreso riferimento alla planimetria catastale regolarmente

depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di Latina - Territorio - Servizi Catastali, che,

senza impegno di misura, previa visione ed approvazione

delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "

", per farne parte integrante e sostanziale;

II) per quanto concerne la particella relativa all'area

urbana di cui alla precedente lettera a) del punto =5= della

premessa, la planimetria non risulta depositata in catasto

in quanto trattasi di area urbana iscritta in Catasto

Fabbricati con l'indicazione della sola superficie ai sensi

dell'art. 15 del DPR 26 ottobre 1972 n. 650. Per una sua

migliore identificazione viene fatto espresso riferimento

all'elaborato planimetrico, per la parte campita di colore

rosso, che, senza impegno di misura, previa visione ed

approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto

la lettera " ", per formarne parte integrante e

sostanziale.

3. La parte venditrice, come in epigrafe espressa e

rappresentata, dichiara che i dati catastali e la

planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto

sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale,

poiché non sussistono difformità rilevanti, tali da influire

sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo

all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali

ai sensi della vigente normativa.

Art. 3. - (Precisazioni e provenienza).

1. La Vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello

stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile attualmente si trova, senza pregiudizio per le garanzie che incombono sulla Parte Venditrice di cui in prosieguo, e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva.

2. Ai fini della provenienza la Parte Venditrice dichiara:

(i) che, ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con Legge 06 agosto 2008, n. 133, rubricato *"Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali"*, l'Immobile è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni, approvato e pubblicato ai sensi di legge, e, pertanto, è entrato a far parte del patrimonio disponibile del Comune;

(ii) che, ai sensi del comma 3 del citato art. 58 del Decreto Legge 112/2008, la pubblicazione degli elenchi ricognitivi degli immobili ha effetto dichiarativo della proprietà, anche in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644, c.c..

Art. 4. - (Prezzo - Ipoteca legale).

1. Le Parti, previo richiamo alle sanzioni cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, Decreto Legge 04 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 04 agosto 2006, n. 248,

dichiarano che il prezzo della Compravendita è stato
convenuto, come fissato nell'allegato A del Piano delle
Alienazioni, in euro

e viene pagato mediante:

2. Di detto prezzo, come sopra versato e ricevuto, la Parte
Venditrice, come in epigrafe espressa e rappresentata, se ne
dichiara interamente soddisfatta e ne rilascia in favore
della Parte Acquirente ampia e finale quietanza di saldo,
con dichiarazione di non avere altro a pretendere per detta
causale.

3. La Parte Venditrice, come in epigrafe espressa e
rappresentata, ai sensi dell'art. 2817 del codice civile,
dichiara di rinunciare all'iscrizione di ipoteca legale.

Art. 5. - (Mediazione).

1. Le Parti, come in epigrafe espresse e rappresentate,
previo richiamo alle sanzioni cui possono andare incontro in
caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28

dicembre 2000, n. 445, in relazione a quanto disposto

dall'art. 35, comma 22, Decretto Legge 04 luglio 2006, n.

223, convertito con Legge 04 agosto 2006, n. 248, ciascuna

per quanto di propria competenza, dichiarano che per la

stipulazione della Compravendita non si sono avvalse

dell'attività di un mediatore.

Art. 6. - (Garanzie).

1. La Parte Venditrice, come in epigrafe espressa e

rappresentata, garantisce la piena proprietà, la libera

disponibilità ed il libero godimento dell'Immobile,

l'assenza di oneri, pesi, privilegi (anche fiscali),

trascrizioni od iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei

vincoli che risultano dal certificato di destinazione

urbanistica infra allegato sotto la lettera " ".

Art. 7. - (Possesso - Consegna).

1. La Parte Acquirente viene da oggi immessa nel possesso

dell'Immobile e da oggi ne fa propri i frutti e ne sopporta

i pesi.

2. Non si fa luogo alla consegna dell'Immobile in quanto lo

stesso è già nel godimento della Parte Acquirente.

Art. 8. - (Destinazione urbanistica).

1. La Parte Venditrice, come in epigrafe espressa e

rappresentata, dichiara che l'area di sedime su cui sorge

l'Immobile ha tutte le caratteristiche risultanti dal

certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal

Comune di Pontinia in data 15 dicembre 2023, prot. 284 EM,

che in originale si allega alla Compravendita sotto la

lettera " ", e che dalla data del rilascio fino ad oggi

non sono intervenute modificazioni degli strumenti

urbanistici che concernano l'Immobile; che non è stata

trascritta nei RR. II. alcuna Ordinanza Sindacale accertante

l'effettuazione di Lottizzazione non autorizzata.

2. La Parte Acquirente, come in epigrafe espressa e

rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare le

prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed i vincoli

riguardanti l'Immobile quali risultano dal certificato di

destinazione urbanistica preallegato alla Compravendita

sotto la lettera " ".

Art. 9. - (Dichiarazioni urbanistiche ed edilizie).

1. La parte venditrice, come in epigrafe espressa e

rappresentata, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28

dicembre 2000 n. 445, consapevole delle sanzioni penali

previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. n. 445/2000, per

le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,

dichiara sotto la sua personale responsabilità:

- per l'osservanza della normativa di cui all'articolo 40

della legge 28 febbraio 1985 n. 47, sue modifiche,

all'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e delle

vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia che

l'Immobile oggetto del presente atto è stato edificato in

forza:

- - di Concessione Edilizia n. 7450 del, 15 settembre 1979.

2. La parte venditrice, come in epigrafe espressa e rappresentata, inoltre, dichiara che a tutt'oggi non sono stati effettuati altri interventi edilizi od eseguite altre opere tali da richiedere il rilascio di ulteriori autorizzazioni, licenze o permessi di costruire anche in sanatoria e che non sono mai stati assunti provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 41 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10. - (Agibilità).

1. La parte venditrice, come in epigrafe espressa e rappresentata, dichiara che quanto in oggetto è sprovvisto del certificato di agibilità.

2. La parte acquirente, come in epigrafe espressa e rappresentata, prende atto della mancanza del certificato di agibilità ed accetta quanto in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità, onere e spesa al riguardo, dichiarando che detto certificato verrà richiesto a proprie cura e spese.

Art. 11. - (Certificazione energetica).

1. Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito con legge 21 febbraio 2014, n. 9, le parti, come

in epigrafe espresse e rappresentate, dichiarano che al presente atto, non viene allegato l'attestato di prestazione energetica relativo all'Immobile, in quanto non sussiste l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica poiché trattasi di locale tettoia il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impegno di sistemi tecnici.

Art. 12. - (Impianti).

1. La parte acquirente, come in epigrafe espressa e rappresentata, dichiara di essere edotta dello stato degli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, esistenti nell'Immobile in oggetto, di rinunciare a qualsiasi garanzia della parte venditrice sulla conformità degli impianti medesimi alla normativa in materia di sicurezza ed esonera la parte venditrice dall'obbligo della consegna della relativa documentazione amministrativa e tecnica.

Art. 13. - (Tasse, imposte e spese).

1. Le tasse, le imposte e le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Art. 14. - (Allegati)

1. I costituiti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza per precedente visione.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai costituiti, che, interpellati, lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono a norma di legge, alle ore

Consta, il presente atto, di quattro fogli per facciate tredici intere e fin qui della presente, scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia personale direzione e da me Notaio completato a mano.