

N. 2.948 di Repertorio

N. 1.707 di Raccolta

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

CIG 7323097ACF CUP B14D17000300003

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventuno dicembre duemiladiciassette in Firenze, piazza Beccaria n. 3, nel mio studio

21 dicembre 2017

Avanti a me Dottor **Niccolò Turchini Notaio** in Firenze, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze Prato e Pistoia

sono presenti

quale parte promittente venditrice

"ISTITUTO SALESIANO DELL'IMMACOLATA"

con sede in Firenze, via del Ghirlandaio n. 40 codice fiscale 01330310481, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con D.P.R. n. 37 del 10 gennaio 1950, registrato alla Corte dei Conti in data 25 febbraio 1950 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 7 marzo 1950 n. 55, pag. 706, iscritto nel registro delle persone giuridiche presso la Prefettura di Firenze al n. 61, in persona del suo legale rappresentante Sac. Don Roberto Colameo nato a Roma il giorno 8 settembre 1964, domiciliato per la carica presso la suddetta sede, il quale dichiara di essere cittadino italiano, a quanto in appresso legittimato giusta autorizzazione rilasciata dal Rettore Maggiore in data 5 dicembre 2017 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" (di seguito anche brevemente "Istituto");

quale parte promittente acquirente

"CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE"

con sede in Firenze, via Cavour n. 1 codice fiscale n. **80016450480**, in persona

	del Dirigente "Direzione Patrimonio e T.P.L." e legale rappresentante Dottoressa	
	Tosi Maria Cecilia nata a Tripoli (Libia) il 31 agosto 1957, la quale dichiara di	
	essere cittadina italiana, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente, tale	
	nominata con Decreto del Sindaco Metropolitano del 31 dicembre 2015 n. 67, a	
	questo atto autorizzata con delibera del Consiglio Metropolitano del 22 novembre	
	2017 n. 85 immediatamente esecutiva, con parere di congruità contabile rilasciato	
	dall'Agenzia del Demanio in data 6 dicembre 2017, nonché in esecuzione di	
	proprio atto dirigenziale n. 2078 del 18 dicembre 2017; la delibera del Consiglio	
	Metropolitano, il parere di congruità dell'Agenzia del Demanio ed il detto atto	
	dirigenziale si allegano in copia in unica fascicolazione al presente atto sotto la	
	lettera "B".	
	Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono	
	certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale innanzitutto	
	PREMETTONO CHE	
	- la CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE, succeduta alla Provincia di Firenze dal	
	1° gennaio 2015, utilizza quale sede dell'"ITAS Ginori Conti", il complesso	
	immobiliare di proprietà dell' ISTITUTO SALESIANO DELL'IMMACOLATA, sito in	
	Firenze in via del Ghirlandaio n. 52, meglio di seguito descritto in forza di contratto	
	di locazione del 27 novembre 2006 Repertorio n. 19840 registrato a Firenze il 29	
	novembre 2006 al n. 8385;	
	- in data 21 agosto 2017 con nota prot. n. 37071 l'Istituto notificava la disdetta del	
	contratto suddetto a far data dalla sua naturale scadenza ovvero dal 30 settembre	
	2018;	
	- data la necessità di dover continuare ad utilizzare il complesso immobiliare in	
	oggetto, a fronte dell'obbligo di legge di garantire le sedi scolastiche per gli istituti	

	di istruzione superiore e l'impossibilità di reperire altro immobile avente le stesse	
	caratteristiche per dimensioni e per localizzazione, la Direzione Patrimonio della	
	CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE apriva una trattativa con l'Istituto	
	proprietario finalizzata a definire le condizioni per l'eventuale acquisto	
	dell'immobile in oggetto, da sottoporre poi alle valutazioni e decisioni	
	dell'Amministrazione;	
	- il valore di mercato del complesso, costituito da due fabbricati, veniva	
	concordato dalle parti in Euro 4.800.000,00;	
	- ai sensi del comma 1-ter dell'art. 12 D.L. 06 luglio 2011 n. 98 così come	
	modificato dall'art. 1 comma 138 della L. 24 dicembre 2012 n. 228, con nota prot.	
	49671/2017 veniva richiesta dalla CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE	
	all'apposita Commissione insediata presso l'Agenzia del Demanio di Roma,	
	l'attestazione della congruità del prezzo di Euro 4.800.000,00;	
	- nelle more della acquisizione di detta attestazione, con deliberazione n. 85 del	
	22 novembre 2017, il Consiglio metropolitano, deliberava, stanziando le necessarie	
	risorse finanziarie, di procedere all'acquisto del complesso in oggetto e	
	autorizzava la Direzione Patrimonio a perfezionare il contratto di acquisto entro il	
	corrente esercizio 2017, subordinatamente all'espressione positiva dell'Agenzia del	
	demanio in ordine alla congruità del prezzo;	
	- a tale deliberazione era allegata l'attestazione resa dal Responsabile del	
	procedimento, in ordine alla indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto, ai	
	sensi del comma 1-ter dell' art. 12 D.L. 6 luglio 2011, n. 98 così come modificato	
	dall'art. 1 comma 138 della legge 24 dicembre 2012 n. 228;	
	- ai sensi del comma 1-ter dell'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98,	
	convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n.111, la notizia	

	della presente operazione di acquisto, è stata pubblicata, in data 20 novembre	
	2017, sul sito web della CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE nella sezione	
	Amministrazione trasparente;	
	- il parere positivo di congruità sul prezzo di acquisto da parte della apposita	
	Commissione insediata presso l'Agenzia del demanio di Roma, è stato espresso in	
	data 6 dicembre 2017;	
	- che la proprietà è ancora in attesa dell'esito della verifica di interesse culturale ex	
	art. 10 del D.Lgs. n. 42 /2004 richiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle arti e	
	Paesaggio di Firenze, dopo la quale, nel caso di esito positivo, dovrà richiedere	
	l'autorizzazione alla vendita sempre ai sensi del D.Legislativo sopra citato;	
	tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.	
	CONSENSO ED OGGETTO	
	L'"ISTITUTO SALESIANO DELL'IMMACOLATA"	
	promette di vendere	
	alla "CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE",	
	che promette di acquistare la piena ed esclusiva proprietà di complesso	
	immobiliare in Comune di Firenze, via del Ghirlandaio n. 52 composto da due	
	distinti edifici collegati fra loro da un camminamento esterno in parte coperto con	
	tettoia in muratura, e precisamente:	
	a) porzione di edificio ad uso ufficio prospiciente la detta via ed avente	
	destinazione di ingresso principale all'intero complesso, articolata sopra tre piani	
	fuori terra composta da ambienti di passaggio, portineria e servizi al piano terreno	
	e da uffici, segreteria e biblioteca oltre servizi e ripostigli ai restanti piani, con	
	annessa una piccola area esterna pertinenziale esclusiva retrostante;	
	b) porzione di edificio ad uso scolastico articolata sopra cinque piani fuori terra	

oltre a piano seminterrato avente accesso dall'esterno e dall'interno, composta da ambienti di servizio oltre a due palestre e spogliatoi al piano terreno, da aule didattiche e laboratori ai piani superiori e da centrale termica al piano seminterrato, con annesse quali pertinenze esclusive piazzale asfaltato antistante la palestra con relativo incavo resede e camminamento in parte coperto di collegamento con il bene descritto alla lettera a);

il tutto come meglio individuato nelle planimetrie catastali, nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico allegati al presente atto in unica fascicolazione sotto la lettera "C", cui le parti fanno riferimento anche per il posizionamento dei confini.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico come sopra allegato il descritto incavo resede è rappresentato di dimensione inferiore rispetto allo stato di fatto oggetto di promessa di vendita e graficizzato nell'estratto di mappa come sopra allegato, derivante dalla demolizione del locale deposito adiacente alla palestra, anch'esso ancora rappresentato nelle planimetrie catastali sopra allegate non in aderenza allo stato di fatto. Si precisa inoltre che nelle dette planimetrie ed elaborato planimetrico non è rappresentata l'area di accesso alla scala antiincendio oggetto di promessa di vendita e graficizzata nell'estratto di mappa come sopra allegato.

La parte promittente venditrice si impegna ad allineare le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni in oggetto allo stato di fatto entro il contratto definitivo di trasferimento.

I beni sono censiti in giusto conto al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti identificativi:

- foglio **105** particella **61** subalterno **502** **graffata** alla particella **426** subalterno **502**, via del Ghirlandaio n. 52, piano T-1-2, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 13, superficie catastale totale mq 412, rendita catastale

	euro 6.781,08 (il bene sopra descritto alla lettera a));	
	- foglio 105 particella 56 subalterno 506 , via del Ghirlandaio n. 52, piano	
	S1-T-1-2-3-4, zona censuaria 2, categoria B/5, classe 4, consistenza mq 16.840,	
	superficie catastale totale mq 3.853, rendita catastale euro 29.570,20 (l'unità	
	immobiliare ad uso scolastico sopra descritta alla lettera b));	
	- foglio 105 , particella 589 subalterno 504 , via del Ghirlandaio n. 40, piano T,	
	consistenza mq 779, area urbana priva di rendita, e particella 56 subalterno 508 ,	
	via del Ghirlandaio n. 40, piano T, consistenza mq 11, area urbana priva di rendita	
	(il piazzale asfaltato pertinenziale con annesso incavo resede sopra descritti alla	
	lettera b)).	
	I beni vengono promessi in vendita a corpo, con tutti gli infissi, accessori,	
	accessioni, pertinenze, impianti funzionanti e conformi alla vigente normativa, usi,	
	servitù attive e passive, diritti azioni o ragioni comunque spettanti alla parte	
	promittente venditrice, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano	
	e con la comproprietà pro quota degli spazi e servizi a comune.	
	La parte promittente venditrice si obbliga a consegnare alla parte promittente	
	l'acquisto tutte le certificazioni di conformità degli impianti nonché la	
	documentazione attestante la bonifica in corso delle coperture in eternit e	
	necessaria per il conseguente monitoraggio, prima della stipula del contratto	
	definitivo.	
	Contestualmente alla stipula del rogito definitivo di trasferimento dovranno essere	
	costituiti e/o risulteranno costituiti anche ai sensi dell'articolo 1062 Codice Civile i	
	seguenti diritti di servitù:	
	- servitù di passo gravante sul bene censito nel foglio 105 particella 61 subalterno	
	503 di proprietà dell'Istituto ed a favore del bene sopra descritto alla lettera a) per	

	l'accesso al contatore principale dell'acqua di alimentazione del fondo dominante	
	attualmente presente sul fondo servente; la servitù non sarà costituita qualora	
	entro il rogito definitivo di trasferimento il contatore venga spostato sulla facciata	
	esterna dell'edificio in posizione già liberamente accessibile;	
	- servitù di passo gravante sull'area censita nel foglio 105 particella 589 subalterno	
	501 e 502 di proprietà dell'Istituto ed a favore del bene sopra descritto alla lettera	
	b) per l'accesso alla relativa centrale termica, per "via di fuga" dall'edificio e per	
	consentire l'accesso ai mezzi di soccorso e/o trasporto disabili;	
	- servitù di tubazione gas in parte interrata e in parte esterna gravante sull'area	
	censita nel foglio 105 particella 62 subalterno 500 ed a favore del medesimo bene	
	sopra descritto alla lettera b) per alimentazione della detta centrale termica.	
	PROVENIENZA	
	Il bene in oggetto pervenne alla parte promittente venditrice in forza di titoli	
	anteriori al ventennio.	
	PREZZO	
	Il prezzo pattuito per la vendita è di complessivi euro 4.800.000	
	(quattromilionioottocentomila), di cui euro 722.341	
	(settecentoventiduemilatrecentoquarantuno) per il bene sopra descritto alla lettera	
	a).	
	Le parti, edotte di quanto previsto dall'articolo 1 comma 63 lettera c) legge	
	147/2013, convengono che l'obbligazione da prezzo verrà adempiuta all'atto della	
	stipulazione del contratto definitivo mediante assegni circolari, salvo quanto di	
	seguito precisato in relazione ai disposti di cui al D.Lgs 42/2004.	
	A titolo di caparra confirmatoria la parte promittente l'acquisto consegna alla	
	parte promittente venditrice che ne rilascia quietanza la somma di euro 2.000.000	

	(duemilioni) depositata presso il Notaio Rogante fra maggior consistenza, con	
	mandati di pagamento nn. 0011701 sub 1, 0011702 sub 1, 0011703 sub 1 ordinati	
	a UniCredit in data 20 dicembre 2017 ed iscritta nel registro somme e valori.	
	TERMINE DI ADEMPIMENTO - EFFETTO TRASLATIVO - CONSEGNA	
	Le parti si obbligano a stipulare il contratto definitivo entro il 31 dicembre 2017	
	(trentuno dicembre duemiladiciassette).	
	La proprietà degli immobili si trasferirà in forza dell'atto definitivo di	
	compravendita, con conseguente immissione nel possesso, fatto salvo quanto	
	disposto dagli articoli 60 e seg*uenti del D.lgs 42/2004, a tutti gli effetti utili e	
	onerosi.	
	ULTERIORI PATTI E CONDIZIONI	
	Qualora entro al suddetta data del 31 dicembre 2017 la parte venditrice non abbia	
	prodotto congiuntamente in relazione ad entrambi i beni in oggetto:	
	1) idonea autorizzazione a vendere ai sensi della Legge n. 222/1985 e relative	
	norme di attuazione nonché del vigente codice di diritto canonico;	
	2) autorizzazione a vendere eventualmente necessaria ai sensi del D.Lgs. n.	
	42/2004;	
	il termine per la stipula del contratto definitivo di trasferimento si conviene	
	prorogato al 31 marzo 2018 (trentuno marzo duemiladiciotto).	
	Qualora la parte promittente venditrice abbia prodotto quanto indicato ai	
	precedenti punti 1) e 2) entro il termine per la stipula del contratto definitivo di	
	trasferimento originario o prorogato in relazione al solo bene sopra descritto alla	
	lettera b) si procederà alla stipula del contratto definitivo di trasferimento in	
	relazione al detto bene nei relativi termini e patti sopra indicati, ferma comunque	
	la promessa di compravendita del bene di cui alla lettera a) nei relativi termini e	

	patti sopra indicati.	
	Si precisa inoltre che in caso di compravendita avente ad oggetto unicamente il	
	bene di cui alla lettera b) dovrà essere costituita o verrà a costituirsi ai sensi	
	dell'articolo 1062 Codice Civile servitù di passo a carico del piano terreno del bene	
	sopra descritto alla lettera a) e a favore del bene sopra descritto alla lettera b) per	
	l'accesso a detto bene.	
	Qualora in relazione ai beni oggetto di compravendita sia accertata la sussistenza	
	dell'interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 42/2004 il	
	contratto definitivo di trasferimento sarà disciplinato ai sensi degli articoli 60 e	
	seguenti dei medesimi disposti. Il prezzo di vendita verrà corrisposto	
	contestualmente alla sottoscrizione di entrambe le parti di atto notarile di	
	accertamento del mancato esercizio della prelazione ai sensi degli articoli 60 e	
	seguenti del citato D.lgs 42/2004.	
	Le parti convengono di subordinare l'efficacia del presente contratto preliminare	
	alle seguenti condizioni risolutive:	
	- mancato rilascio di quanto indicato ai precedenti punti 1) e 2) entro la data del	
	contratto definitivo di trasferimento come prorogata in relazione a tutti i beni sopra	
	descritti;	
	- mancato rilascio di quanto indicato ai precedenti punti 1) e 2) entro la data del	
	contratto definitivo di trasferimento come prorogata in relazione al bene di cui alla	
	lettera b);	
	- qualora il contratto definitivo di trasferimento abbia ad oggetto il bene di cui alla	
	lettera b) la residua promessa di compravendita si risolverà in caso di mancato	
	rilascio entro la data del contratto definitivo di trasferimento come prorogata di	
	quanto indicato ai precedenti punti 1) e 2) in relazione al relativo bene di cui alla	

	lettera a).	
	Sulle somme restituite a seguito dell'avveramento delle dette condizioni risolutive o	
	del mancato avveramento della condizione sospensiva non decorreranno interessi	
	e/o rivalutazione monetaria.	
	Le condizioni dovranno essere provate per iscritto.	
	Le parti precisano che qualora venisse perfezionato unicamente il contratto	
	definitivo in relazione al bene di cui alla lettera b) la caparra sopra detta verrà	
	imputata unicamente a detto procedimento negoziale.	
	GARANZIE	
	- Evizione -	
	La parte promittente venditrice garantisce fin da adesso la piena proprietà e libera	
	disponibilità del bene in oggetto, la sua libertà da privilegi, iscrizioni e trascrizioni	
	pregiudizievoli, gravami, vincoli, vizi, oneri e pesi di ogni genere segnatamente	
	fiscali, volendo rispondere di ogni caso di evizione anche parziale o molestia, fatto	
	slavo quanto sopra precisato.	
	La parte promittente venditrice garantisce il pagamento di tutte le imposte e spese	
	anche condominiali di straordinaria amministrazione riferibili fino alla data del	
	rogito definitivo di trasferimento e in ordine di competenza anche se maturate	
	successivamente, impegnandosi comunque a mantenere indenne la parte	
	acquirente da qualsivoglia onere in proposito.	
	La parte promittente venditrice dichiara e la parte promittente acquirente prende	
	atto che l'immobile in oggetto è ubicato nel territorio del Consorzio di Bonifica 3	
	del Medio Valdarno.	
	- Regolarità urbanistica ed edilizia -	
	La parte promittente venditrice garantisce che gli immobili in oggetto saranno	

	commerciabili, idonei all'uso cui sono destinati, pienamente conformi alla vigente	
	normativa urbanistica, edilizia e catastale al momento della stipulazione del rogito	
	definitivo di trasferimento.	
	SPESE ED IMPOSTE DELL'OPERAZIONE NEGOZIALE COMPLESSIVA	
	Sono a carico della parte promittente acquirente:	
	- le spese connesse al presente contratto preliminare, quelle per la redazione del	
	contratto definitivo di trasferimento e dell'eventuale atto di avveramento della	
	condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione di cui agli articoli 60 e	
	seguenti del D.lgs 42/2004 nonché tutte le altre spese poste a suo carico ai sensi	
	del presente atto.	
	Sono a carico della parte promittente venditrice:	
	- le spese per la documentazione tecnica necessaria per l'atto di compravendita,	
	quelle relative alle attestazioni sulla prestazione energetica degli edifici da allegare	
	al contratto definitivo di compravendita, quelle eventualmente occorrenti per	
	assicurare la conformità catastale di quanto in oggetto nonché che gli intestatari	
	catastali sono in linea con quanto risultante dai registri immobiliari e tutte le altre	
	spese comunque poste a suo carico dal presente atto.	
	DICHIARAZIONI FISCALI	
	Il presente atto è soggetto ad Imposta di Registro in misura fissa ai sensi del	
	D.P.R. 131/1986, e sconta l'imposta proporzionale nella misura dello 0,50%	
	sull'importo della caparra confirmatoria.	
	Ogni eventuale variazione di quanto stabilito sopra, e di ogni altra clausola	
	contrattuale, dovrà essere convenuta e non potrà essere provata che per iscritto	
	tra gli stessi contraenti.	
	Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto, fatto eccezione per	

quanto allegato stante la espressa e concorde dispensa ricevutane dalle parti, ai
comparenti, che a mia domanda lo approvano ed unitamente a me lo sottoscrivono
alle ore undici e trenta.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto mia direzione, salvo quanto appare di mia mano, con inchiostro indelebile a norma di legge occupa dodici pagine e parte della presente tredicesima di quattro fogli.

F.to: Roberto Colameo;

F.to: Maria Ceciclia Tosi;

F.to: Niccolò Turchini Notaio.