

Repertorio n.

Raccolta

n.

Compravendita sotto condizione sospensiva ai sensi del D.Lvo n. 42/2004

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno

del mese di

in Latina, nel mio studio in Via Fabio Filzi, 19.

Innanzi a me Dottor **Umberto NASONI**, Notaio in Latina, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Latina, sono presenti:

- La "**REGIONE LAZIO**", con sede in Roma, alla Via Rosa Raimondi Garibaldi n.7, codice fiscale 80143490581, in persona del Dottor Marco Marafini nato a Latina il giorno 01 dicembre 1968, domiciliato per la carica ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Direttore della Direzione Regionale "Bilancio, Governo societario, Demanio e Patrimonio" giusta deliberazione di conferimento dell'incarico della Giunta Regionale in data 30 aprile 2013, n. 86, pubblicata nel bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 37 del 7 maggio 2013, così come modificata dalla successiva deliberazione del 5 giugno 2018, n. 273, pubblicata nel bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 51 del 21 giugno 2018, in forza dei poteri al medesimo spettanti ai sensi del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, e successive modifiche, e degli articoli 2 e 4 del Regolamento Regionale del 4 aprile 2012, n. 5, e successive modifiche, pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

- BERNINI Graziano, nato a Trecasali (PR) il 10 dicembre 1951, domiciliato per la

carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma quale socio accomandatario con poteri di firma e legale rappresentante della società **"ELISEO S.A.S. DI BERNINI GRAZIANO"**, con sede in Latina, Via Ufente, 20, Torre Pontina, capitale sociale euro 25.000,00, codice fiscale, p.iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Frosinone Latina 02694320595, REA LT-191894.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, premettendo la seguente

narrativa

- la Regione Lazio è proprietaria dell'area urbana sita in **Comune di Latina (LT)**, alla Piazza del Popolo, della superficie di metri quadrati 215 (duecentoquindici), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 143 particella 1040**, in appresso meglio descritta, per averla ricevuta dall'Opera Nazionale Combattenti, in forza del D.L. 18 agosto 1978 n. 481 convertito con modificazioni nella legge 21 ottobre 1978 n. 641, trascritto nei Registri Immobiliari di Latina in data 17 aprile 1980 al n. 4713 di formalità.

Detta unità immobiliare è compresa nell'elenco degli immobili oggetto di dismissione di cui all'art. 58 comma 1 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con legge 6 agosto 2008 n. 133, in quanto iscritto alla categoria "patrimonio disponibile terreni" nell'inventario dei beni immobili della Regione Lazio come da ultimo approvato con d.g.r. 1006/2019.

L'immobile in oggetto risulta gravato da vincolo a favore del Ministero per i Beni e

le attività Culturali, in forza del Decreto Ministeriale emesso in data 12 giugno 2006, trascritto a Latina in data 4 settembre 2008 n. 15373 di formalità.

Il Ministero dei Beni Culturali e del Turismo in data 18 febbraio 2020 con prot. n.132855 ha autorizzato ai sensi dell'art. 55 e ss del D.Lg.vo 42/2004 l'alienazione di detto immobile, purché la destinazione dell'immobile sia compatibile con il suo carattere culturale o tale da non arrecare pregiudizio alla sua conservazione e al pubblico godimento;

- la società "ELISEO S.A.S. DI BERNINI GRAZIANO" nella qualità di conduttore dell'immobile in oggetto, in merito all'offerta di vendita del 5 luglio 2021, prot. n. 0580854, come rappresentata, ha esercitato il diritto di opzione di acquisto ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Regionale del 4 aprile 2012 n. 5, accettando tutte le condizioni ivi previste.

- Ai sensi dell'art 5 del regolamento il prezzo di vendita è stato determinato in **euro 11.879,20 (undicimilaottocentosettantanove virgola venti).**

Tutto quanto sopra premesso, ritenuto formare parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché dispositivo di esso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

ART.1) - Consenso e oggetto

La **REGIONE LAZIO**, come rappresentata, con la condizione di cui appresso, cede e trasferisce alla società "**ELISEO S.A.S. DI BERNINI GRAZIANO**" che come rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà dell'area urbana sita in Comune di Latina, Piazza del Popolo, della superficie di metri quadrati 215

(duecentoquindici), confinante con detta Piazza,

salvo altri, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 143 particella 1040, (ex particella 47)**, Piazza del Popolo snc, piano T, categoria area urbana, consistenza 215 mq., senza rendita.

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di area urbana, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Art.2) - Effetti

Il trasferimento è fatto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza e con le servitù attive e passive, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle cose comuni e con tutti i diritti, obblighi, oneri, vincoli, riserve, patti e condizioni così come alla parte venditrice pervenuto, come la stessa dichiara.

Gli effetti giuridici del presente contratto, ivi compresa l'immissione nel possesso dei singoli beni compravenduti, si convengono dalla data in cui avverrà, a seguito della condizione sospensiva dedotta in contratto, la consegna dell'immobile in oggetto.

Art.3) - Garanzie

Dichiara la parte venditrice che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà, libero da

privilegi, oneri reali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del vincolo culturale a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali di cui in premessa.

La parte acquirente rinuncia ad avvalersi della garanzia per i vizi della cosa ai sensi dell'art. 2922, comma 2, del c.c., e a ogni azione ai sensi dell'art. 1418 del c.c, volta a invocare la nullità dell'atto di compravendita, anche per fatti e circostanze non evidenziate al momento dell'offerta di vendita e/o intervenute in momenti successivi al rogito notarile.

La parte acquirente accetta, senza riserve o eccezione alcuna, le condizioni di compravendita indicate nella offerta di vendita.

Art. 4) - Condizione sospensiva

Essendo l'immobile in oggetto gravato da vincolo culturale a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 60 del Decreto Legislativo n. 42/2004, la presente compravendita è sospensivamente condizionata al mancato esercizio da parte del Ministero del diritto di prelazione spettantegli in virtù della citata normativa. Il presente atto, entro trenta giorni, sarà denunciato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per esso al Competente Soprintendente del luogo ove si trova il bene che potrà esercitare il diritto di prelazione nel termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia stessa.

Poichè l'efficacia della vendita di cui al presente atto è subordinata al verificarsi della condizione sospensiva più volte citata nel corso dell'atto e della narrativa, le parti contraenti, di pieno e comune accordo tra loro, per se e per i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo, stabiliscono che la parte del prezzo ad oggi pagata venga restituita

dalla parte venditrice alla parte acquirente qualora il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali esercitasse la predetta prelazione.

In caso di mancato esercizio da parte del Ministero per i beni Culturali e Ambientali del diritto di prelazione (che sarà accertato dalla sola inutile scadenza del termine di legge, senza necessità di atti o comunicazioni da parte del predetto Ministero) ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs n. 42/2004, già D.Lgs n. 490/99 (già Legge n.1089 del 1989), contestualmente alla consegna della unità immobiliare oggetto di vendita alla "parte acquirente" ed alla stipula dell'atto di constatazione e quietanza, il prezzo pagato verrà definitivamente trattenuto dalla parte venditrice oltre a dover corrispondere allo stesso quanto ancora a pagarsi.

Art.5) - Prezzo

Il prezzo è stato tra le parti convenuto a corpo in euro **11.879,20 (undicimilaottocentosettantanove virgola venti)** che la parte acquirente dichiara perfettamente commisurato alla consistenza e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite immobiliare, anche con riferimento alla sua effettiva conformità urbanistica, edilizia e catastale, prezzo interamente corrisposto con quietanza di saldo e rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti ai sensi dell'articolo 36 comma 22 del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del DPR 445/2000 nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, dichiarano che il prezzo è stato corrisposto con le seguenti

modalità:

- quanto ad euro 1.187,92 (millecentottantasette virgola novantadue) con assegno circolare non trasferibile n. 2300493413-10 emesso in data 29/09/2021 dalla banca Crèdit Agricole, filiale di Latina;

- quanto ad euro

mediante

Art.6) - Menzioni urbanistiche

La parte alienante, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del DPR 380/2001, mi presenta il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto, (indicato con la originaria particella 47 oggi variata in 1040), rilasciato dal Comune di Latina in data prot. n. , che previa espressa dispensa dalla lettura, si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dichiara che relativamente al terreno in oggetto, avente come destinazione quella indicata nel detto certificato, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art.6) - Mediazione

Le parti con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del DPR 445/2000, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art.1754 c.c.e seguenti.

Art.7) Dichiarazioni fiscali - spese

Le spese di questo atto e conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io notaio ho

redatto il presente atto che ho letto ai comparenti che, da me interpellati lo dichiarano conforme alla sua volontà e lo sottoscrivono in calce ed a margine con me Notaio alle ore

Scritto in parte a mano ed in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su sette facciate di fogli due.