

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 maggio 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 01.12.1968, 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.

- **GUARDABASSI Maria Grazia**, nata a Città di Castello (PG) il 17 luglio 1955,
domiciliata per la carica ove appresso, la quale dichiara di intervenire nel presente
atto non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della
società "**PERVINCA SRL**" con sede in Latina, Via Veio, 6, capitale sociale euro
114.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro
delle Imprese di Frosinone Latina n. 02622590590, REA n. LT-186206. 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, angolo Via Duca del Mare, della superficie di metri quadrati 220
(duecentoventi), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 143**
particella 1042, 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 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 "PERVINCA SRL" nella qualità di conduttore dell'immobile in oggetto, in merito all'offerta in vendita del 25 marzo 2021 prot. 265553, 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 16.764,80 (sedicimilasettecentosessantaquattro virgola ottanta).**

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 "**PERVINCA SRL**" che come rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà dell'area urbana sita in Comune di Latina, Piazza del Popolo, angolo Via Duca del Mare, della superficie di metri quadrati 220 (duecentoventi), confinante con detta Piazza, detta Via, con particella 1041, salvo altri, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 143 particella 1042**, Piazza del Popolo snc, piano T, categoria area urbana, consistenza 220 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 16.764,80 (sedecimilasettecentosessantaquattro virgola ottanta) 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 e viene regolato come segue:

-quanto ad euro 1.676,48 (milleseicentosestantasei virgola quarantotto) la parte venditrice dichiara di averli già ricevuti con le modalità di seguito riportate e degli stessi ne rilascia quietanza;

-quanto ad euro 15.088,00 (quindicimilaottantotto virgola zero zero) verranno versati, dalla parte acquirente alla parte venditrice alla stipula dell'atto di verificata condizione, cui il presente atto è sottoposto.

Si 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 la parte del prezzo come sopra versata è stata corrisposta con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 1.676,48 (milleseicentosestantasei virgola quarantotto) con assegno circolare non trasferibile n. 3500563106-01 emesso in data 01 aprile 2021 dalla BNL SpA, filiale di Latina.

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 1042), rilasciato dal Comune di Latina in data 5 novembre 2020 prot. n. 120879/2020, 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 componenti che, da me interpellati lo dichiarano conforme alla sua volontà e lo sottoscrive 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 otto facciate di fogli due.