

COMPRAVENDITA DI BENE CULTURALE
ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno
dell'anno

In Milano, via Festa del Perdono n. 7, ove richiesto.

Avanti a me **dottor** con studio in
iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

sono personalmente comparsi:

- Prof. **FRANZINI ELIO MARIA**, nato a Milano il 19 maggio 1956,
il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in pro-
prio ma nella sua qualità di **Magnifico Rettore e legale**
rappresentante dell'

"UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MILANO"

con sede in Milano, Via Festa del Perdono n. 7, ove domicilia
per la carica,

codice fiscale n. 80012650158;

munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del
Consiglio di Amministrazione del giorno

che in copia conforme si allega al presente atto sotto la let-
tera " ";

e debitamente autorizzato alla vendita del complesso immobi-
liare in oggetto giusta autorizzazione del Ministero per i Be-
ni e le Attività Culturali in data 25 ottobre 2021 Prot. n.
0006148 che in copia conforme all'originale si allega al pre-
sente atto sotto la lettera " ".

-

I medesimi, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premessi:

- che con delibera del Consiglio d'Amministrazione del giorno

l'Università ebbe a decidere di vendere all'asta il complesso
immobiliare denominato Villa Avanzini posto in Comune di Gar-
gnano, via XXIV Maggio nn. 27-29, meglio infra descritto;

- che l'asta è stata indetta in data

con avviso di gara pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della
Repubblica Italiana, sul sito dell'Ateneo, sui siti web Idea-
lista, Casa.it e Trovoaste del Corriere della Sera, nonché
sulla homepage dei siti facenti parte del network del Corriere
della Sera;

- che il criterio di aggiudicazione dell'asta è consistito
nella migliore offerta presentata rispetto al prezzo di vendi-
ta posto a base d'asta ai sensi dell'art. 76 del R.D.
827/1924;

- che l'avviso d'asta ha previsto la possibilità di procedere
all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta rite-

nuta valida, ai sensi dell'art. 69 del R.D. 827/1924;
- che per la valutazione delle offerte è stata nominata, con Decreto Rettorale del giorno
un'apposita Commissione composta da

quest'ultima in qualità di ufficiale rogante;
- che il Consiglio di Amministrazione in data
ha deliberato di aggiudicare l'asta a
per la somma di Euro

- che il presente atto viene stipulato tra l'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MILANO e il signor/la società
al fine di trasferire all'aggiudicatario la proprietà degli immobili alle condizioni previste dal disciplinare d'asta;
- che il complesso immobiliare denominato Villa Avanzini è un bene culturale ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Tutto ciò premesso

e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

l'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MILANO vende, **sotto la condizione sospensiva di cui all'articolo 2**, al signor/società che acquista, **la piena proprietà** del seguente complesso immobiliare denominato Villa Avanzini sito **in Comune di Gargnano, via Ventiquattro Maggio nn. 27-29-31** e precisamente:

un complesso immobiliare costituito da sette unità abitative ed accessori, un negozio, due locali di deposito pertinenziali con annessa piccola area pertinenziale ed un terreno non agricolo sito secondo il PGT vigente "in zona A"; il tutto censito in **Catasto Fabbricati**

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 3855 sub. 6 - via Ventiquattro Maggio n. 27 - piano 2 - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 1 - vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 146 - rendita catastale Euro 482,89 (D.M. 701/94);

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 3855 sub. 7 - via Ventiquattro Maggio n. 29 - piano T - zona censuaria 1 - categoria C/1 - classe 9 - metri quadri 91 - superficie catastale totale mq. 128 - rendita catastale Euro 2.909,15 (D.M. 701/94);

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 3855 sub. 8 - via Ventiquattro Maggio n. 27 - piano 1 - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 1 - vani 6,5 - superficie catastale totale mq. 144 - rendita catastale Euro 570,68 (D.M. 701/94);

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 3855 sub. 10 - via Ventiquattro Maggio n. 27 - piano 2 - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 1 - vani 4 - superficie catastale totale mq. 79 - rendita catastale Euro 351,19 (D.M. 701/94);

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 3855 sub. 11 - via Ventiquattro Maggio n. 27 - piano 2 - zona censuaria 1 - categoria

A/2 - classe 1 - vani 5 - superficie catastale totale mq. 119
- rendita catastale Euro 438,99 (D.M. 701/94);

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 3855 sub. 12 - via Ventiquattro Maggio n. 27 - piano 1 - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 1 - vani 9 - superficie catastale totale mq. 244
- rendita catastale Euro 790,18 (D.M. 701/94);

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 3855 sub. 14 - via Ventiquattro Maggio n. 27 - piano 3 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 2 - metri quadri 173 - superficie catastale totale mq. 184 - rendita catastale Euro 491,41 (D.M. 701/94);

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 3855 sub. 15 - via Ventiquattro Maggio n. 27 - piano T - zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 5 - vani 4 - superficie catastale totale mq. 121
- rendita catastale Euro 423,49 (D.M. 701/94);

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 3855 sub. 16 - via Ventiquattro Maggio n. 27 - piano T-1-2 - zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 5 - vani 6 - superficie catastale totale mq. 184 - rendita catastale Euro 635,24 (D.M. 701/94).

Le parti dichiarano di volersi avvalere dell'articolo 12 comma 2 bis del decreto legge 14 marzo 1988 n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988 n. 154, come modificato dal decreto legge 20 giugno 1996 n.323, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1996 n. 425;

Sezione GAR - foglio 70 - mappale 11586 - via Ventiquattro Maggio n. SC - piano T-1-2 - zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 1 - metri quadri 196 - superficie catastale totale mq. 156 - rendita catastale Euro 475,76;

in Catasto Terreni

Foglio 1 mappale 3842 - di mq. 450 - agrumeto di classe U - reddito dom. Euro 2,32 - reddito agrario Euro 1,16.

Coerenze in corpo dell'intero complesso: strada, mappali 9011, 1121, 3850, 3854, 5830, strada, mappali 3857, 3847, 3846, 3845 e 3843.

Salvo errore e come meglio in fatto.

A miglior identificazione dell'intero complesso immobiliare si allega al presente atto sotto la lettera " " l'estratto di mappa e sotto la lettera " " l'elaborato planimetrico del mappale 3855.

I fabbricati oggetto del presente atto, appaiono graficamente rappresentati nelle planimetrie depositate al Catasto, planimetrie che, firmate ed approvate dai Comparenti e da me Notaio ai sensi di legge, si allegano al presente atto sotto le lettere " ", " ", " ", " ", " ", " ", " " e "... " per farne parte integrante e sostanziale.

All'uopo la parte venditrice dichiara e la parte acquirente conferma che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali come sopra allegate sono conformi allo stato di fatto degli immobili.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare il **foglio 70 mappale 3855 sub. 13**

(bene comune non censibile a tutti i subalterni).

Il tutto pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita in data 27 marzo 2006 Rep. n. 1785 a rogito Dottor Angelo Grassi, Segretario Generale del Comune di Gargnano, registrato a Salò il giorno 30 marzo 2006 al n. 31 Serie 1V, trascritto a Salò il 30 marzo 2006 ai nn. 2315/1500 e successivo atto di accertamento di verificata condizione per Notaio Massimo Mezzanotte di Milano in data 26 giugno 2006 Rep. n. 169522/21035, debitamente registrato e annotato a Salò in data 24 novembre 2006 ai nn. 9184/1426, ai quali atti le parti dichiarano di fare ampio riferimento per patti, condizioni e servitù in essi riportati o richiamati che debbono qui intendersi ritrascritti.

ARTICOLO 2

Le parti si danno reciprocamente atto che il complesso immobiliare in oggetto è d'interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni (ora D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42) a seguito di Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del giorno 9 ottobre 1978 trascritto a Salò in data 16 novembre 1978 ai nn. 3564/2914.

Il presente atto verrà perciò notificato nei modi e termini di legge al Ministero per i Beni e le Attività Culturali per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli articoli 60 e seguenti del citato Decreto Legislativo.

Pertanto il presente contratto, come previsto dall'art. 61, quarto comma del detto Decreto Legislativo, rimane condizionato sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione entro il termine previsto nel medesimo articolo.

Le parti si danno vicendevolmente atto che l'autorizzazione alla vendita del complesso immobiliare in oggetto (ai sensi degli artt. 55 e 56 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42) rilasciata dal Ministero già sopra allegata prevede l'osservanza di prescrizioni e condizioni ben note alla parte acquirente e che qui si riportano letteralmente:

"a. le destinazioni d'uso consentite sono: residenziale, terziario;

b. le destinazioni d'uso consentite non dovranno, comunque, comportare danno alla conservazione del bene ma garantirne la conservazione e l'integrità nel rispetto dei suoi caratteri storici, artistici e architettonici, nonché degli elementi decorativi presenti e non pregiudicarne la visibilità e la fruizione dalla pubblica via.

Inoltre:

c. ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del Codice, il bene in oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico artistico e/o suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione;

d. l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sot-

toposta alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 5 del Codice;

e. qualsiasi intervento di restauro e risanamento conservativo dovrà rispettare i caratteri originari che connotano la tipologia architettonica del complesso, sia per gli esterni che per gli interni;

f. ai sensi dell'articolo 29 commi 1 e 6 del Codice la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro; gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia;

g. ai sensi dell'articolo 30 comma 3 del Codice i proprietari, possessori o detentori dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione;

h. copia dell'atto di alienazione autorizzato con la presente nota dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia e al Segretariato regionale per la Lombardia."

ARTICOLO 3

Quanto in contratto si vende e si acquista a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla parte acquirente, con i fissi ed infissi e con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, parti comuni, servitù attive e passive, venendo la parte acquirente immessa in pieno stato e luogo della parte venditrice.

La parte acquirente ha piena conoscenza della servitù di passo pedonale a favore del complesso immobiliare in oggetto e a carico del mappale 3845 riconosciuta con sentenza n. 18/1997 del Pretore di Brescia - Sezione distaccata di Salò in data 14 gennaio 1997 (depositata presso la Cancelleria di Salò in data 29 gennaio 1997).

ARTICOLO 4

La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo che le parti dichiarano convenuto in **Euro**

Le parti, ai sensi dell'art. 35 comma 21 del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito con Legge n. 248/2006, consapevoli delle sanzioni amministrative (decadenza dai benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla scorta della presente dichiarazione) e penali (Capo III del Titolo VII - Libro II del C.P. in caso di dichiarazioni mendaci e formazione e/o uso di atti falsi) di cui rispettivamente agli artt. 75 e 76 D.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità dichiarano che il prezzo come sopra convenuto viene pagato come segue:

Con riferimento alla facoltà di deposito concessa anche come previsto dalla Legge n. 124/2017 la parte acquirente, con oneri a suo carico e con il consenso della parte venditrice, dichiara di voler depositare, come deposita, a me Notaio rogante la somma di Euro

(portata dagli assegni di cui sopra), somma che viene annotata da me Notaio sull'apposito "Registro Somme e Valori".

Entrambe le parti mi conferiscono espressamente l'incarico di:

a) provvedere alla consegna alla parte venditrice della predetta somma di Euro

(senza interessi, in un'unica soluzione e a mezzo assegno circolare non trasferibile) una volta che si sia avverata la suddetta condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione nei termini di legge; il tutto da provarsi con successivo atto pubblico o scrittura privata autenticata con il quale si procederà alla cancellazione della condizione, ai sensi dell'art. 2668 terzo comma C.C., alla consegna dell'immobile e alla quietanza del prezzo, sempre con oneri e spese a carico della parte acquirente;

b) ovvero provvedere alla restituzione alla parte acquirente della predetta somma di Euro

(senza interessi, in un'unica soluzione e a mezzo assegno circolare non trasferibile) in caso di mancato avveramento della condizione sospensiva e cioè nel caso in cui la prelazione venisse esercitata nei termini di legge.

(Eventuale prezzo valore nel caso in cui acquisti un privato).

ARTICOLO 5

La Parte venditrice garantisce la piena proprietà, la libera disponibilità di quanto in contratto e la sua libertà da pesi, vincoli locatizi, ipoteche, oneri reali e trascrizioni comunque pregiudizievoli, salvo la prelazione di cui sopra.

Presta pertanto alla parte acquirente ogni più ampia garanzia per i casi di evizione, molestia o turbativa del possesso.

ARTICOLO 6

La proprietà di quanto ceduto è trasferita, sotto la condizione sospensiva di cui sopra, alla parte acquirente con il presente atto; la consegna invece verrà effettuata dopo la scadenza del termine per l'esercizio della prelazione.

ARTICOLO 7

La parte venditrice dichiara di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8

Agli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 le parti dichiarano (legge di famiglia):

ARTICOLO 9

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967.

Dichiara altresì che:

- in data 21 febbraio 1995 è stata rilasciata dal Comune di Gargnano Concessine Edilizia in sanatoria n. 116/1/A;
- in data 29 giugno 2016 è stata presentata D.I.A. Prot. n. 6474 (Pratica edilizia n. 90/2016);
- in data 8 luglio 2020 è stata presentata S.C.I.A. Prot. n. 6446 (Pratica n. 85/2020);
- in data 23 giugno 2022 è stata presentata S.C.I.A. in sanatoria Prot. n. 29756.

Dichiara infine che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche che richiedessero il rilascio di licenze o concessioni.

Quanto al mappale 3842 ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice esibisce il certificato di destinazione urbanistica relativo a quanto alienato rilasciato dal Comune di Gargnano in data _____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera " _____", e dichiara che successivamente alla data del rilascio e fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici nello stesso indicati.

ARTICOLO 10

Certificazione energetica

Quanto ai subb. 6, 7, 8, 10, 11, 12, 15 e 16 ai sensi della vigente normativa Nazionale e Regionale in tema di rendimento energetico degli edifici, la parte venditrice consegna a me Notaio, perchè siano allegate al presente atto sotto le lettere " _____", " _____", " _____", " _____", " _____", " _____", " _____", " _____", " _____" e " _____" gli Attestati di Prestazione Energetica.

La parte venditrice dichiara l'inesistenza di cause che determinino la decadenza di detti Attestati.

La parte acquirente prende atto di quanto dichiarato dalla parte venditrice e dichiara di aver ricevuto dalla medesima le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine alla attestazione della prestazione energetica delle porzioni immobiliari in oggetto.

ARTICOLO 11

Le spese e tasse del presente atto, annesse e dipendenti, si convengono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 12

Le parti, ai sensi dell'art. 35 comma 22 del Decreto Legge n. _____

