

Repertorio n.

Raccolta n.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno
del mese di giugno

In Acquasanta Terme (AP), negli Uffici della sede provvisoria di
Parco Rio del Comune di Acquasanta Terme.

Innanzi a me Dottoressa Donatella Calvelli, Notaio in Ascoli
Piceno, con studio in viale Indipendenza n. 42, iscritta nel Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo

sono presenti i signori

da una parte:

- FERRANTI Pier Francesco, nato in Ancona il 12 (dodici) dicembre
1961 (millenovecentosessantuno), domiciliato per la carica nella
sede sociale di cui appresso, il quale dichiara di intervenire
al presente atto quale Presidente del Consiglio di
Amministrazione e legale rappresentante della società "NUOVE
TERME DI ACQUASANTA S.P.A" ovvero "SOCIETA' PER AZIONI NUOVE TERME
DI ACQUASANTA" o "S.P.A. NUOVE TERME DI ACQUASANTA", con sede in
Ancona, via del Castellano, n. 47, capitale sociale euro
109.200,00 (centonovemiladuecento), codice fiscale, partita iva
ed iscrizione presso il Registro delle Imprese delle Marche
00090640426, REA AN - 23993, in forza dei poteri al medesimo
spettanti in base ai vigenti patti sociali ed in esecuzione della
delibera del Consiglio di Amministrazione in data

e dall'altra:

- per il "COMUNE DI ACQUASANTA TERME", con sede in Acquasanta Terme
(AP), Piazza XX Settembre n. 12, partita IVA dichiarata:
00356080440, il signor CIUCCI Marino, nato in Ascoli Piceno il
7 (sette) maggio 1979 (millenovecentosettantanove), domiciliato
presso la sede comunale ove sopra, in qualità di Responsabile
dell'Area Tecnica e Posizione Organizzativa, il quale dichiara
di intervenire al presente atto in esecuzione del decreto del
Sindaco di Acquasanta Terme n. 3 in data 7 settembre 2020 ed il
quale agisce in esecuzione della deliberazione del Consiglio
Comunale n. 16 del 15 giugno 2021 che in copia conforme
all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" e
della determina n.

in data 18 giugno 2021 che in originale si allega al presente atto
sotto la lettera "B".

Detti Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri
io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto
in forza del quale

premettono

- che la società "NUOVE TERME DI ACQUASANTA S.P.A" è proprietaria
degli immobili siti in Comune di Acquasanta Terme (AP), Borgo Tito
Livio, costituiti dall'edificio denominato "Palazzina Liberty"
e l'edificio ospitante i camerini e gli spogliatoi adiacenti
l'ingresso del complesso termale, distinti al Catasto Fabbricati

al foglio 59, particella 14 subalterno 2 nonché dalle aree distinte nel Catasto Terreni al foglio 59, particelle 15 e 724, ad essa società pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rogito del dottor Carlo Lepri, già Notaio in Ascoli Piceno in data 13 dicembre 1941, registrato in Ascoli Piceno ed ivi trascritto il 14 gennaio 1942 al n. 58 di formalità e dell'atto di permuta a rogito del dottor Mauro Bracciolani, già Notaio in Ascoli Piceno in data 24 ottobre 1984, rep. n. 95146/19399, registrato in Ascoli Piceno ed ivi trascritto il 27 dicembre 1984 al n. 5481 di formalità;

- che detti beni si trovano in stato di abbandono e sono stati danneggiati dai ripetuti eventi sismici che si sono verificati a partire dal 24 agosto 2016;

- che con Deliberazione del Consiglio dei Ministri del 25 agosto 2016, recante "Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi sismici che il giorno 24 agosto 2016 hanno colpito il territorio delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria", è stato dichiarato lo stato di emergenza, esteso all'intero territorio comunale, ove è localizzata anche l'opera in oggetto indicata;

- che con Decreto del Presidente della Repubblica del 9 settembre 2016 è stato nominato il Commissario Straordinario del Governo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 400/1988, ai fini della ricostruzione nei territori dei comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici;

- che in data 17 ottobre 2016 è stato emanato il D.L. n. 189 recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016", convertito con modificazioni in Legge n. 229/2016, integrato da D.L. 8/2017 recante "Nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e del 2017", convertito con modificazioni dalla Legge n. 45/2017;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 23 maggio 2018 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico ed economico relativo al seguente intervento: "Piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme. Recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale";

- che con Determina a contrarre n. 109 del 30 aprile 2020 del Responsabile dell'Area Tecnica II del Comune di Acquasanta Terme è stata indetta una gara per l'affidamento dei servizi inerenti la progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori, assistenza al collaudo, relativo all'intervento "Piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme. Recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale";

- che con Decreto del Dirigente della P.F. "appalto lavori

pubblici per Giunta ed Enti strumentali" della Regione Marche n. 56 del 4 dicembre 2020 è stato approvato il verbale di gara, con conseguente aggiudicazione definitiva e affidamento dei servizi tecnici;

- che con atto in data 5 marzo 2021, rep. n. 2324/2021, registrato in Ascoli Piceno il 5 marzo 2021 al n. 1132 è stato stipulato il contratto per l'affidamento dei servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva di cui sopra;

- che il progetto prevede due distinti interventi:

1. sistemazione della sorgente naturale, della Grotta Sudatoria e della Piscina natatoria;

2. recupero e adeguamento della palazzina in Stile Liberty e dell'edificio adiacente (spogliatoi e camerini);

- che l'intervento di cui al punto 2. è relativo a beni di proprietà privata per i quali la società "NUOVE TERME DI ACQUASANTA S.P.A." ha comunicato, con nota acquisita in data 18 maggio 2018, prot. n. 7795, la disponibilità alla cessione a favore del Comune di Acquasanta Terme degli immobili di cui al primo punto della premessa;

- che appare quindi utile ed opportuno, al fine di realizzare l'intervento a procedere all'acquisto dei beni descritti al primo punto della premessa, acquisendoli al patrimonio del Comune;

- che il prezzo d'acquisto dei beni sopra individuati, fissato in euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) e stimato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale Territorio, ente preposto al rilascio delle congruità economiche richieste dagli Enti Pubblici è stato ritenuto congruo;

- che a seguito di recenti colloqui intercorsi tra l'Amministrazione Comunale ed i rappresentanti della società "NUOVE TERME DI ACQUASANTA S.P.A.", il Comune di Acquasanta Terme si assume contestualmente ai lavori suddetti l'onere dello spostamento in area indicata dalla società "NUOVE TERME DI ACQUASANTA S.P.A." della cabina di trasformazione dell'energia elettrica, attualmente allocata nell'immobile oggetto di acquisto;

- che le parti, come sopra rappresentate sono venute nella determinazione di procedere alla stipula del presente atto; tutto ciò premesso da formare parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1

La società "NUOVE TERME DI ACQUASANTA S.P.A.", come sopra rappresentata, vende, con le più ampie garanzie di legge, al "COMUNE DI ACQUASANTA TERME", che come sopra rappresentato, accetta ed acquista, l'intera piena proprietà degli immobili siti in Comune di Acquasanta Terme (AP), Borgo Tito Livio n. 12 e precisamente:

a) edificio denominato "Palazzina Liberty" ed edificio ospitante i camerini e gli spogliatoi sviluppatasi ai piani sottostada primo, terra e primo, in pessime condizioni di stabilità e

manutenzione, privi di allacci alle pubbliche utenze, con annessa corte esclusiva di pertinenza, il tutto confinante con gli immobili appresso descritti alla lettera b) da due lati, restante proprietà parte venditrice, salvo altri e più esatti.

Detto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 59, particella 14 subalterno 2, Borgo Tito Livio , n. 12, piani S1-T-1, senza altri dati di classamento in quanto unità collabenti b) appezzamenti di terreno ricadenti in parte in zona Termali di completamento, in parte in zona Parcheggi ed in parte in zona viabilità e fasce di rispetto della complessiva superficie catastale di are sette e centiare cinquantacinque (a. 7.55), reddito dominicale complessivo di euro 1,66, reddito agrario complessivo di euro 1,38, confinanti con restante proprietà società venditrice, gli immobili sopra descritti alla lettera a),

salvo altri e più esatti.

Detti immobili risultano distinti nel Catasto Terreni al foglio 59, come segue:

- particella 15, a. 5.20;
- particella 724, a. 2.35.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito con legge 30 luglio 2010 n. 122 e relativamente all'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto si precisa che non rientra nella detta normativa in quanto unità collabenti.

Articolo 2

La vendita è fatta ed accettata considerando gli immobili compravenduti a corpo e non a misura, con riferimento allo stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trovano, ben noto alla parte acquirente, così come si possiedono e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se ed in quanto esistenti, con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiali.

Articolo 3

Garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere per tutti i casi di evizione e molestia a norma di legge, la piena, legittima ed esclusiva proprietà, nonché la libera disponibilità di quanto compravenduto per essere ad essa pervenuto, in forza dei titoli citati alla premessa di quest'atto. La parte venditrice garantisce altresì, la assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, gravami, arretrati d'imposta, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, di quanto compravenduto.

Articolo 4

La parte venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia, previo richiamo fatto da me Notaio alle sanzioni penali previste per le ipotesi di

falsità in atti o dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che l'opera di costruzione degli edifici descritti alla lettera a) è stata iniziata in data anteriore al giorno 1 (uno) settembre 1967 (milenovecentosessantasette).

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara inoltre:
- che successivamente gli immobili compravenduti non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione;
- che per gli stessi non è stato adottato quindi alcun provvedimento sanzionatorio di cui alla vigente normativa edilizia ed urbanistica.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di non essere in grado di produrre la documentazione inerente l'agibilità; al riguardo la parte acquirente avrà facoltà, a sua completa cura e spese, o di reperire la documentazione o di ottenere l'agibilità, manlevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 5

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia, si allega al presente atto sotto la lettera "C" il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili in oggetto, rilasciato dal Comune di Acquasanta Terme in data 15 giugno 2021, prot. n. 9471, in copia redatta su supporto cartaceo conforme all'originale contenuto su supporto informatico munito di firma digitale, certificata da me Notaio conforme all'originale, dichiarando altresì la parte venditrice, che dalla indicata data di rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 6

Gli effetti giuridici del presente atto decorrono da oggi, come pure da oggi, utili ed oneri relativi agli immobili alienati saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico della parte acquirente.

Il possesso di quanto alienato, libero da persone e cose, viene trasferito in data odierna.

Articolo 7

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il prezzo della presente compravendita, come risulta dalla delibera sopra allegata alla lettera A) è di euro 250.000,00 oltre iva, ove dovuta per legge, somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere già prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, in favore della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo con dichiarazione di non aver altro a pretendere dalla parte acquirente in ragione del presente atto e rinuncia pertanto ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del competente Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai soli fini fiscali le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che del suddetto prezzo di euro 250.000,00 quanto ad

euro 18.900,00 (diciottomilanovecento) oltre iva sono relativi ai terreni ricadenti in zona Termali di completamento ed euro 690,00 (seicentonovanta) sono relativi ai terreni ricadenti in parte in zona Parcheggi ed in parte in zona viabilità e fasce di rispetto.

Articolo 8

Le parti, come sopra rappresentate, previo richiamo fatto da me Notaio alle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano, ai sensi dell'articolo 35 comma 22 del D. L. n. 223 del 4 luglio 2006 convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 come modificato dalla legge 296/2006, consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

a) che il suddetto prezzo di euro 250.000,00 è stato regolato

b) che la presente compravendita è stata conclusa senza l'intervento di un mediatore.

Articolo 9

Le parti, edotte da me Notaio del contenuto e degli obblighi di cui ai D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni ed integrazioni, dichiarano che gli immobili oggetto del presente atto non rientrano nella detta normativa in quanto unità collabenti.

Articolo 10

Il presente atto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto limitatamente

Le parti dichiarano di essere a conoscenza del contenuto della Legge 124/2017 e di non richiedere al Notaio quanto previsto dall'articolo 63 lettera c).

Le spese del presente atto ed ogni altra accessoria sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto e compilato il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali, dopo che da me interpellati lo hanno dichiarato in tutto conforme alla volontà espressa, con me Notaio lo sottoscrivono alle ore

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio occupa facciate intere sei e fin qui della settima

di due fogli.