



COMUNE DI CASOLE D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale

Oggetto: Alienazione appartamento di proprietà comunale posto in piazza della Libertà, n. 21 (Palazzone) - approvazione valutazione tecnico - estimativa e schema atto

L'anno duemiladiciassette, addì diciotto del mese di novembre alle ore 09.30 nella Residenza Municipale, per riunione di Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

			Presenti	Assenti
1	Pii Piero	Sindaco	X	
2	Grassini Stefano	Assessore		X
3	Pieragnoli Andrea	Assessore	X	
4	Mariani Daniela	Assessore	X	
5	Fрати Patrizia	Assessore	X	
			4	1

Assiste alla seduta il Segretario del Comune Dr. Capalbo Angelo

Il Sig. Pii Piero nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio ATTESTA

- CHE la presente deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** il :
 - decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134 D.Lgs 18.08.2000, n.267/00);
 - avendo il Difensore Civico comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità (art. 127 D.Lgs 18.08.2000, n.267/00);
 - dopo l'approvazione a maggioranza assoluta dell'atto reiterato dal Consiglio Comunale con delibera N. del divenuta esecutiva il (art. 127 D.Lgs 18.08.2000, n.267/00);
- CHE la presente deliberazione è stata **ANNULLATA** il con delibera di Consiglio N. (art. 130, Legge 267/00);

IL SEGRETARIO COMUNALE
 F.to Dr. Capalbo Angelo

Premesso che questa amministrazione è proprietaria di una unità immobiliare facente parte del Palazzo Porrina/Albertini, che intende alienare;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 10.03.2017, avente ad oggetto *“Appartamento di proprietà comunale posto in piazza della Libertà, n. 21 – determinazioni”* ;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 14.04.2017, avente ad oggetto *“Deliberazione del C.C. n. 31 del 31.03.2017 avente ad oggetto “Piano delle alienazioni degli immobili di proprietà comunale redatto ai sensi dell’art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge 133/2008” – Integrazione”*;

Vista la nota della Regione Toscana El_protocollo Regione Toscana_A00GRT_0167925_2017_0 del 30.03.2017, acquisita al protocollo di questa amministrazione al n. 2195 del 30.03.2017, nella quale si precisa che il suddetto alloggio potrà essere alienato al di fuori della normativa di cui alla L.R. 22.01.2014, n. 5.

Vista la nota del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo prot. n. 8642 del 08.08.2017, di notifica della **delibera di autorizzazione all’alienazione** di cui al provvedimento rilasciato in data 02.08.2017, n. 123/2017 ai sensi dell’art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii con prescrizioni e condizioni che ai sensi dell’art. 55 bis dovranno essere riportate nell’atto di alienazione e che di tale atto costituiscono obbligazione ai sensi dell’art. 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Visto che dal punto di vista della destinazione urbanistica, l’unità immobiliare ricade in area così definita: Schema Direttore **SD5A**, Sistema Ambientale e Sottosistema L1 **“I luoghi centrali dei centri e nuclei antichi”**, Zona Territoriale omogenea A – **“zone del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale - Tipo di Intervento re – aree da sottoporre ad interventi di restauro;**

Preso atto che detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 21, p.lla 50 sub. 11 categoria A/4, classe 3° consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 232,41, di circa mq. 122,00;

Vista la Valutazione tecnico – estimativa redatta dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio in data 31.10.2017, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera A” nella quale viene espresso il giudizio di congruità del prezzo di vendita pari a €. 1.700,00 al mq. dando atto che le spese conseguenti e dipendenti dalla stipula dell’atto di compravendita sono a carico della parte acquirente;

Considerato quindi che il prezzo definito è pari a €. 1.700,00 al mq. e che la superficie dell’unità immobiliare è pari a mq. 122, il valore di vendita risulta pari a €. 207.400,00;

Dato atto che le spese conseguenti e dipendenti dalla stipula dell’atto di compravendita sono a carico della parte acquirente;

Visto lo schema di contratto di compravendita allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “B”;

Visto il regolamento comunale per la vendita dei beni immobili e patrimoniali redatto ai sensi dell’art. 12 della L. 15 maggio 1997, n. 127, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 09.07.2010;

Visto l’art. 42, 2° comma, lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000, secondo cui, il consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali: *“l) acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;”*

Riconosciuta la competenza della Giunta comunale ai sensi dell’art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

Acquisiti i pareri favorevoli, sotto il profilo della regolarità tecnica e della regolarità contabile, rispettivamente da parte del Responsabile del Servizio patrimonio e dal responsabile del servizio finanziario, ai sensi dell’art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1. **di approvare** la **Valutazione tecnico – estimativa** allegata come parte integrante e sostanziale del presente atto, sotto la lettera “A”;
2. **di dare avvio** alla procedura di vendita dell’unità immobiliare di proprietà comunale, sita in Casole d’Elsa, Piazza della Libertà n. 21, meglio distinta al Catasto fabbricati al foglio di mappa n. 21, p.lla n. 50 sub. 11 della superficie di circa mq. 122;
3. **di dare atto** che la vendita verrà assegnata in un unico lotto per un valore di €. 207.400,00 quale prezzo a base d’asta;
4. **di procedere** all’alienazione mediante asta pubblica per offerte a schede segrete, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. n. 827 del 23.05.1924;
5. **di incaricare** il Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio di predisporre un avviso di asta pubblica e relativi allegati (domanda di partecipazione per le persone fisiche e domanda di partecipazione per le persone giuridiche allegato 1 e allegato 2 e modulo offerta economica allegato 3) per l’alienazione dell’unità immobiliare sopra richiamata;
6. **di ribadire** che tutte le spese conseguenti e dipendenti sono a carico degli acquirenti;
7. **di approvare** lo schema di contratto di compravendita, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera “B”;
8. **di stabilire** che possono essere apportate modifiche non sostanziali allo schema di contratto al fine di attuare un mero coordinamento formale e nel rispetto della legislazione vigente in materia;
9. **di dare atto** che il contratto sarà stipulato con oneri e spese a carico dei futuri acquirenti nonché previo pagamento del prezzo in unica soluzione;
10. **di stabilire** che alla sottoscrizione dell’atto di compravendita in questione, in rappresentanza del Comune di Casole d’Elsa, interverrà ai sensi degli artt. 107 e 109 del TUEL approvato con D.Lgs. 267/2000, la sottoscritta Stefania Moschi;
11. **di dichiarare** con separata ed espressa votazione, resa come segue, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell’ultimo c. dell’art. 134 del D.Lgs. 267/2000, stante l’urgenza di provvedere in merito.

Al presente documento informatico, viene apposta firma elettronica, basata su un certificato elettronico valido, che ne garantisce l’identificabilità degli autori, l’integrità e l’immodificabilità, ai sensi dell’art. 21 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

AREA TECNICA - SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA – Unità immobiliare ad uso civile abitazione, Piazza della Libertà n. 21

Premesso che:

- Il comune di Casole d'Elsa è proprietario di una unità immobiliare facente parte del Palazzo Porrina/Albertini, edificio più importante di tutto il centro storico prospiciente la Collegiata;
- questa amministrazione intende alienare detto appartamento di proprietà posto in Piazza della Libertà, n. 21, di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 33 del 10.03.2017, avente ad oggetto *"Appartamento di proprietà comunale posto in piazza della Libertà, n. 21 – determinazioni"* e in attuazione alla delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 14.04.2017, avente ad oggetto *"Deliberazione del C.C. n. 31 del 31.03.2017 avente ad oggetto "Piano delle alienazioni degli immobili di proprietà comunale redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge 133/2008" – Integrazione"*.

Vista la nota della Regione Toscana E1_protocollo Regione Toscana_A00GRT_0167925_2017_0 del 30.03.2017, acquisita al protocollo di questa amministrazione al n. 2195 del 30.03.2017, nella quale si precisa che il suddetto alloggio potrà essere alienato al di fuori della normativa di cui alla L.R. 22.01.2014, n. 5.

Considerato che l'immobile è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del provvedimento emesso in data 04.06.1980, ai sensi della Legge 1089/39.

Vista la nota del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo prot. n. 8642 del 08.08.2017, di notifica della **delibera di autorizzazione all'alienazione** di cui al provvedimento rilasciato in data 02.08.2017, n. 123/2017 ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii con prescrizioni e condizioni che ai sensi dell'art. 55 bis dovranno essere riportate nell'atto di alienazione e che di tale atto costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE e UBICAZIONE

Oggetto della stima è un appartamento, posto al piano secondo del Palazzo Porrina / Albertini, l'edificio più importante di tutto il centro storico di Casole d'Elsa prospiciente la Collegiata, con ingresso dal n. 21 di Piazza della Libertà;

2. DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è composta da ingresso soggiorno, cucina due camere con soppalco e un bagno, meglio identificata al Catasto Immobili del Comune di Casole d'Elsa al foglio di mappa n. 21, p.lla n. 50 sub. 11 cat. A/3, classe 3°, vani 4,5 R.C. €. 232,41, superficie catastale mq. 145.

3. PROPRIETA' e PROVENIENZA

Il bene oggetto della valutazione è di proprietà di questa amministrazione ed è stato acquistato dalla sig.ra Brunella Toscani con atto a rogito del Segretario del Comune di Casole d'Elsa dr. Danilo D'Aco del 01.03.2003 rep. n. 696 registrato a Poggibonsi, il 3.10.2003 al n. 145 serie IV.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'unità immobiliare è compresa nel vigente Regolamento Urbanistico nell'U.T.O.E. II, Schema Direttore SD 5A, in zona territoriale omogenea "A" zone del territorio interessate da aggiornamenti

53031 – Casole d'Elsa (SI) – Tel. 0577/949711 – Fax 0577/949740

e-mail comune@casole.it – Web www.casole.it



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono esserne considerate” – Sistema Ambientale L, Sottosistema “L1” I Luoghi centrali dei centri e nuclei antichi, Tipo di Intervento “re” aree da sottoporre ad interventi di restauro.



5. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al catasto immobili del Comune di Casole d'Elsa, al foglio di mappa n. 21, p.lla n. 50 subalterno n. 11, Categoria A/3, classe 3°, Rendita Catastale €. 232,41, come indicato nell' estratto di mappa e nella planimetria catastale.



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2017

Data: 08/06/2017 Ora: 12:46:18 Fax:
Visura n. 1165673 Pg 1

Data della richiesta		Comune di CASOLE D'ELSA (Codice: B984) Provincia di SIENA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 21 Particella: 50 Sub: 11										
Unità immobiliare											Data di riferimento	
N.	Esposizione	Regio	Provincia	Sub.	Zona	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATA DI RIFERIMENTO
1	Urban	21	50	11	Urban	Urban	A/3	3	43 mq.	Totale in mq. 122,41 Totale in mq. 122,41	€ 232,41 L. 450,000	08/06/2017
Rendita: 232,41											08/06/2017	
Catasto: 50/11/11											08/06/2017	
INTERESTATO: ...											08/06/2017	
CONSERVATORE DEI REGISTRI: ...											08/06/2017	
DATI IDENTIFICATIVI: ...											08/06/2017	

Visura e istruzione online per fini istituzionali
* Codice Fiscale 04426 in Anagrafe Tributaria
** Si segnalano anche le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, costruite o non costruite" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2015)

6. CONSISTENZA

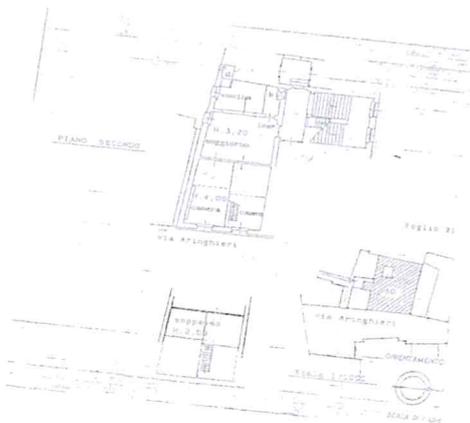
L'Unità immobiliare interessata alla vendita è circa mq. 122.

Le consistenze sono state calcolate in mq. lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero e indicate nella planimetria.

7. STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono, l'immobile è sempre stato utilizzato e conseguentemente tenuto in manutenzione. E' necessario intervenire con opere di manutenzione sugli infissi esterni, quali persiane in legno oltre alla verifica del solaio di calpestio della camera più grande che sembra avere subito una leggera flessione.

8. VALUTAZIONE DEL BENE





Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

In linea generale si premette che la disciplina estimale prevede due diversi criteri di stima che hanno entrambi, come fondamento logico, la comparazione (univocità del metodo estimativo).

Un procedimento è diretto (o sintetico), l'altro indiretto (o analitico)

Il criterio adottato è quello detto "diretto" o "sintetico" che si avvale di procedimenti di stima comunemente denominati "sintetici comparativi", che si estrinsecano nell'analisi di prezzi noti riferiti a beni immobili simili o assimilabili a quello oggetto di valutazione.

L'adozione di tali criteri prevede quindi l'esistenza di un mercato di riferimento, attivo in regime di libera concorrenza e trasparente, tale da produrre un'idonea scala di riferimento al fine di una adeguata comparazione.

Tali procedimenti si suddividono in procedimenti "monoparametrici" e "pluriparametrici" a seconda del numero delle caratteristiche endogene ed esogene considerate per la comparazione.

8.1 Presupposti della valutazione

Lo scopo della stima è, per come già detto, rivolto alla determinazione del valore attuale che l'appartamento potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i vari possibili valori di segnare il punto di incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il metodo di stima che sarà seguito è quello sintetico comparativo con riferimento al valore di beni simili oggetto di compravendita, escludendo l'applicazione di un criterio di stima analitico.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione dell'appartamento, la consistenza e l'importanza dell'immobile.

In tal senso si deve tenere conto della ubicazione dell'unità immobiliare all'interno del Palazzo più importante del centro storico di Casole d'Elsa, nelle immediate vicinanze di tutte le più importanti funzioni pubbliche.

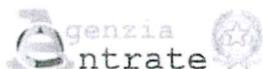
Ad ausilio sono stati consultati i dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate anno 2017 – semestre 1, come di seguito indicato:



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: CASOLE D ELSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato	2017		L	2016		L
		1° Sem.	2° Sem.		1° Sem.	2° Sem.	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	3,6	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1450	L	3,4	5,1	L
Autorimesse	NORMALE	405	580	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	485	690	L	1,4	2,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	450	650	L	1,4	2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	475	L	1	1,3	L

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore sulle ultime compravendite che hanno interessato unità immobiliari nel centro storico di Casole d'Elsa, dimostrando che il valore corrente di mercato su dette unità immobiliari si assesta su valori molto variabili, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, della presenza di fabbricati e dello stato di cura delle essenze arboree. Tali valori si attestano in un intervallo che va da 1.400,00 €/mq. sino a 1.800,00 €/mq.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Al fine della presente stima i valori sopra riportati sono stati opportunamente omogeneizzati nei rapporti con l'unità immobiliare da stimare. In particolare sono stati paragonati i fattori rilevanti e rilevabili, in rapporto alla destinazione d'uso, alla particolare ubicazione, agli affacci nella piazza più centrale e importante del centro storico e alle dimensioni dell'appartamento che per la sua consistenza è particolarmente interessante.

Alla luce di quanto sopra già in parte sottolineato le **Influenze ascendenti**¹ possono essere indicate come segue:

- L'unità immobiliare in oggetto fa parte del palazzo più importante del centro storico di Casole d'Elsa già oggetto di importanti opere di manutenzione;
- Le medie dimensioni dell'appartamento lo rendono particolarmente interessante;
- Si riscontrano infine rifiniture di particolare pregio sia internamente che nell'insieme del Palazzo;
- La prossimità a tutte le più rilevanti attività pubbliche e private presenti a Casole d'Elsa.

Nel contesto di una tale realtà, l'unità immobiliare assume una importanza primaria e la presente stima non può certo prescindere dalle considerazioni sopra riportate.

9. CONCLUSIONI E INDICAZIONI

Sulla base di quanto sopra esposto e rilevato, assunte tutte le possibili informazioni del caso in esame, tenuto conto dell'ubicazione dell'appartamento e delle caratteristiche e particolarità del palazzo che lo ospita, in relazione ai prezzi medi noti di appartamenti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle in oggetto,

si ritiene congruo il valore di € 1.700,00 / mq. (diconsi euro millesettecento al metro quadro).

Concludendo, si ritiene che il valore complessivo dell'unità immobiliare ubicata in Casole d'Elsa, posta al piano secondo del Palazzo Porrina / Albertini, con ingresso da Piazza della Libertà n. 21 di cui in oggetto, ammonta a :

mq. 122 x €/mq. 1.700,00 = € 207.400,00 (diconsi euro duecentosettemilaquattrocento)

Casole d'Elsa, 31 ottobre 2017

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO LL.PP. E PATRIMONIO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Stefania Moschi

¹ Le influenze ascendenti e le influenze discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.



COMUNE DI CASOLE D'ELSA

(Provincia di Siena)

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio n./2017

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Nell'anno, il giorno del mese di (.././....) in Casole d'Elsa, nella sede del Palazzo Comunale, Ufficio del Segretario Generale, P.za P.Luchetti n.1.

Avanti di me Avv. Angelo Capalbo (C.F. CPL NGL 62M18 D086P), Segretario del Comune di Casole d'Elsa ed in tale qualità autorizzato a ricevere atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune stesso, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti di comune accordo rinunciato, sono personalmente comparsi: _____

Da una parte: _____

Geom. MOSCHI Stefania, nata a San Gimignano (SI) il 9/06/1967 la quale agisce in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Funzionario responsabile dell'area lavori pubblici – patrimonio del Comune di Casole d'Elsa ai sensi e per gli effetti dell'art.107, co.3 del D.Lgs. 18.8.2000 n.267 e pertanto in nome, per conto ed in rappresentanza del Comune stesso con sede in P.zza Luchetti n. 1 Casole d'Elsa (SI) C. F. 00077090520, a tale atto autorizzato ed in esecuzione alle deliberazioni del Consiglio comunale n. 44 del 14.04.2017 e della Giunta comunale n. del, esecutive ai sensi di legge; _____

E DALL'ALTRA _____

Sig., nato a, il codice fiscale

Residente a Via, n. comparenti, della cui identità

personale, qualità e poteri di firma io Segretario Comunale rogante sono certo, i

quali mi richiedono di ricevere il presente atto dal quale vogliono risulti e consti

quanto appresso: _____

PREMESSO: _____

- che con delibera del Consiglio comunale n. 44 del 14/04/2017, il Comune di

Casole d'Elsa ha approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

contenente l'elenco degli immobili di proprietà comunale da alienare, ai sensi

dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge

6 agosto 2008 n. 133, tra i quali è stata inserita l'unità immobiliare posta al piano

secondo del Palazzo Porrina/Albertini (Il Palazzone), con ingresso da Piazza della

Libertà n. 21, con destinazione urbanistica - SD5A, " Sistema Ambientale e

Sottosistema L1 "i luoghi centrali dei centri e nuclei antichi", Zona Territoriale

omogenea A - "zone del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono

carattere storico e di particolare pregio ambientale - Tipo di Intervento re - aree

da sottoporre ad interventi di restauro; _____

-- che con delibera della Giunta Comunale n.... delavente per oggetto

"..... veniva conferito all'ufficio tecnico l'incarico di dare avvio alla

procedura di vendita dell'unità immobiliare di proprietà comunale , posta in Casole

d'Elsa, Piazza della Libertà, n. 21 distinta al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.

21, p.lla 50 sub. 11 categoria A/3, classe 3°, consistenza 4,5 vani, superficie

catastale mq. 145,00, Rendita catastale €. 232,41, per un valore di euro

207.400,00 (euro duecentosette milaquattrocento/00) quale prezzo a base d'asta; _

- che con determinazione del servizio Patrimonio e LL.PP n.... del, veniva

approvato l'avviso d'Asta Pubblica ed i relativi allegati per la vendita del sopra

indicato appartamento con il metodo previsto dall'art. 73 lettera c) del R.D.

827/1924;

- che l'avviso di Asta Pubblica è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del comune di Casole d'Elsa www.casole.it, dal giornoe per estratto su il quotidiano, il giorno Ai sensi dell'art. 8 lettera b) del Regolamento Comunale per la vendita dei beni immobili e patrimoniali.
- che a seguito delle pubblicazioni di Asta Pubblica succitate, è pervenuta al Comune di Casole d'Elsa, entro il termine stabilito nell'avviso di gara,
- che il Servizio LL.PP. e Patrimonio con determinazione del proprio responsabile n.... del, esecutiva ai sensi di legge ha:
 - approvato il verbale delle operazioni di gara sopra citato ed aggiudicato in via definitiva l'unità immobiliare suddetta al sig.....per l'importo dallo stesso offerto;
 - richiesto all'aggiudicatario di effettuare il pagamento di €..... (.....), relativi alla cauzione prodotta in sede di gara;
 - richiesto il pagamento di €. (.....), compreso Iva per il rimborso della spesa di pubblicazione per estratto dell'Avviso di Asta pubblica sul quotidiano
- che il sig..... in base a quanto deliberato con la richiamata ed allegata determinazione del Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio n.... del Ha effettuato, entro i termini assegnati dall'Ente, il pagamento delle somme sopra indicate, come risulta in appresso in sede di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alle modalità di pagamento del corrispettivo.
- che detta unità immobiliare è pervenuta all'Amministrazione cedente per acquisto effettuato, dalla sig.ra Brunella Toscani con atto a rogito del Segretario Comunale Dr. Danilo D'Aco del 01.03.2003, rep. n. 696 registrato a Poggibonsi, il 03.10.2003 al n. 145 serie IV, atto che le parti dichiarano di ben conoscere ed al

quale fanno pieno riferimento per tutto quanto in esso contenuto. _____

- che l'unità immobiliare fa parte di un Immobile di proprietà comunale denominato "Palazzone" soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel D.Lgs. 42/2004 e ss.mmi.. per effetto del provvedimento emesso in data 04.06.1980, ai sensi della Legge 1089/39; _____
- **che con** provvedimento di autorizzazione all'alienazione, rilasciato in data 02.08.2017, n. 123/2017 dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. di cui alla notifica prot. n. 8642 del 08.08.2017, acquisita al protocollo di questa amministrazione al n. 6331 del 17.08.2017, indica delle prescrizioni e condizioni che ai sensi dell'art. 55-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione e che di tale atto, costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:
 - l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004;
 - in relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso;
 - l'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso attuale (abitativo), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere

preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21,
comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

- che pertanto sussistono tutte le condizioni per la cessione della porzione
immobiliare anzidetta in favore del sig.; _____

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i
costituiti componenti, convengono e stipulano quanto segue. _____

Art. 1. Il Comune di Casole d'Elsa, in persona del Geom. Moschi Stefania, per la
piena proprietà dell'intero, vende e trasferisce al sig., il quale
accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile: una porzione
immobiliare di proprietà comunale, ricadente all'interno del Centro storico di
Casole d'Elsa, Palazzo Porrina/Albertini, (Palazzone), Piazza della Libertà, n. 21,
meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 21 p.la 50 sub 11
categoria A/4, classe 3° consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 232,41 della
superficie di mq 122, come meglio individuato nella planimetria e nella visura
catastale e che, omessane la lettura per espressa dispensa datane a me Ufficiale
rogante dalle costituite componenti, previa visione ed approvazione e
sottoscrizione delle medesime, e di me Ufficiale rogante, si allegano al presente
atto sotto le lettere "A" e "B", per costituirne parte integrante e sostanziale.

L'intero immobile predetto è posto a confine da un lato con proprietà, altra
proprietà dello stesso acquirente da altro lato, residua proprietà del Comune di
Casole d'Elsa, salvo se altri. _____

Art. 2. La parte venditrice garantisce che la porzione immobiliare in oggetto, è
libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri reali e personali,
apparente e non apparenti e da vincoli di qualsiasi natura, volendo in caso
contrario rispondere per l'evizione come per legge . _____

Art. 3. La compravendita viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori ed accessioni, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in oggetto oggi si trova, nulla escluso od eccettuato. _____

Art. 4. Il prezzo, di comune accordo tra le parti, in conformità al verbale di aggiudicazione del ed alla determinazione n.... del sopra citata viene convenuto e stabilito in euro (.....) oltre euro (.....) , compreso Iva per il rimborso delle spese di pubblicazione per estratto dell'Avviso di Asta Pubblica sul quotidiano e quindi per un totale complessivo di €. (.....); _____

Detta somma complessiva, l'Ente venditore, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto prima ed al di fuori del presente atto, dalla parte acquirente, alla quale pertanto rilascia ampia, finale, liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni eccezione e con rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'iscriverla d'ufficio, e con discarico da ogni sua responsabilità in proposito. _____

Art. 5. Il corrispettivo tra le parti stesse pattuito e sopra dichiarato, di Euro (euro/00), è stato pagato con le seguenti modalità:

- Quanto a €. (.....) costituente il deposito cauzionale per la partecipazione alla gara, mediante versamento effettuato i data dall'acquirente sul Servizio Tesoreria e Cassa per conto del comune di Casole d'Elsa, presso la Monte dei Paschi di Siena S.p.A. filiale di Casole d'Elsa come da bolletta n....., esercizio

- Quanto a €..... (...) costituente l'importo, Iva compresa per il rimborso delle spese di pubblicazione per estratto dell'Avviso di Asta Pubblica sul quotidiano mediante versamento effettuato in data Dall'acquirente sul Servizio Tesoreria e Cassa per conto del comune di Casole d'Elsa, presso la Monte dei Paschi di Siena S.p.A. filiale di Casole d'Elsa come da bolletta n....., esercizio

- Quanto a €.....) mediante versamento effettuato in data Dall'acquirente sul Servizio Tesoreria e Cassa per conto del comune di Casole d'Elsa, presso la Monte dei Paschi di Siena S.p.A. filiale di Casole d'Elsa come da bolletta n....., esercizio _____

Art. 6. **Ai sensi del** provvedimento di autorizzazione all'alienazione, rilasciato in data 02.08.2017, n. 123/2017 dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. di cui alla notifica prot. n. 8642 del 08.08.2017, acquisita al protocollo di questa amministrazione al n. 6331 del 08.08.2017, che indica delle prescrizioni e condizioni che ai sensi dell'art. 55-bis del citato decreto legislativo, vengono essere riportate nel presente atto di alienazione e che di tale atto, costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile si inserisce la seguente clausola risolutiva espressa:

- l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004;

- in relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni de'uso;

- l'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso attuale

(abitativo), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. _____

Art. 7. L'immissione in possesso ha luogo in data odierna, data dalla quale iniziano a decorrere a profitto e carico della parte acquirente tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresi utili ed oneri. _____

Io ufficiale rogante richiedo espressamente alle parti acquirente e venditrice di adempiere all'obbligo di effettuare le dichiarazioni previste dal comma 22 dell'articolo 35 della legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come integrato dall'articolo 1 commi 48 e 49 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007). _____

Il rappresentante dell'Ente venditore, Geom. Moschi Stefania e il Sig. _____, da me ufficiale rogante richiamati sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 28 dicembre 2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attestano, dichiarano e garantiscono, sotto la propria personale responsabilità e dichiaratesi edotti delle sanzioni penali di cui al suddetto decreto, ciascuno per quanto lo riguarda che nessuna parte si è avvalsa di un mediatore per la conclusione dell'affare di cui al presente contratto. _____

Tutte le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti, sono a carico della parte acquirente. _____

Richiesto io Segretario Comunale rogante ho ricevuto il presente atto, non in contrasto con l'ordinamento giuridico, formato e stipulato in modalità elettronica, da me redatto, con l'ausilio di persona di mia fiducia, mediante l'utilizzo ed il controllo, tramite personale informatico di fiducia, degli strumenti informatici, su numero otto facciate per intero più righe della nove a video, che ho letto alle parti, le quali, a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano, senza riserve e lo sottoscrivono, in calce ed a margine degli altri fogli, con me ed alla mia presenza, come segue: con firme autografe apposte in mia presenza, acquisite digitalmente mediante scanner e successiva conversione del formato cartaceo in un file con estensione Pdf, ai sensi del combinato disposto dell'art. 52 bis della legge 16.02.1913, n. 89 (aggiunto dalla lett. d) del comma 1 dell'art. 1 D.Lgs 02.07.2010, n. 110) e dell'art. 25, co. 2, del D. Lgs 07.03.2005, n. 82 (CAD). Successivamente io sottoscritto Dott. Angelo Capalbo chiuderò il file del contratto con l'apposizione della mia firma digitale, cod. id. 16100269 - N. seriale 6970B66C7C6CE417BAE39CC1DAD2EBD2, rilasciata l'08.11.2016 da ArubaPEC S.P.A. - NG CA 3 - valida sino al 08.11.2019 e non revocata_____

Per la parte cedente:

Geom. Moschi Stefania

Per la parte acquirente:

Sig.r

Il segretario comunale

Avv. Angelo Capalbo (con firma digitale)

PARERI DI COMPETENZA DI CUI AL D.LGS 267/2000

Premesso che deliberazione di Giunta Comunale in ordine al seguente oggetto:

Alienazione appartamento di proprietà comunale posto in piazza della Libertà, n. 21 (Palazzone) - approvazione valutazione tecnico - estimativa e schema atto

ha conseguito i pareri di competenza secondo quanto prescritto dall'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000 nelle seguenti risultanza:

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica

F.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Stefania Moschi

Lì, 18/11/2017

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile ed alla copertura finanziaria

F.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Tiziana Rocchigiani

Lì, 17/11/2017

PARERE SULLA NON RILEVANZA CONTABILE

Si esprime parere Favorevole sulla non rilevanza contabile in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente .

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to Dr. Pii Piero

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Capalbo Angelo

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267)

- Si certifica su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal

Addi

IL RESPONSABILE DELL' AREA AMMINISTRATIVA
DR. PARRI FRANCESCO

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Li,