

**UNIONE DEI COMUNI**  
**DELL'APPENNINO BOLOGNESE**

Comuni di:

Castel d'Aiano  
Castel di Casio  
Castiglione dei Pepoli  
Gaggio Montano  
Grizzana Morandi  
Marzabotto  
Monzuno  
San Benedetto Val di Sambro  
Vergato

**C O P I A**

**DELIBERAZIONE**

**Nr. 35**

**Data 29/06/2015**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELL'UNIONE**

**OGGETTO: APPROVAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE RENT TO BUY, LOCALI SITI IN VERGATO, VIA BERLINGUER NR. 249**

L'anno duemilaquindici, questo giorno ventinove del mese di giugno alle ore 15:00, convocata con le prescritte modalità, Solita sala delle Adunanze, si è riunita la Giunta.

All'appello nominale risultano presenti:

<b>SINDACI</b>	<b>CARICA</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>ASSENTE</b>
Argentieri Salvatore	Assessore	P	
Brunetti Mauro	Assessore	P	
Fabbri Maurizio	Assessore	P	
Franchi Romano	Assessore	P	
Gnudi Massimo	Assessore	P	
Leoni Graziella	Assessore	P	
Mastacchi Marco	Assessore	P	
Santoni Alessandro	Assessore		A
Tanari M. Elisabetta	Assessore	P	

Presenti n. 8

Assenti n. 1

Partecipa ed assiste il **Segretario Direttore** Dott. Pieter J. Messino'.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Presidente**, Romano Franchi, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA DELL'UNIONE

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio dell'Unione nr. 13/2015, con la quale è stata approvata l'acquisizione al patrimonio dell'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese degli immobili identificati catastalmente al foglio 50 particella 535 sub. 69 e 70, superficie complessiva per ciascuno di mq. 109, siti nel medesimo fabbricato di via Berlinguer 301 a Vergato, presso il quale hanno sede i locali già di proprietà dell'Ente, per l'importo complessivo di € 370.000,00 così suddiviso: € 194.400,00 per la porzione identificata catastalmente al foglio 50 particella 535 sub. 70, superficie complessiva mq. 109, già arredata ed attrezzata ad ufficio; ed € 172.800,00 per la porzione identificata catastalmente al foglio 50 particella 535 sub. 69, superficie complessiva mq. 109; e 2.800,00 a corpo per la corte esclusiva;

**DATO ATTO che** con la medesima deliberazione è stato disposto che:

- il procedimento di acquisizione abbia sin da subito ad oggetto uno dei due locali contigui già individuati e precisamente quello identificato catastalmente al C.F. del Comune di Vergato foglio 50 particella 535 sub. 69;
- al fine di assicurare la tempestiva disponibilità anche dell'altro immobile così identificato: C.F. del Comune di Vergato foglio 50 particella 535 sub. 70, si delega la Giunta ad approvare la stipula di un contratto di locazione con la formula del *rent to buy*, come disciplinata dal d.l. nr. 133/2014 art. 23, ovvero il riconoscimento per il conduttore (l'Unione) di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento una parte di canone indicata contrattualmente, sulla base dei seguenti indirizzi:
  - previsione di un canone di locazione mensile non superiore ad € 1.000,00;
  - definizione della quota dei canoni di locazione da imputare al corrispettivo del trasferimento in misura almeno pari al 50% degli stessi, analogamente alla quota che il concedente (Unione) deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito;
  - definizione del termine previsto per l'esercizio del diritto di acquisto al 31.12.2016, fatto salvo eventi di forza maggiore e vincoli e/o espressi divieti normativi;

**Vista** la bozza di contratto così elaborata, allegata sub a) al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

**Ritenuto** di procedere in merito al fine di sviluppare una polarizzazione delle attività dell'Ente, razionalizzando collegamenti e connessioni, dismettendo parzialmente l'utilizzo dei locali attualmente in godimento a titolo oneroso, attraverso un ripensamento della dislocazione logistica degli attuali servizi;

**Dato atto** che sul presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18/08/2000 N. 267 sono stati espressi i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile da parte dei Responsabili dei servizi interessati;

con voti unanimi formalmente espressi;

**DELIBERA**

**DI APPROVARE**, per le motivazioni di cui in parte narrativa, il contratto di locazione con la formula del *rent to buy*, come disciplinata dal d.l. nr. 133/2014 art. 23, avente ad oggetto l'immobile così identificato: C.F. del Comune di Vergato foglio 50 particella 535 sub. 70, sito nel medesimo fabbricato di via Berlinguer 301 a Vergato, presso il quale hanno sede i locali già di proprietà dell'Ente, allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

**DI DARE ATTO** che il Responsabile del Servizio competente provvederà alla stipula del contratto in nome e per conto dell'Unione, con facoltà di inserire nell'atto, - fatta salva la sostanza del negozio - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;

\*\*\*\*\*

**DI DICHIARARE** , con voto unanime favorevole espresso con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, a causa dell'urgenza, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U.E.L. n.267/2000.

**Rep.**

**UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE**

(Città Metropolitana di Bologna)

**CONTRATTO DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE DI  
IMMOBILE ADIBITO AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE ai sensi dell'art.**

**23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133**

Con la presente scrittura privata tra

- **L'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese**, con sede in Vergato (BO), piazza della Pace n. 4, codice fiscale 91362080375, qui rappresentata dal **Dott. Pieter Jan Messinò**, nato a Vergato il 10/04/1972, che qui interviene in nome e per conto dello stessa UNIONE in qualità di Segretario Direttore, giusto provvedimento presidenziale nr. 1/2015 , ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, comma 2 e comma 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in seguito indicato come parte conduttrice;
- La società **FIORI IMMOBILIARE S.R.L.**, corrente in Vergato, via G. Di Vittorio 3, C.F. 02716621202, qui rappresentata dal sig. **Fiori Viviano**, nato il 27.03.1949 a Vergato (Bo) ed ivi residente in Via G. Di Vittorio 60/1, in qualità di amministratore unico della stessa, in seguito indicata come concedente.

Premesso che

- La parte concedente è proprietaria di un immobile sito in Vergato, via E. Berlinguer, civico nr. 249 censito al N.C.E.U. di Bologna al foglio 50, particella 535, sub 70, posto al piano terra, per una superficie complessiva di ca. 109 mq., acquisito per legittimi titoli e precisamente, per la piena proprietà, per compravendita di cui al rep.n. 21323 del 15/04/2008 a ministero del notaio dott.

Mario Esposito, sede a Vergato, registrato a Bologna - Atti pubblici al n. 5109 serie 1T del 21/04/2008, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 15/04/2008 al n. 24144 d'ordine e n. 13537 particolare;

- Con deliberazione di Consiglio dell'Unione nr. 13/2015 è stata disposta l'acquisizione al patrimonio dell'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese degli immobili identificati catastalmente al foglio 50 particella 535 sub. 69 e 70, superficie complessiva per ciascuno di mq. 109, siti nel medesimo fabbricato di via Berlinguer 301 a Vergato, presso il quale hanno sede i locali già di proprietà dell'Ente, per l'importo complessivo di € 370.000,00 così suddiviso: € 194.400,00 per la porzione identificata catastalmente al foglio 50 particella 535 sub. 70, superficie complessiva mq. 109, già arredata ed attrezzata ad ufficio; ed € 172.800,00 per la porzione identificata catastalmente al foglio 50 particella 535 sub. 69, superficie complessiva mq. 109; e 2.800,00 a corpo per la corte esclusiva;
- contestualmente con medesimo atto l'Unione dei Comuni stabiliva che il procedimento di acquisizione riguardasse, sin da subito, uno dei due locali contigui già individuati e precisamente quello identificato catastalmente al C.F. del Comune di Vergato foglio 50 particella 535 sub. 69;
- che al fine di assicurare la tempestiva disponibilità anche dell'altro immobile così identificato: C.F. del Comune di Vergato foglio 50 particella 535 sub. 70, si delegava la Giunta ad approvare la stipula di un contratto di locazione con la formula del rent to buy, come disciplinata dal d.l. nr. 133/2014 art. 23, ovvero il riconoscimento per il conduttore (l'Unione) di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento una parte di canone indicata contrattualmente;

- con successivo atto di Giunta dell'Unione del 29 giugno 2015 è stata approvata la stipula del presente contratto di locazione con la formula del rent to buy, alle condizioni specificate nel presente accordo, al fine di adibire l'immobile in oggetto in via esclusiva ad uso uffici;
- il locatore dichiara che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti, ed in particolare alla Legge 10/91, al d.lgs. 81/2008 e s.m.i., al D.p.R. 503/96 e al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.

Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

#### ART. 1

#### OGGETTO

Con il presente contratto la società **FIORI IMMOBILIARE S.R.L.** "parte concedente", concede in godimento all'**Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese**, "parte conduttrice", i locali ubicati al piano terra dell'immobile sito in Vergato, via E. Berlinguer, civico nr. 249 censito al N.C.E.U. di Bologna al foglio 50, particella 535, sub 70, per una superficie complessiva destinata ad uso uffici di ca. 109 mq. locale ad uso uffici, posto al piano terra, composto da uffici ed accessori (bagno ed antibagno), con annessi corte esclusiva, portico e marciapiede sui quali deve essere garantito il perpetuo pubblico passaggio pedonale.

L'immobile viene consegnato, con effetto dalla data odierna, alla parte conduttrice, che quindi, a decorrere dalla data odierna, ne acquista il materiale godimento, e ne assume i rischi, compresi i rischi per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento dei beni, sempreché non dovuti a cause imputabili alla parte concedente. Per i vizi preesistenti, invece, vale quanto in appresso convenuto sub ART. 5.

Al riguardo la parte concedente dichiara che tale destinazione è conforme agli strumenti urbanistici e alle autorizzazioni comunali. Il locatore dichiara che sui locali di cui trattasi non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità, né sono in corso azioni giudiziarie pregiudizievoli.

La parte conduttrice assume, pertanto, sin d'ora a proprio carico ogni e qualsiasi rischio inerente al perimento ed al deterioramento dell'immobile, come pure ogni rischio relativo alla responsabilità civile nei confronti di terzi, nei termini sopra convenuti.

La parte conduttrice, in deroga al disposto dell'art. 1002 c.c., così come richiamato dall'art. 23 D.L. 133/2004, viene espressamente dispensata dalla parte concedente, sia dal fare l'inventario che dal prestare garanzia.

L'immobile viene concesso in buono stato di conservazione, come la parte conduttrice, attesta e conferma. La concessione viene effettuata per il solo uso specificato ed in particolare per l'esclusivo uso uffici della parte conduttrice; qualsiasi mutamento di destinazione dell'immobile, che non sia previamente autorizzato dalla parte concedente, è vietato e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine la parte concedente potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione. Troverà, inoltre, applicazione la disposizione del successivo  
ART. 7.

## ART. 2

### OBBLIGHI DELLE PARTI

Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile (e relative parti condominiali) sono a carico della parte conduttrice. Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni che riguardino elementi accessori della porzione di immobile che, per loro natura, si consumano e

deteriorano per il solo effetto del loro uso normale: e così, a titolo esemplificativo, quelle relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti di luce, acqua e gas non interni alla struttura del fabbricato, cardini degli infissi, ecc. ecc.; sono pure a carico della parte conduttrice le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione (art. 1004 c.c.).

Le riparazioni straordinarie dell'immobile (e relative parti condominiali) sono a carico della parte concedente. Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, acquedotti, muri di sostegno o di cinta, nonché tutte quelle riparazioni che riguardano interventi su parti strutturali dell'edificio o che comportano la sostituzione di impianti di dotazione.

Se la parte concedente rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà della parte conduttrice di farle eseguire a proprie spese. Le spese devono essere rimborsate alla fine della concessione del godimento senza interesse (art. 1006 c.c.).

Se durante la concessione del godimento un terzo commette usurpazione dell'immobile o altrimenti offende le ragioni della parte concedente, la parte conduttrice è tenuta a fargliene denuncia e, omettendola, è responsabile dei danni che eventualmente siano derivati alla parte concedente. La parte conduttrice può far riconoscere l'esistenza delle servitù a favore dell'immobile o l'inesistenza di quelle che si pretende di esercitare sullo stesso; la parte conduttrice deve in questi casi chiamare in giudizio la parte concedente (art. 1012 c.c.)

Le spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto la concessione del godimento sono sopportate dalla parte concedente e dalla parte conduttrice in proporzione del rispettivo interesse (art. 1013 c.c.).



La parte conduttrice ha diritto ad un'indennità per i miglioramenti dalla stessa apportati all'immobile se ed in quanto la parte conduttrice non eserciti, nei termini convenuti, il diritto all'acquisto di cui al successivo ART. 4 e detti miglioramenti sussistano al momento della restituzione dell'immobile. L'indennità sarà pari alla minor somma tra l'importo della spesa sostenuta e l'aumento di valore conseguito dall'immobile per effetto dei miglioramenti apportati. Si applica la disposizione dell'art. 985, u.c., c.c.

È facoltà della parte conduttrice eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica dell'immobile, e comunque nel rispetto della vigente normativa ed in particolare delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia urbanistica ed edilizia. Nell'eseguire le addizioni dovranno, inoltre, essere rispettate le eventuali specifiche prescrizioni poste dal Regolamento di Condominio. La parte conduttrice, qualora non eserciti, nei termini convenuti, il diritto all'acquisto di cui al successivo ART. 4, ha diritto di togliere le addizioni dalla stessa eseguite se ciò possa farsi senza nocumento dell'immobile, salvo che la parte concedente preferisca ritenere le addizioni stesse. In questo caso deve essere corrisposta alla parte conduttrice un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Si applica la disposizione dell'art. 986, u.c., c.c.

La parte conduttrice non potrà, invece, apportare alcuna modifica o innovazione senza il preventivo consenso scritto della parte concedente; in caso di risoluzione del contratto nessuna somma o indennità potrà essere richiesta dalla parte conduttrice per le eventuali modifiche o innovazioni, salvo che il concedente abbia, per iscritto, autorizzato i lavori, impegnandosi a riconoscere in tutto o in parte la spesa.

Con riguardo alle spese condominiali tra le parti si conviene quanto segue:

le spese condominiali ordinarie vengono assunte a proprio carico dalla parte conduttrice, in quanto immessa nella detenzione de gli immobili; per le spese straordinarie troverà

applicazione la disciplina dettata dall'art. 1005 c.c. (salva la facoltà per le parti, di volta in volta, di convenire diverse modalità di imputazione di dette spese).

#### ART. 3

##### DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO

La durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1 è stabilita dalle parti in anni 6 a decorrere dalla data odierna.

#### ART. 4

##### DIRITTO ALL'ACQUISTO

Alla parte conduttrice è riconosciuto il diritto ad acquistare l'immobile (di seguito "il diritto di acquisto"). Il diritto di acquisto potrà essere esercitato a partire dalla data odierna ed entro il 31.12.2016 (di seguito "il termine per l'acquisto"), fatto salvo eventi di forza maggiore e vincoli e/o espressi divieti normativi;

Nel caso di mancato rispetto de "il termine per l'acquisto", la parte conduttrice s'intenderà decaduta dal diritto di acquistare gli immobili, quale disciplinato dal presente articolo.

Per l'esercizio del proprio diritto di acquisto, la parte conduttrice dovrà inviare, alla parte concedente, entro il termine per l'acquisto, apposita dichiarazione scritta da cui risulti la propria volontà di esercitare il diritto di acquisto, e da spedirsi con lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata (di seguito la "dichiarazione di acquisto"). L'atto finale di trasferimento dell'immobile (di seguito "l'atto di compravendita") dovrà essere stipulato entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della dichiarazione di acquisto, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai fini della sua trascrizione.

Una volta formalizzata la dichiarazione di acquisto, in caso di inadempimento, la parte non inadempiente potrà richiedere l'esecuzione in forma specifica del contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c., salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Nel caso in cui la parte conduttrice non eserciti, nei termini sopra convenuti, il diritto all'acquisto, il presente contratto cesserà di produrre ogni effetto alla scadenza del termine sopra convenuto al precedente ART. 3, con la conseguenza che, a tale data:

la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente l'immobile, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trovano (salvo il deterioramento d'uso);

il diritto alla riconsegna dell'immobile spetterà alla parte concedente alla scadenza del termine di durata, senza che debbano ricorrere altre condizioni ed il presente atto potrà valere come titolo esecutivo (art. 474 c.p.c.) nell'ambito dell'apposito procedimento di rilascio di cui all'art. 2930 c.c.;

la parte concedente, ai sensi dell'art. 23, c. 1 bis, D.L. 133/2014, dovrà restituire alla parte conduttrice una percentuale pari al 75 % della componente dei canoni imputata al prezzo di vendita, con diritto pertanto a trattenere la restante percentuale del 25 %, fermo restando il suo diritto a trattenere, in via definitiva, l'intera componente dei canoni imputata alla concessione del godimento.

La parte concedente, in relazione a quanto prescritto per l'atto di compravendita dall'art. 29 comma 1bis legge 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.i., sin da ora dichiara che i dati catastali relativi agli immobili, quali sopra riportati, e le planimetrie catastali depositate in Catasto e quali allegate al presente atto, sono conformi allo stato di fatto.

L'immobile sarà trasferito dalla parte concedente alla parte conduttrice nello stato di fatto in cui si troverà al momento della stipula dell'atto di compravendita, così come in quel momento detenuti dalla parte conduttrice, in forza della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1, con ogni inerente diritto, onere servitù attiva e passiva; dalla data di trasferimento della proprietà saranno a carico della parte conduttrice tutte le spese e tutti gli oneri relativi agli immobili ed a suo favore saranno tutti i frutti da esso dipendenti.

La parte conduttrice prende atto che l'immobile è situato all'interno di un complesso immobiliare avente stato condominiale, per il quale non è stato predisposto alcun regolamento di condominio.

#### ART. 5

##### CANONI - PREZZO DI VENDITA

5.1 Il corrispettivo del presente contratto dovrà essere pagato dalla parte conduttrice alla parte concedente mediante canoni mensili, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione dell'immobile alla parte conduttrice, ai sensi precedente ART. 4.

Il canone mensile è stato convenuto e qui si conferma come segue:

dalla data odierna al 31.12.2015 € 1.000,00 IVA di cui € 500,00 da imputare alla concessione del godimento;

dal 01.01.2016 € 2.000,00 di cui € 1.000,00 da imputare alla concessione del godimento;

dal 01.01.2017, qualora non venga esercitato il diritto di acquisto di cui all'art. 4 il canone mensile è definito in € 2.000,00 da imputare interamente alla concessione del godimento.

Le parti riconoscono che il canone è stato da esse determinato nella misura innanzi indicata in ragione della natura unitaria dell'operazione e, dunque, in considerazione dell'eventuale futuro acquisto della proprietà in favore della parte conduttrice.

Il pagamento dei canoni, sino alla scadenza del presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione dell'immobile alla parte conduttrice ai sensi del precedente ART. 4, dovranno essere pagati in rate trimestrali anticipate con bonifico bancario presso la BCC di Vergato (IBAN IT50T0842237120000100142399).

In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di almeno 4 canoni mensili il presente contratto si risolverà di diritto. Troverà, pertanto, applicazione la disposizione del successivo ART. 7.

Il prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4, è stato convenuto e qui si conferma in € 197.200,00, IVA esclusa.

In occasione della stipula dell'atto di compravendita, la parte conduttrice, per l'acquisto dell'immobile, dovrà, pertanto, versare alla parte concedente il prezzo sopra convenuto, decurtato dell'importo complessivo della componente dei canoni da imputare al prezzo di cessione, ai sensi del precedente punto, versato sino a quel momento.

Con il perfezionamento dell'atto di trasferimento dell'immobile, cesserà l'obbligo di versamento dei canoni posto a carico della parte conduttrice.

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ex artt. 46 e segg. D.P.R. 445/2000): parte concedente e parte conduttrice, conscie delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, L. 248/2006 di conversione del D.L. 223/2006, dichiarano che per la stipulazione del presente contratto le parti contraenti non si sono avvalse di un mediatore.

## ART. 6

### CONDIZIONI E GARANZIE

La parte concedente garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità dell'immobile.

Garantisce, inoltre, che l'immobile è attualmente e sarà anche al momento de l'atto di compravendita, libero da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole.

La parte concedente presta sin d'ora e presterà nell'atto di compravendita alla parte conduttrice la garanzia per evizione ai sensi dell'art. 1483 c.c.

In relazione allo specifico scopo del presente contratto (concessione di godimento in funzione della successiva alienazione) la parte concedente presta sin d'ora alla odierna parte conduttrice la garanzia per vizi a sensi dell'art. 1490 c.c.; a tal riguardo la parte

conduttrice dichiara di aver visitato e visionato l'immobile, e di averne verificato lo stato di manutenzione e conservazione e di accettarne la consegna nello stato in cui attualmente si trovano. In relazione a ciò, la garanzia per vizi cui è tenuta la parte concedente, non si estende ai vizi conosciuti ed accettati dalla parte conduttrice o dalla stessa facilmente riconoscibili, e ciò ai sensi dell'art. 1491 c.c.; restano ferme, a carico della parte concedente, le garanzie di legge per il caso di vizi occulti.

La parte concedente, inoltre, garantisce:

- che i beni in oggetto non sono e non saranno neppure soggetti, al momento dell'atto di compravendita, a vincoli che ne limitino uso o disponibilità ad eccezione di quelli sopra indicati e di quelli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici;
- che i beni in oggetto non sono soggetti a prelazioni legali o convenzionali

La parte concedente presta sin d'ora, e presterà nell'atto di compravendita, la garanzia circa la regolarità e la conformità agli strumenti urbanistici dell'immobile e si impegna a produrre almeno quindici giorni prima della data fissata per la stipula de l'atto di compravendita tutta la documentazione necessaria ed a rendere nell'atto di compravendita tutte le dichiarazioni prescritte dalle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica ai fini della validità dell'atto medesimo.

A tal riguardo la parte concedente precisa sin d'ora che il fabbricato del quale fa parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire nr. 411 rilasciato dal Comune di Vergato (BO) in data 19 luglio 2006, successivamente oggetto di volturazione in data 6 luglio 2007. Sulla porzione immobiliare oggetto del presente atto sono state eseguite opere, consistenti in ristrutturazione edilizia, autorizzate con i seguenti titoli edilizi

rilasciati dal Comune di Vergato: Denuncia di Inizio Attività prot. N. 7237 del 29 maggio 2008, permesso di costruire n. 411/F del 21/05/2010; Denuncia di Inizio Attività per variante non essenziale prot. N. 10399 del 09.08.2010. Per l'immobile in oggetto è stata presentata al Comune di Vergato (BO) richiesta del certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. n.12499 in data 30/09/2010, per la quale ha trovato applicazione l'istituto del silenzio assenso a norma dell'art. 22 L.R. 21/2002.

L'unità immobiliare in oggetto non ha subito altri interventi o modifiche che potessero richiedere, in conformità delle normative edilizie ed urbanistiche, specifiche licenze, concessioni, permessi di costruire, autorizzazioni e dichiarazioni di inizio attività e che non ricorrono i presupposti per richiedere la concessione in sanatoria, prevista dalla vigente legislazione in materia urbanistica edilizia, e che per la stessa non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori.

La parte conduttrice dichiara di avere piena ed esatta conoscenza che il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione oggetto del presente atto ha costituito oggetto di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui alla convenzione urbanistica stipulata dal Comune di Vergato con atto ricevuto dal Notaio Rita Merone di Bologna in data 24 novembre 1998, repertorio n. 24720, registrato a Bologna -4 ° Ufficio delle Entrate - il giorno 1° dicembre 1998 al n. 3164 e trascritto a Bologna il 3 dicembre 1998 al n. 24887 di formalità.

La parte concedente garantisce che gli impianti relativi all'immobile e relative parti condominiali e di cui all'art. 1 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio

2008 n. 37, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione, in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese installatrici.

La parte concedente dichiara di aver consegnato alla parte conduttrice la documentazione in suo possesso relativa all'uso dell'immobile e degli impianti di dotazione quale prevista dalla vigente normativa (compreso il libretto di impianto).

La parte concedente, in relazione al disposto dell'art. 6, c. 2, dlgs 192/2005 e s.m.i., dichiara che l'unità mapp. 535 sub 70. è già stata dotata dell'attestato di prestazione energetica rilasciato in data 08/11/2010 da Geom. Matteo Medici iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 4092 tecnico abilitato alla certificazione energetica ai sensi della vigente normativa, attestato che in originale si allega al presente atto sub "A"; le parti danno atto che detto attestato era stato reso disponibile per la parte conduttrice sin dall'avvio delle trattative ed è stato, allo stesso, consegnato in copia prima della sottoscrizione del presente contratto. Detto attestato dovrà essere allegato anche all'atto di compravendita, ai sensi dell'art. 6, c. 3, dlgs 192/2005.

La parte concedente dichiara che dalla data di rilascio non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità decennale del suddetto attestato in relazione a quanto disposto dall'art. 6, c. 5, dlgs. 192/2005 e s.m.i. (nuovi interventi di ristrutturazione o riqualificazione energetica ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica).

La parte concedente, peraltro, si impegna, nel caso di cessata validità dell'attestato qui allegato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6, c. 5, citato dlgs 192/2005, a procurare il rilascio di un nuovo attestato di prestazione energetica prima della data fissata per la stipula dell'atto di compravendita.



## ART. 7

### INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Salvo quanto diversamente previsto, nel caso di mancato adempimento a taluno degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, la parte non inadempiente potrà a sua scelta:

- o chiedere l'adempimento (artt. 2930 e segg. c.c.)
- o chiedere la risoluzione del presente contratto (artt. 1453 e segg. c.c.)

salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Nel caso in cui la parte non inadempiente intenda avvalersi della risoluzione, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'art. 1455 c.c., dovrà intimare all'altra parte di adempiere, fissando alla stessa, con lettera raccomandata A.R., un ulteriore termine, non inferiore a 15 e non superiore a 45 giorni, con dichiarazione che decorso inutilmente detto termine, il presente contratto s'intenderà risolto di diritto (art. 1454 c.c.).

In tutti i casi in cui si verifica la risoluzione del presente contratto:

la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente l'immobile, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trova (salvo il deterioramento d'uso).

in caso di inadempimento imputabile alla parte conduttrice, la parte concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati per l'intera componente imputata alla concessione del godimento mentre dovrà restituire alla parte conduttrice una percentuale pari al 75 % della componente dei canoni imputata al prezzo di vendita, con diritto pertanto a trattenere la restante percentuale del 25 % a titolo di indennità;

in caso di inadempimento imputabile alla parte concedente, la stessa potrà trattenere i canoni pagati per l'intera parte degli stessi imputata al godimento mentre dovrà restituire alla parte conduttrice l'intera parte dei canoni imputata al prezzo di vendita, maggiorata degli interessi legali;

si dovrà procedere tra le parti agli eventuali rimborsi e agli eventuali pagamenti di indennità quali previsti nelle disposizioni che precedono.

A seguito della risoluzione del presente contratto, si dovrà procedere alla cancellazione della trascrizione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668, u.c., c.c., come richiamato dall'art. 23 c. 3, D.L. 133/2014, e a tal uopo le parti si impegnano a sottoscrivere, entro trenta giorni dall'intervenuta risoluzione, apposito atto in forma autentica con il consenso alla cancellazione.

#### ART. 8

##### REGIME FISCALE

Chiedesi per il presente contratto l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, trattandosi di operazione soggetta ad I.V.A.

Trattasi in particolare di atto per il trasferimento di fabbricato strumentale assoggettato ad IVA, trattandosi di immobile strumentale per natura non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, trasferito da impresa che vi ha effettuato interventi di recupero (ristrutturazione edilizia) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori (28.09.2010), ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter del D.P.R. n. 633/1972, per il quale trova pertanto applicazione dell'IVA con l'aliquota al 10% ai sensi dell'art. 125 quinquiesdecies della tabella A parte III allegata al D.P.R. 633/1972;

#### ART. 9

##### DISPOSIZIONI FINALI

Chiedesi la trascrizione del presente atto ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2645bis c.c. e 2643, co.1, n. 8, c.c., così come prescritto dall'art. 23 co. 1, D.L. 133/2014. Gli effetti della suddetta trascrizione cesseranno una volta scaduto il termine di durata del presente contratto, quale sopra convenuto sub ART. 3, e comunque una volta decorso il termine di dieci anni.

Spese e tributi del presente atto sono ripartite tra le parti contraenti al 50%.

Le parti danno atto che la registrazione del presente contratto assorbe l'obbligo previsto dall'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59 (art. 5 c.4, D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con L. 12 luglio 2011 n. 106).

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo..... Data.....

Il concedente ..... Il conduttore.....

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli articoli:

Le parti dichiarano di espressamente approvarle reietta ogni eccezione ed istanza.

Il concedente ..... Il conduttore.....

Vergato li 03 luglio 2015.

**UNIONE DEI COMUNI**  
**DELL'APPENNINO BOLOGNESE**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELL'UNIONE**

<b>NR.</b>	<b>35</b>
<b>DEL</b>	<b>29/06/2015</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>APPROVAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE RENT TO BUY, LOCALI SITI IN VERGATO, VIA BERLINGUER NR. 249</b>

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**  
**(Ex Art. 49 - TUEL)**

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, consegnata in originale, che contiene tutti gli elementi utili alla relativa istruttoria, si esprime, in ordine alla regolarità tecnica della stessa:

**PARERE FAVOREVOLE**

**PARERE CONTRARIO**

Con le seguenti motivazioni:

Vergato, lì 29/06/2015

Il Segretario Direttore

F.to dott. Pieter J. Messino'

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA-CONTABILE**  
**(Ex Art. 49 - TUEL)**

Con riferimento alla suesposta proposta di deliberazione ed agli specifici elementi utili relativi all'istruttoria tecnica che precede, dato atto che il provvedimento proposto **comporta effetti diretti o indiretti** sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, si esprime in ordine alla regolarità contabile:

**PARERE FAVOREVOLE**

**PARERE CONTRARIO**

Con le seguenti motivazioni:

Vergato, lì 29/06/2015

Il Responsabile Servizi Finanziari

F.to Enrica Leoni

**PARERE DI CONFORMITA'**

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto ed alla relativa istruttoria ivi contenuta, si esprime **parere favorevole di conformità dell'azione amministrativa** alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti.

Vergato, lì 29/06/2015

Il Segretario Direttore

F.to Dott. Messino' Pieter J.

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA  
DELL'UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE N° 35/2015**

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

F.to Romano Franchi

**Il Segretario Direttore**

F.to Dott. Pieter J. Messino'

\*\*\*\*\*

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna mediante trasmissione all'albo pretorio on line, per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Data, mercoledì 29 luglio 2015

**Il Segretario Direttore**

F.to Dott. Pieter J. Messino'

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Segretario Direttore attesta che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134 d.lgs. n. 267/2000.

Data, lunedì 29 giugno 2015

**Il Segretario Direttore**

F.to Dott. Pieter J. Messino'

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.**

Data, mercoledì 29 luglio 2015

**IL Segretario Direttore**

Dott. Pieter J. Messino'