



**DECRETO DEL PRESIDENTE
N. 158 DEL 22/09/2020**

OGGETTO

APPROVAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA RELATIVO A PALAZZO TRIVELLI SITO IN REGGIO EMILIA IN PIAZZA SAN GIOVANNI N. 4.

IL PRESIDENTE

Premesso che:

- con Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 15 del 03.06.2016, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato un elenco di immobili da porre in alienazione tra cui è compreso il Palazzo Trivelli sito in Reggio Emilia Piazza San Giovanni 4, al prezzo a base d'asta pari a €. 2.300.000,00;
- con Verbale del 18.07.2016 di cui al bando prot. 13698/2016 del 10.06.2016 è stata dichiarata deserta, tra l'altro, l'asta pubblica per l'alienazione di Palazzo Trivelli sito in Reggio Emilia Piazza San Giovanni 4;
- con Deliberazione di Consiglio Provinciale n°5 del 26.5.2020 è stato confermato l'inserimento dell'immobile nel Piano delle alienazioni per € 2.300.000,00;
- risulta pertanto possibile, secondo quanto stabilito dall'art. 7 del "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Reggio Emilia", la trattativa privata diretta alle stesse condizioni di vendita dell'ultimo bando di alienazione;
- è pervenuta in data 03.04.2018 prot. 7237/2/2014 una manifestazione di interesse all'acquisto del suddetto immobile al prezzo di €. 2.300.000,00 corrispondente al valore posto a base della gara andata deserta;
- in data 25/08/2020 è stato sottoscritto il contratto preliminare, al quale si rimanda per i dettagli, dove si prevede sinteticamente quanto segue:
 - ✓ prezzo di compravendita dell'immobile convenuto in €. 2.300.000,00;
 - ✓ versamento di € 500.000,00 a titolo di caparra confirmatoria;
 - ✓ corresponsione di € 650.000,00 all'atto notarile di trasferimento dell'immobile, da stipularsi entro il 30 settembre 2020;
 - ✓ corresponsione di € 1.150.000,00 al momento della sottoscrizione dell'atto di constatazione dell'avveramento della condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione, con conseguente immissione dell'acquirente nel possesso del bene;

Dato atto che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità sostenibile, Patrimonio ed Edilizia;

Visti i pareri favorevolmente espressi dal Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità sostenibile, Patrimonio ed Edilizia, e dal Dirigente del Servizio Bilancio, in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile del presente atto;

DECRETA

- di approvare la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita avvenuta

in data 25/08/2020 e dei relativi contenuti e pagamenti a favore della Provincia, che si possono sintetizzare come segue:

- ✓ prezzo di compravendita dell'immobile convenuto in €. 2.300.000,00;
 - ✓ € 500.000,00, versamento già avvenuto in sede di firma del contratto preliminare avvenuto in data 25/08/2020, a titolo di caparra confirmatoria;
 - ✓ € 650.000,00 all'atto notarile di trasferimento dell'immobile da stipularsi entro il 30/09/2020;
 - ✓ € 1.150.000,00 al momento della sottoscrizione dell'atto di constatazione dell'avveramento della condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione con conseguente immissione dell'acquirente nel possesso del bene;
- di dare mandato al Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità sostenibile, Patrimonio ed Edilizia di sottoscrivere, entro la data del 30/09/2020, l'atto notarile definitivo di trasferimento dell'immobile, provvedendo all'assunzione dei conseguenti atti e con la possibilità di introdurre di modifiche, rispetto a quanto previsto dal contratto preliminare di compravendita che non ne alterino i contenuti sostanziali.

Il presente decreto è esecutivo alla sua sottoscrizione.

ALLEGATI:

- preliminare di compravendita;
- parere di regolarità tecnica;
- parere di regolarità contabile.

Reggio Emilia, lì 22/09/2020

IL PRESIDENTE
F.to ZANNI GIORGIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma

CONTRATTO PRELIMINARE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, fra la

"PROVINCIA DI REGGIO EMILIA" con sede in Reggio Emilia, Corso Garibaldi n.59, codice fiscale 00209290352,

in persona del signor

Bussei ing. Valerio nato a Reggio Emilia il 4 luglio 1962, domiciliato per la carica presso l'ente rappresentato, nella sua qualità di dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia della Provincia di Reggio Emilia, a quanto infra espressamente autorizzato in forza del decreto del Presidente n.10 del 24 gennaio 2019; (d'ora innanzi parte promittente o parte promittente venditrice o Provincia)

e il signor

- **PALAZZI TRIVELLI VITTORIO** nato a Scandiano il 24 febbraio 1977, residente a Scandiano, frazione Fellegara, Via Brugnoletta n.93

(d'ora innanzi parte promissaria o parte promissaria acquirente)

si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

- che la "PROVINCIA DI REGGIO EMILIA" è proprietaria di un fabbricato da terra a tetto posto in Comune di Reggio nell'Emilia e compreso fra Piazza San Giovanni, via

Migliorati, via Castelli e via San Pietro Martire;

- che detto fabbricato è stato sottoposto a verifica dell'interesse culturale da parte del "Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale" ex art.12 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e paesaggistici) e il medesimo "Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale" ha dichiarato l'immobile di interesse storico artistico con decreto in data 27 marzo 2013;

- che il medesimo "Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale" ha rilasciato alla "PROVINCIA DI REGGIO EMILIA" l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile ai sensi dell'art.55, comma 3, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con atto in data 27 giugno 2013 prot.9899 che in copia si allega sotto la lettera "A";

- che gli effetti dell'atto di compravendita al quale le parti con il presente contratto intendono obbligarsi, saranno pertanto sospensivamente condizionati al mancato esercizio, nei termini previsti dalla normativa sopra richiamata, del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nonché degli enti indicati al primo comma dell'articolo 60 del D.Lgs. n. 42 del 2004;

- che a tale fine ed in conformità a quanto previsto dagli articoli 59 e 60 del citato D.Lgs. n. 42 del 2004, come modificato dai D.Lgs. n. 156 e n. 157 del 2006, la parte venditrice sarà tenuta a denunciare l'atto di compravendita alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Bologna, Modena e Reggio Emilia nei termini di legge, consapevole che in difetto, potrà incorrere nelle sanzioni previste dall'articolo 173 del D.Lgs. n. 42 del 2004.

Le parti concordano che a tale denuncia provvederà il Notaio incaricato della redazione dell'atto di compravendita con eventuale spesa a carico dell'acquirente;

- che la parte acquirente potrà essere immessa nel possesso dell'immobile compravenduto ai sensi dell'articolo 61 del D.Lgs. n. 42 del 2004, ossia non prima che siano decorsi i termini previsti dallo stesso articolo per l'esercizio del diritto di prelazione di cui sopra (sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento o nel minor termine qualora sia data comunicazione di non esercizio del diritto stesso);

tutto ciò premesso e confermato, considerandosi parte integrante e sostanziale del presente contratto, la "PROVINCIA DI REGGIO EMILIA", a mezzo come sopra,

PROMETTE DI VENDERE

al signor PALAZZI TRIVELLI VITTORIO che per sé e/o per

persona o persone o società da nominare contestualmente alla stipula del contratto di compravendita e comunque entro il 30 settembre 2020

SI OBBLIGA AD ACQUISTARE

la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile:

fabbricato civile sviluppatosi su quattro piani, con scale interne di collegamento, sito in Comune di Reggio nell'Emilia, con accessi da piazza San Giovanni nn. 2 e 4 e da Via S.Pietro Martire n.4a, composto da uffici pubblici ed accessori.

Risulta censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 133 mappale

367 sub 20 p.S1-T-1-2, z.c. 1, cat.B/4, cl.2, mq 9204, sup. cat. mq 2059 RCE 14.260,40

Nei confini: piazza San Giovanni, via Migliorati, via Castelli, via San Pietro Martire.

Si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia non autentica - previa visione ed approvazione - si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Parte promittente venditrice, quale intestataria, dichiara e attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali sopra riportati e della planimetria allegata, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

L'atto di compravendita condizionato dovrà essere stipulato entro il giorno 30 settembre 2020.

Il corrispettivo della vendita in oggetto è stato di comune accordo fra le parti convenuto a corpo in euro 2.300.000,00 (duemilionitrecentomila virgola zero zero) da pagarsi come segue:

1. euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) in data odierna mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della "PROVINCIA DI REGGIO EMILIA" distinto con IBAN IT 37 D 01030 12802 000004881068, di cui euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria da imputare a pagamento prezzo in sede di atto pubblico di compravendita ed euro 270.000,00 (duecentosettantamila virgola zero zero) a titolo di anticipazione sul prezzo dell'immobile;

Decorso inutilmente il termine del 30 settembre 2020 per la stipula dell'atto di compravendita, per cause non imputabili alla Provincia di Reggio Emilia, il presente contratto preliminare si risolve automaticamente e la Provincia di Reggio Emilia tratterrà definitivamente la caparra confirmatoria e l'anticipazione sul prezzo dell'immobile versata.

2. euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero) al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita;

3. euro 1.150.000,00 (unmilione centocinquantamila virgola zero zero) al momento della sottoscrizione dell'atto di constatazione dell'avveramento della condizione sospensiva di cui in premessa e quindi del mancato esercizio del diritto di prelazione, con conseguente immissione dell'acquirente nel possesso del bene.

Detto atto dovrà essere stipulato a cura e spese di parte acquirente entro sette giorni dalla scadenza dei termini per l'esercizio del diritto di prelazione.

Qualora gli enti aventi diritto esercitassero nei termini la prelazione, la somma versata a titolo di caparra confirmatoria e quanto ricevuto in acconto prezzo dovrà essere restituita a parte promittente l'acquisto entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione da parte del Ministero competente o dell'ente esercente la prelazione.

L'atto di compravendita sarà sottoposto alle seguenti condizioni sospensive:

- i) mancato esercizio, nei termini di legge, del diritto di prelazione di cui in premessa;
- ii) pagamento del saldo prezzo all'atto di sottoscrizione dell'atto di constatazione del mancato esercizio del diritto di prelazione di cui sopra.

La parte acquirente verrà immessa nel possesso materiale del bene, con tutte le conseguenze utili ed onerose, alla data dell'atto di constatazione del mancato esercizio del diritto

di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nonché degli enti indicati al primo comma dell'articolo 60 del D.Lgs. n. 42 del 2004;

Prima della stipula sia dell'atto di compravendita che dell'immissione nel possesso, la parte promissaria acquirente avrà facoltà di accedere all'interno dell'immobile in contratto al fine di eseguire rilievi e sopralluoghi, anche a mezzo di tecnici e professionisti all'uopo incaricati, previo accordo con parte promittente venditrice che si riserva di fare accompagnare i visitatori da personale di sua fiducia; detti accessi non costituiranno comunque mai immissione né nella detenzione, né nel possesso materiale del bene.

La vendita dell'immobile sarà comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva se legalmente esistente e competente, così come il medesimo è pervenuto alla parte promittente e dalla stessa è stato fino ad oggi posseduto.

Il bene è promesso in vendita nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova, come visto e piaciuto, completo di fissi, infissi e impianti. A tal proposito parte promissaria acquirente dichiara di non avere rilevato vizi che rendano la cosa inidonea all'uso ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (art.1490 codice civile); per converso parte promittente la vendita presta ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi

occulti, ma a lei noti, nel bene promesso in vendita.

- con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 che corredano il bene oggetto del presente contratto, la parte promittente, con il consenso della parte promissaria acquirente, non presta alcuna garanzia circa la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati, in quanto dichiara di non essere completamente al corrente della loro effettiva situazione; le parti dichiarano che di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo e convengono che parte promittente non avrà alcun obbligo di consegnare all'acquirente completa documentazione relativa ai medesimi impianti (fermo restando l'impegno alla consegna di quanto disponibile), che all'atto definitivo di compravendita non venga allegata alcuna dichiarazione di conformità di cui all'art. 7 del citato D.M. n. 37/2008 e che infine rimanga a carico della medesima parte acquirente l'eventuale adeguamento degli impianti stessi.

La parte promittente la vendita consegna alla parte promissaria acquirente copia dell'attestato di prestazione energetica n.00604-084566-2017 predisposto da soggetto certificatore iscritto nell'apposito Albo istituito dalla Regione Emilia Romagna, che si allega al presente contratto sotto la lettera "C", impegnandosi a fornire un originale del medesimo certificato al momento del rogito di compravendita.

La medesima parte promittente la vendita dichiara che dal suo rilascio sono state rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio di cui all'articolo 6, quinto comma, del decreto legislativo n. 192/2005 e non sono stati realizzati interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare in oggetto ed infine che detta situazione sarà tale anche al momento dell'atto di compravendita.

La parte promittente venditrice, nel confermare la regolarità edilizia e catastale dell'immobile in contratto, salvo elementi di lievissima entità che afferiscono a opere interne, peraltro ininfluenti sul valore dell'immobile, si impegna a consegnare in tempo utile per la stipula del rogito di compravendita, la documentazione in proprio possesso afferente allo stato legittimato.

La parte promittente garantisce per il momento del rogito la disponibilità di quanto oggetto del presente contratto, la sua assoluta libertà da diritti di prelazione diversi da quello sopra citato, ipoteche per le quali non sia già stato prestato formale atto di assenso alla cancellazione da parte di eventuali creditori, i cui costi di annotazione resteranno a carico di parte promittente medesima, vincoli diversi da quelli sopra precisati, oneri reali, servitù passive

apparenti e non apparenti, trascrizioni comunque pregiudizievoli il diritto di proprietà, privilegi anche fiscali, contratti di qualsiasi natura, contestazioni di terzi, liti pendenti, con promessa di rilievo per il caso di evizione.

Le spese tutte del contratto di compravendita e dell'atto di avveramento saranno ad esclusivo carico della parte acquirente, ad eccezione delle necessarie documentazioni catastali ed a quelle relative alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, nonché a quelle relative agli attestati di prestazione energetica e di regolarità edilizia e catastale, che saranno a carico della parte promittente venditrice.

Tutti i documenti la cui predisposizione è posta a carico della parte promittente venditrice dovranno essere consegnati al notaio rogante, indicato da parte promissaria acquirente, almeno 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto di compravendita.

Letto, approvato e sottoscritto

Reggio nell'Emilia, il giorno

Servizio/Ufficio: U.O. Contenzioso e Atti Amministrativi Lav. Pubbl.
Proposta N° 2020/1304

Oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
RELATIVO A PALAZZO TRIVELLI SITO IN REGGIO EMILIA IN PIAZZA SAN GIOVANNI
N. 4.

PARERE AI SENSI DELL'ART.49, COMMA 1, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18/08/2000,
N°267.

Regolarità Tecnica: FAVOREVOLE

Li, 21/09/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
INTERESSATO

F.to BUSSEI VALERIO

Servizio/Ufficio: U.O. Contenzioso e Atti Amministrativi Lav. Pubbl.
Proposta N° 2020/1304

Oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
RELATIVO A PALAZZO TRIVELLI SITO IN REGGIO EMILIA IN PIAZZA SAN GIOVANNI
N. 4.

PARERE AI SENSI DELL'ART.49, COMMA 1, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18/08/2000,
N°267.

Regolarità Contabile: FAVOREVOLE

Li, 21/09/2020

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

F.to DEL RIO CLAUDIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DECRETO DEL PRESIDENTE N. 158 DEL 22/09/2020

APPROVAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
RELATIVO A PALAZZO TRIVELLI SITO IN REGGIO EMILIA IN PIAZZA SAN
GIOVANNI N. 4.

Si certifica che copia del presente decreto è pubblicata all'Albo pretorio, per 15 giorni consecutivi

Reggio Emilia, lì 23/09/2020

IL SEGRETARIO

F.to TIRABASSI ALFREDO LUIGI

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.