ALLEGATO 2

Repertorio n. Raccolta n.

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno

del mese di

in Verona (VR), alla via

Innanzi a me, dott.ssa VALENTINA PAPOFF Notaio in Sommacampagna (VR), con studio ivi alla Via Osteria Grande, 13, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona,

SONO COMPARSI:

"COMUNE DI VERONA", con sede in Verona (VR), Piazza Brà n. 1, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00215150236, in persona del Dirigente Responsabile della "Direzione Patrimonio Espropri ~~:~~

Xxxxxx Xxxxxxx, natX a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX, domiciliatX per la carica presso la sede municipale, tale nominatx con Deliberazione della Giunta Comunale n. xx del xx/xx/xxxxx, confermatx con Decreto del Sindaco n. xxx del xx/xx/xxxx, la quale interviene al presente atto ai sensi dell'art. 107 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 23 febbraio 2022, esecutiva ai sensi di legge, che in copia firmata digitalmente dal Dirigente Responsabile della "Direzione Patrimonio Espropri" e che in copia conforme all'originale al presente atto si allega sotto **la lettera "A",** di seguito denominato, per brevità, **"il Comune"** o **"parte promittente venditrice"**;

NOCINI Pier Francesco, nato a Verona (VR) il 30 giugno 1956, in qualità di Rettore e legale rappresentante dell'Ente, ove domicilia per la carica, "UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI VERONA", con sede in Verona (VR) Via Dell'Artigliere, 8, iscritta presso la Camera di Commercio di Verona al numero - Codice Fiscale 93009870234 ed al numero VR-351365 del REA, Partita IVA 01541040232, tale nominato con ....

legittimato in forza dei poteri di cui all'art. 16, comma 2, del vigente statuto e della delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi di Verona n. in data.....

di seguito denominato **"parte promittente acquirente"**.

Dell'identità personale, qualità e poteri dei comparenti io Notaio sono certo.

PREMESSO che con nota in data 11/02/2022 l'Università di Verona ha trasmesso al Comune di Verona una Manifestazione d'Interesse per l'acquisto di un'area di proprietà comunale da identificarsi catastalmente all'interno del mappale 269/parte, foglio 164 del Comune di Verona e più precisamente inclusa nell'Ambito F (Campus Universitario) così come identificato nel Programma Complesso Ex Caserme Santa Marta e Passalacqua approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale

n.39/2009. acquisto da perfezionarsi in coerenza con l'Accordo di Programma stipulato con il Comune di Verona in data 14/04/2009 Rep. N. 1134/2009 al fine di soddisfare l'esigenza dell'Università di realizzare in detto ambito, un fabbricato destinato a propri scopi istituzionali, così come risultante da annesso Studio di Fattibilità Tecnico ed Economico allegato alla medesima istanza. La struttura che l'Università intende realizzare sull'area oggetto di acquisto prevede l'utilizzo di fondi di Bilancio di Ateneo e il co-finanziamento del Ministero dell'Università e della Ricerca di cui al D.M. 1274 del 10/12/2021 (da intendersi quale *conditio sine qua non* per accedere ai quali l'Università dovrà presentare apposita domanda corredata di preliminare d'acquisto registrato).

Con deliberazione consiliare del Comune di Verona n. 14 del 23/02/2022, di approvazione del Bilancio di Previsione dell'Ente 2022 - 2023 – 2024, è stata altresì prevista l'alienazione di un'area di mq. 1.710,00 circa – fatta salva eventuale maggiore superficie che si riveli necessaria - da identificarsi catastalmente a mezzo frazionamento (a cura ed onere dell'Università), all'interno della maggiore area individuata al C.T. Fg. 164 p.lla 269, in conformità al Programma complesso Ex Caserma S. Marta Passalacqua, ad un corrispettivo a valore unitario pari ad Euro 350,00/mq. Nella previsione consiliare dell'operazione patrimoniale è in particolare previsto che *“l'alienazione sarà preceduta da un contratto preliminare di vendita, come previsto dal D.M. 1274 del 10/12/2021 avente ad oggetto la disciplina del possibile cofinanziamento da parte del Ministero dell'Università e della Ricerca. L'alienazione viene condizionata alle seguenti condizioni poste come non derogabili:- l'atto di rogito sarà stipulato tra le parti solo se si verificherà l'assegnazione del contributo di cui al D.M. 1274/2021 lett. e); diversamente da ciò, trascorsi due anni dalla sottoscrizione del preliminare d'acquisto, senza che sia pervenuta alcuna comunicazione in merito da parte dell'Università di Verona, detto preliminare perderà ogni efficacia; il preliminare di acquisto non prevedrà alcuna caparra confirmatoria a garanzia; oneri di frazionamento e spese contrattuali e accessorie a carico dell'acquirente Università di Verona”.*

L'art. 25 del vigente regolamento comunale per la gestone del patrimonio immobiliare del Comune di Verona prevede la possibilità per l'Ente di procedere ad alienazione diretta di un immobile di proprietà quando l’alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici, Enti Pubblici economici ed ONLUS purché iscritte nell’apposito Albo Regionale, se l’acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubbliche utilità; in tal caso Gli Enti, in sede di acquisto devono assumere l’impegno, con espressa previsione contrattuale, di destinare definitivamente il bene a finalità istituzionali e di non alienare il bene acquistato per almeno cinque anni.

Con deliberazione di Giunta del Comune n. ____ del _____/determinazione dirigenziale del Dirigente Responsabile della "Direzione Patrimonio Espropri"

l'Amministrazione ha preso atto favorevolmente delle condizioni di alienazione di cui allo schema di cui al presente atto preliminare di compravendita.

Con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del _____ n. __ è stato approvato lo schema di cui al presente atto preliminare di compravendita.

Tutto ciò premesso si stipula quanto segue

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

Il "COMUNE DI VERONA", come sopra rappresentato, promette di vendere all'"UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI VERONA", che come sopra rappresentata promette di acquistare, la piena proprietà di un'area da identificarsi successivamente posta all'interno dell'Ambito F (Campus Universitario) così come identificato nel Programma Complesso Ex Caserme Santa Marta e Passalacqua approvato con Deliberazione di CC n.39/2009 per il quale è stato stipulato, con il Comune di Verona, l'Accordo di Programma in data 14/04/2009 Rep. N. 1134/2009, e che più precisamente sarà regolato con successivo Accordo di Programma Integrativo tra le parti, area ove l'Università intende realizzarvi, un fabbricato destinato a propri scopi istituzionali, ed in particolare adibendolo ad aule didattiche, uffici amministrativi, completo di area parcheggio con accesso indipendente da realizzarsi all'interno del sedime, e precisamente:

- area della superficie di circa mq. 1.710 (millesettecentodieci) - fatta salva eventuale maggiore superficie che si rivelasse necessaria - costituente porzione di terreno da identificarsi catastalmente a mezzo frazionamento (a cura ed onere dell'Università) all'interno della maggiore area attualmente individuata nel **Catasto Terreni del Comune di Verona (VR) - Sezione di VERONA SUD,** al **foglio 164**, particella:

*** 269,** ha 12.89.45, Ente Urbano;

tra confini noti alle parti che rinviano per la loro descrizione alle risultanze delle mappe censuarie.

L'area in oggetto risulta ancor meglio evidenziata in colore rosso nell'estratto di mappa che al presente atto si allega sotto **la lettera " ".**

L'area oggetto del presente preliminare sarà, pertanto, oggetto di frazionamento rispetto alla particella 269 e la superficie da indicare nel rogito definitivo potrà subire lievi scostamenti, certificati dal frazionamento catastale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'alienazione viene subordinata alle seguenti condizioni poste come non derogabili:

- l'atto definitivo sarà stipulato tra le parti solo se si verificherà l'assegnazione del contributo di cui al D.M. 1274/2021 lett. e); diversamente da ciò, trascorsi due anni dalla sottoscrizione del preliminare d'acquisto senza che

sia pervenuta alcuna comunicazione in merito da parte dell'Università di Verona, il presente preliminare perderà ogni efficacia;

- il preliminare di acquisto non prevedrà alcuna caparra confirmatoria a garanzia;

- l'atto definitivo sarà stipulato tra le parti, solo a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma Integrativo;

- gli oneri di frazionamento e le spese contrattuali e accessorie saranno a carico della parte promittente acquirente.

- l'alienazione rimane condizionata al rilascio della positiva attestazione di congruità da parte della competente Agenzia del Demanio rispetto al valore unitario stimato dal Comune di Verona di cui al successivo art. 3 – PREZZO: qualora il suddetto valore unitario periziato dal Comune non venisse congruìto dall'Agenzia del Demanio e quest'ultima dovesse indicare un valore inferiore allo stesso, l'atto definitivo sarà stipulato tra le parti, solo se tale variazione di valore verrà approvata dal Consiglio Comunale al quale verrà sottoposta;

ARTICOLO 2 - STATO ED ACCESSORI

La vendita concernerà l'immobile nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si troverà a seguito del frazionamento catastale ed al momento del rogito notarile definitivo, e sarà comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva.

Il tutto come pervenuto alla parte promittente venditrice in forza del seguente titolo.

PROVENIENZA

Acquisto dell'intero complesso immobiliare denominato Caserma Passalacqua in Comune di Verona, Via dell'Università n. 5, fattone dal Ministero della Difesa / 5° Reparto Infrastrutture - Padova, per conto del DEMANIO DELLO STATO, con atto di compravendita a rogito del Coll. Tecnico Lucio Mattei- l'Ufficiale rogante del predetto Ente - in data 21 dicembre 2007, Repertorio 45587, registrato a Padova il 7 ottobre 2008 al n. 56 Atti pubblici e trascritto a Verona in data 30 ottobre 2008 al n. 45814 R.G. e al n. 28733 R.P. cui ha fatto seguito atto di conferma a rogito del Notaio Elena Borio di Verona in data 15 giugno 2016, Repertorio n. 14246/10142, trascritto a Verona in data 29 giugno 2016 al n. 24756 R.G. e al n. 16029 R.P..

ARTICOLO 3 - PREZZO

Il valore unitario di vendita è stato determinato in euro 350,00/mq (trecentocinquanta al metro quadro), valore indicato nella perizia di stima inserita agli atti del Comune nel Registro delle perizie di stima al n. 5 del 21 aprile 2022. Detto valore sarà sottoposto, a cura ed onere dell'Università, ad attestazione di congruità da parte della competente Agenzia del Demanio

Il prezzo di vendita complessivo sarà determinato in base ai metri quadri complessivi del terreno oggetto di alienazione come risultanti dal frazionamento che lo individuerà definitivamente, moltiplicati per il valore unitario di Euro 350,00/mq (trecentocinquanta al metro quadro) sopra indicato.

ARTICOLO 4 - EFFETTI

Le parti si danno reciprocamente atto e dichiarano che la presente promessa di compravendita, avendo esclusivamente valore obbligatorio tra le parti stesse, non determina ancora il trasferimento della proprietà dell'immobile che si verificherà unicamente, con la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita, successivamente all'avveramento delle condizioni di cui all'art. 1 e in quel momento la parte promittente acquirente conseguirà il possesso giuridico e la materiale disponibilità dell'area promessa in vendita.

Ai sensi dell'art. 25 del vigente regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona, approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 17/06/2010, alla stipula dell'atto definitivo l'Università dovrà assumere l’impegno contrattuale di destinare definitivamente il bene acquistato a finalità istituzionali e di non alienarlo per almeno cinque anni.

ARTICOLO 5 - GARANZIE

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, dichiarano e garantiscono, fin da ora, l'una nei confronti dell'altra, di avere pieno titolo, capacità e potere di stipulare il presente contratto e il successivo atto di compravendita definitivo e darvi interamente esecuzione.

La parte promittente venditrice "COMUNE DI VERONA", restando inteso che tutte le seguenti dichiarazioni e garanzie sono rilasciate con riferimento alla data odierna e si intenderanno ripetute alla data di esecuzione del contratto definitivo, dichiara e garantisce:

- che tutte le imposte (dirette e indirette), tasse o analoghi oneri dovuti in relazione all'immobile, o che possano comunque avere influenza anche indiretta sullo stesso e sul suo acquisto in base alle applicabili disposizioni di legge, sono stati integralmente pagati; non sussistono, né sono minacciate, nei confronti della parte promittente venditrice, contestazioni di carattere finanziario, né sussistono fatti e/o circostanze che potrebbero originare o costituire i presupposti per contestazioni di carattere fiscale a danno della stessa, sino alla data odierna;

- di essere pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile promesso in vendita, ricevuto dalla parte promittente venditrice, conformemente alle leggi applicabili

con atti di trasferimento validi ed efficaci, debitamente trascritti ai sensi dell'articolo 2643 c.c. ed opponibili ai terzi;

- di avere il pieno e indisturbato godimento e possesso dell'immobile senza limitazioni, servitù, ipoteche, pegni, vincoli gravami, oneri, privilegi, patti di riservato dominio, sequestri, pignoramenti o comunque iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e/o vincoli od oneri di qualsiasi natura o diritti a favore di terzi;

- che, al momento della stipulazione del contratto definitivo di compravendita, l'immobile sarà libero da oneri e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, nude proprietà e usufrutti;

- che non sono liti pendenti aventi ad oggetto l'immobile da alienare, liti i cui effetti resteranno comunque a carico della parte promittente la vendita.

Le parti sono a conoscenza:

- della dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 42/2004, di cui all'atto amministrativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 7 settembre 2009, Repertorio n. 19757/2009, trascritto a Verona in data 29 ottobre 2009 al n. 41115 R.G. e al n. 24670 R.P. a favore del medesimo Ministero, cui ha fatto seguito:

- vincolo costituito ai sensi del combinato disposto degli artt. 10, comma 1, e 12, comma 2, del D.Lgs n.42/2004 adottato dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto in data 19 dicembre 2016, Repertorio n. 15988/2016, trascritto a Verona in data 23 febbraio 2017 al n. 7054 R.G. e al n. 4676 R.P., a favore del Ministero per i Beni le Attività Culturali e il Turismo,

aventi ad oggetto l'immobile denominato "EX CASERMA S. MARTA-PASSALACQUA" per quanto concerne la sola area di sedime delle particelle 285 parte (per 1350 mq stimati), 308, 269 parte, 302, 279, 301 e 298, come si evince dalla parte evidenziata nella planimetria allegata.

ARTICOLO 6 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE, FISCALI

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme in materia edilizia ed urbanistica si allega al presente atto sotto **la lettera "< >"** il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Verona in data 22 marzo 2022, Prot. N. 0105861/2022 del 22 marzo 2022, Fasc. 06.02/144/2022 riguardante l'area in oggetto; la parte promittente venditrice dichiara al riguardo che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, successivamente alla data del rilascio e che non è stata notificata alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata.

ARTICOLO 7 - DICHIARAZIONI FISCALI

I comparenti, agendo nelle indicate qualità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 co. 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248), e successive modificazioni, ed ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre

2000 n.445, nel dichiararsi consapevoli delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000, dichiarano ciascuno, sotto la propria personale responsabilità di non essersi avvalsi di mediatori per la conclusione dell'operazione immobiliare di cui al presente atto.

ARTICOLO 8 - CONTRATTO DEFINITIVO

Il contratto definitivo verrà stipulato al verificarsi delle condizioni sopra indicate e comunque entro e non oltre il _____ presso lo studio del Notaio scelto dalla parte promittente acquirente.

Dalla data del contratto notarile definitivo in avanti saranno a rispettivo favore e carico della parte promittente acquirente le rendite ed i pesi relativi.

Le parti dichiarano di essere a perfetta conoscenza della disciplina della trascrizione del contratto preliminare di compravendita di cui agli articoli 2645bis e 2775bis del cod. civ., ed in particolare dichiarano di essere a perfetta conoscenza della circostanza che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare (compreso il privilegio speciale sull'immobile oggetto del preliminare che assiste i crediti del promissario acquirente in caso di mancata esecuzione del preliminare) cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale diretta ad ottenere l’esecuzione in forma specifica dell’obbligo a contrarre.

Rimane ferma la possibilità di procedere alla rinnovazione, con spese a carico della parte promissaria acquirente, della suddetta trascrizione, previo accordo con la parte promittente venditrice al riguardo.

In caso di risoluzione, per qualsiasi motivo, la parte promissaria acquirente presta sin d’ora consenso alla cancellazione della trascrizione del presente preliminare, che avverrà interamente a proprie spese; a tal fine la parte promissaria acquirente conferisce espressamente alla parte promittente venditrice procura irrevocabile, poiché conferita anche nell’interesse del mandatario ai sensi dell’art. 1723, secondo comma, cod. civ., affinché la parte promittente venditrice possa, previo accertamento della avvenuta risoluzione, sottoscrivere in nome e per conto della medesima parte promissaria acquirente l’atto idoneo ad ottenere la cancellazione della trascrizione del preliminare stesso, oltre a qualsiasi altro atto necessario ai fini della cancellazione della medesima formalità, escluso ogni conflitto di interesse ed autorizzandola espressamente alla stipula dell’atto ex art. 1395 cod. civ..

ARTICOLO 9 - SPESE

Le spese del presente atto e del contratto definitivo e sue conseguenziali cederanno a carico della parte promittente acquirente.

ARTICOLO 10 - FORO COMPETENTE

In caso di controversie relative all’interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente preliminare di compravendita, foro competente esclusivo, sarà quello di Verona, ex artt. 28 e 29 c.p.c..

ARTICOLO 11 - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni legislative e del Codice Civile, agli usi e consuetudini, in materia di promessa di vendita immobiliare.

Io Notaio sono stato espressamente dispensato dai comparenti dalla lettura di quanto allegato al presente atto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio su fogli <numero fogli (n2)> per facciate <numero pagine (n2)> fin qui, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono nei modi di legge alle ore