



COMUNE DI MONTEVARCHI

(Provincia di AREZZO)

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio n.778/2023

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA CON PERMUTA PARZIALE

Nell'anno **duemilaventitré** il **giorno otto** del mese di **giugno (08/06/2023)**

in MONTEVARCHI, nella sede del Palazzo Comunale, Ufficio del Segretario

Generale, P.zza Varchi n. 5, sono comparsi nel Palazzo Comunale di

Montevarchi, dinanzi a me Avv. Angelo Capalbo (codice fiscale

CPLNGL62M18D086P), Segretario Generale del Comune di MONTEVARCHI

(avente codice fiscale 00177290517), iscritto all'Albo nazionale dei

Segretari comunali e provinciali con il n. 1574, munito di firma digitale -

certificato emesso da ArubaPEC S.p.A. in data 1° luglio 2022 numero di

serie 2acf7f6865940a53e59fcca27e1b882, valido fino al 1° luglio 2025 - e

non revocata, in tale qualità autorizzato a ricevere atti in forma pubblico-

amministrativa nell'interesse del Comune stesso, ai sensi dell'art. 97

comma 4, lett. c) del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i., senza l'assistenza

dei testimoni per avervi i componenti di comune accordo rinunciato:

PER UNA PARTE- il Comune di Montevarchi (in seguito anche "Comune"),

con sede in Montevarchi, Piazza Varchi n°5, Codice Fiscale 00177290517,

rappresentato da Arch. NICOLA SERINI, nato ad Acquaviva delle Fonti

(BA) il 15 dicembre 1972 (Codice fiscale SRNNCL72T15A048T), domiciliato

presso la sede del Comune, nella qualità di Dirigente del 3° Settore "Lavori

pubblici – Ambiente", in esecuzione del decreto sindacale di conferimento

dell'incarico dirigenziale n. 19 del 16 marzo 2023;

PER L'ALTRA PARTE- PRISCO Ing. VINCENZO PAOLO, nato a Napoli il 9 giugno 1968, domiciliato per la carica in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, intervenuto al presente atto, non in proprio ma nella sua qualità di Procuratore speciale, in rappresentanza, della società con unico socio "RETE FERROVIARIA ITALIANA – SOCIETÀ PER AZIONI", in sigla "RFI S.p.A.", (società con unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società "FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.p.A." a sua volta soggetta all'attività di direzione e coordinamento del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE) con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 31.528.425.067,00 (trentuno miliardi cinquecento ventotto milioni quattrocento venticinque mila sessantasette virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 01585570581, iscritta al n. 758300 del R.E.A. di Roma, in forza dei seguenti atti, che le parti danno per letto ed omettono di allegare:

- della Procura conferita dall'Ing. GENTILE MAURIZIO, nato a Sulmona (AQ) il 16 settembre 1955, domiciliato per la carica in Roma, ove sopra, quale Amministratore Delegato pro-tempore della società "RETE FERROVIARIA ITALIANA – SOCIETÀ PER AZIONI", alla "FERSERVIZI S.p.A.", nella persona dell'Amministratore Delegato pro-tempore, con atto per Dott. Paolo Castellini, Notaio in Roma, in data 23 ottobre 2014, Repertorio n. 80.414/21.175, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio 1, il 31 ottobre 2014 al n. 27089, serie 1T, regolarmente depositata al Registro delle Imprese;

- della Procura conferitagli dal Dott. Francesco Rossi, nato a Houthalen

(Belgio) l'11 dicembre 1961, domiciliato per la carica in Roma, ove sopra, quale Amministratore Delegato pro-tempore della società con unico socio "FERSERVIZI S.p.A." con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. di C.F. 04207001001 ed al R.E.A. di Roma al n. 741956 (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società "FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.p.A."), in nome e per conto di RFI S.p.A., con atto per Dott. Paolo Castellini, Notaio in Roma, in data 29 aprile 2015, Repertorio n. 80.792/21.419, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio 1, il 6 maggio 2015 al n. 11369, serie 1T, regolarmente depositata presso il Registro delle Imprese di Roma. Detti comparenti della cui identità personale io Avv. Angelo Capalbo, Segretario generale del Comune di Montevarchi sono certo, rinunciando con il mio consenso all'assistenza dei testimoni,

PREMETTONO

che in data 22/12/2005 fu sottoscritto tra il Comune di Montevarchi e la Società Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (RFI) il verbale di consegna dell'area di proprietà della stessa RFI in pendenza della stipula del contratto di locazione da destinare a parcheggio "Via IV Novembre" della superficie di mq 2.749;

che con nota del 1/12/2005, pervenuta in data 6/12/2005, n. 44968, RFI ha autorizzato l'inizio dei lavori nelle more del perfezionamento del contratto di locazione dell'area;

che con Deliberazione della Giunta comunale n. 32 del 23/02/2006 si approvava il progetto esecutivo pervenuto dalla Società Montevarchi Project S.r.l. denominato "la Realizzazione del nuovo parcheggio in Via IV

Novembre a Montevarchi”;

che con Deliberazione della Giunta comunale n. 86 del 17/04/2008 si approvava il protocollo d'intesa con la Società Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. per l'uso del piazzale esterno alla stazione ferroviaria di Montevarchi, da sempre utilizzato dalla collettività. L'area di superficie di mq 822 circa è identificata al Catasto Terreni dal mappale 654 del foglio 10.

Il Comune si assumeva l'impegno di eseguire, previo accordo con RFI, i lavori di sistemazione dell'area, per la circolazione degli autoveicoli, parcheggio per taxi, cicli e motocicli, nonché la sistemazione a verde pubblico, illuminazione, smaltimento acque meteoriche e impiantistica.

Inoltre, si impegnava alla manutenzione ordinaria ed all'illuminazione. RFI si impegnava a consegnare l'area di proprietà. Entro un anno dalla data della stipula del protocollo, le parti si impegnavano a stipulare il verbale di consegna definitiva del piazzale esterno Piazza Donatori del Sangue;

che in data 21/01/2009 il Comune di Montevarchi, a garanzia del successivo acquisto delle aree ed immobili destinate a parcheggio e nodo di interscambio che doveva avvenire entro il 30 gennaio 2010 per un valore stabilito in € 313.224,05 costituiva con la Società Fondiaria SAI, attualmente Unipol Sai Assicurazione, una garanzia fideiussoria n° M0988648902 di pari importo. La polizza prevede la proroga automatica, di anno in anno qualora entro la data del 31/01/2010 non si sia pervenuti all'acquisizione definitiva degli immobili. La società assicuratrice resta obbligata in solido con l'impresa debitrice (Comune di Montevarchi) fino alla comunicazione di svincolo da parte di RFI;

che in data 03/02/2009 veniva sottoscritto un “Verbale di Consegna e di

constatazione aree della stazione di Montevarchi sulla linea Firenze-Roma LL”, finalizzato alla consegna anticipata al Comune di aree di proprietà RFI per l’accesso a specifici finanziamenti pubblici per realizzare il nodo di interscambio in attuazione del progetto “MEMORARIO”, che prevedeva:

1.la consegna al Comune di immobili di proprietà RFI della stazione di Montevarchi (aree e fabbricati), di mq 2.777, di seguito riportati:

- fg 10, part. 353 di mq 185, di cui mq 179 di fabbricato e mq 6 di resede di terreno;
- fg 10, porzione di part. 98, per mq 247 di fabbricato e mq 1.605 di terreno;
- fg 10, part. 251, di mq 740;

2.l’impegno del Comune a regolarizzare la detenzione onerosa delle aree di cui al precedente punto 1;

3.l’impegno del Comune a realizzare il terminal bus in continuità al parcheggio di cui al punto 1 ed il nuovo accesso agli impianti ferroviari da Via IV Novembre con ridefinizione del confine ferroviario;

4.l’impegno del Comune a riservare almeno 30 posti auto per il personale del Gruppo FS su aree comunali per la durata di anni uno o fino al completamento dei lavori del nodo di interscambio e individuazione di posti auto a disposizione di RFI;

5.l’impegno del Comune a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria della tettoia dell’ex Piano Caricatore;

6.l’impegno del Comune al successivo acquisto delle aree ed immobili destinate a parcheggio e nodo di interscambio per un valore stabilito in € 313.224,05 e costituzione di una garanzia fideiussoria di pari importo (Polizza cauzionale con proroga automatica - n° M0988648902 di €

313.224,05);

7. l'impegno del Comune a provvedere, a propria cura e spesa, ai frazionamenti catastali conseguenti ai lavori del nodo di interscambio nel suo complesso;

che con Deliberazione della Giunta comunale n. 227 del 01/10/2009, in vista della realizzazione del polo d'interscambio ferro-gomma di Montevarchi denominato "Memorario" finalizzato all'abbattimento dell'inquinamento atmosferico e acustico del centro urbano, si approvava bozza della scrittura privata di fidejussione e si autorizzava il dirigente del settore competente per la firma degli atti;

che al fine della stipula del contratto di locazione, a garanzia del regolare e tempestivo pagamento dei corrispettivi nonché di eventuali danni prodotti all'immobile e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte, in data 26/10/2009 è stata rilasciata dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., fidejussione per l'importo complessivo di € 21.450,00 risultante dalla somma dell'importo del canone annuale assoggettato a presumibili aggiornamenti che si sarebbero verificati nel sessennio per effetto dell'indicizzazione ISTAT e dell'importo, pari a tre mensilità del predetto canone, della prevista garanzia per i danni prodotti all'immobile. È indicato nella polizza che la Banca resta obbligata in solido con l'Impresa debitrice (Comune di Montevarchi) fino alla comunicazione di svincolo da parte di RFI che si intenderà comunque acquisita trascorso un anno dalla scadenza del rapporto giuridico derivante dalla stipula del contratto di locazione;

che in data 04/02/2010 è stata regolarizzata la detenzione delle aree con contratto di locazione n. 25/2010 che prevede:

- la durata di anni 6 con prima scadenza al 31/12/2015;
- il canone annuo di € 12.950,00 +IVA;
- la costituzione di una polizza fideiussoria pari ad € 21.450,00 a garanzia degli impegni assunti;

che il contratto di locazione è stato rinnovato per ulteriori sei anni, senza obbligo di disdetta e di notifica da parte RFI e/o Ferservizi S.p.A.;

che in data 21/02/2011 il Comune consegnava a RFI l'area identificata al Catasto Terreni di Montevarchi foglio 14 porzione part. 1046, da utilizzare per il personale del Gruppo FS su aree comunali fino al completamento dei lavori del nodo di interscambio e individuazione di posti auto a disposizione di RFI (detta area è stata riconsegnata da RFI al Comune con verbale del 23/07/2020);

che in data 12/06/2013 il Comune e RFI sottoscrivevano contratto di comodato n. 75/13 con cui RFI concedeva al Comune di Montevarchi l'uso del piazzale esterno Piazza Donatori del Sangue. Il Contratto ha la durata di anni 9 decorrenti dalla data della stipula e quindi con scadenza al 12/06/2022;

che nel corso degli ultimi anni si sono susseguiti diversi contatti tra l'Amministrazione Comunale e la Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. finalizzati alla stipula di un accordo per l'attuazione degli impegni assunti per la realizzazione del nodo di interscambio – Terminal Bus e parcheggi – in stazione di Montevarchi, come da ipotesi predisposta dalle parti;

che la nuova autostazione di interscambio ferro-gomma-ciclo dovrà dare particolare risalto ai percorsi di collegamento e interazione fra le differenti mobilità, accrescendo la qualità urbana e di conseguenza, la qualità della

vita investendo in forme alternative di mobilità che si integrano maggiormente con il territorio;

che in data 27/05/2021 è pervenuta da parte di Ferservizi S.p.A., quale mandataria di RFI, la disdetta del contratto di locazione del 4/02/2010;

che alla scadenza del contratto di locazione (31/12/2021) è continuata l'occupazione del Comune ed è stato corrisposto al locatore, per il periodo di occupazione, ai sensi dell'art. 1591 del c.c., lo stesso canone (indennità di occupazione) che era originariamente dovuto, di cui alle determinazioni n. 161/2022, n. 600/2022 e n. 132/2023;

che con Delibera della Giunta comunale n. 91 del 27/04/2021, è stato approvato in linea tecnica il progetto di fattibilità tecnica ed economica denominato "polo interscambio ferro-gomma di Montevarchi denominato "Memorario" – stralcio funzionale relativo all'autostazione Via IV Novembre", per un importo stimato di € 3.264.000,00;

che con Deliberazione di Giunta comunale n. 85 del 20/04/2021 si adottava la terza modifica al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021/2023 con l'inserimento, nella seconda annualità, dell'intervento denominato "Realizzazione del polo interscambio ferro-gomma "Memorario" stralcio funzionale relativo all'autostazione Via IV Novembre" dell'importo stimato in € 3.264.000,00;

che con Deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 29/04/2021, si approvava la terza modifica al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021/2023, nell'ambito del quale veniva ricompreso la "Realizzazione del polo interscambio ferro-gomma "Memorario" stralcio funzionale relativo all'autostazione Via IV Novembre" dell'importo stimato in € 3.264.000,00;

che con nota di RFI S.p.A. del 14/10/2022 prot. RFI -- NEMI.DOIT.FI\PEC\P\2022\0001756 acquisita a protocollo n.46229 del 14/10/2022, confermando la stima eseguita nel 2020 (affidata da Ferservizi S.p.A. alla Società di valutazioni PRAXI S.p.A.), è stato apportato un correttivo al parametro adottato per la valutazione in forza dell'evoluzione dello scenario di riferimento, che ad oggi evidenzia un incremento dei costi di costruzione, ragion per cui il valore delle aree oggetto di vendita, pari a mq 3.230 e corrispondente alle particelle 660, 665, 701 e 702 (quest'ultime già part. 659) è stato ricondotto ad € 135.000,00;

che con comunicazione n. 53618 del 1/12/2022 si è avviato il procedimento per la stipula del presente contratto di compravendita;

che con Deliberazione del Consiglio comunale n. 111 del 22/12/2022, si approvava il Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2023/2025, nell'ambito del quale veniva riproposto, per la prima annualità, il progetto inerente la "Realizzazione del polo interscambio ferro-gomma "Memorario" stralcio funzionale relativo all'autostazione Via IV Novembre" dell'importo stimato in € 3.264.000,00;

che con Deliberazione della Giunta comunale n. 336 del 29/12/2022 si confermava la volontà del Comune di Montevarchi di procedere all'acquisto, da RFI S.p.A. "Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni" proprietaria, dei terreni oggi catastalmente identificati al foglio 10 particelle 701, 702 (entrambe già particella 659), 660 e 665;

che con Determinazione dirigenziale n. 532 del 25/05/2023, facendo seguito all'indirizzo espresso dalla Giunta comunale con la deliberazione n. 336 del 29/12/2022, dopo aver definito le clausole contrattuali con RFI, si

approvava lo schema del presente contratto di compravendita;

che è stato verificato il possesso dei requisiti generali di moralità in capo a RFI, secondo i principi di carattere generale che non possono essere trascurati in qualsivoglia rapporto contrattuale con la Pubblica Amministrazione;

che la cessione di immobili, in quanto contratto attivo, non rientra nell'ambito di applicazione del Codice dei contratti, ma rimane soggetta alla legge di contabilità pubblica (art. 3, comma 3 del r.d. n. 2440/1923), e al relativo regolamento attuativo n. 827/1924, i quali richiedono comunque l'esperimento di un particolare iter procedimentale, ispirato ai principi di trasparenza, imparzialità e par condicio, volto ad evidenziare le ragioni di pubblico interesse che giustificano il ricorso allo strumento contrattuale;

che sono stati compiuti definitivamente gli aggiornamenti catastali ed individuato compiutamente le superfici occupate da parcheggio e nodo di interscambio come da variazioni di tipo frazionamento e mappale prot. n. 0069232/2022 del 28/12/2022 e Docfa del 27/01/2023 prot. AR0004844, definendo così i frazionamenti necessari per procedere al rogito del contratto di compravendita delle aree oggi identificate al Catasto Terreni e/o Fabbricati dai mappali 660, 665, 701 e 702 del foglio 10, di proprietà di RFI e della superficie complessiva di mq 3.230, nonché l'area urbana da trasferire a RFI, a parziale permuta, in forza della realizzazione del nuovo muro di recinzione, come da variazione Docfa del 11/04/2019 prot. AR0024788 identificata al Catasto Fabbricati dal mappale 526 del foglio 10, di proprietà del Comune e pari a mq 39;

che in virtù dell'autorizzazione da parte di RFI con nota del 1/12/2005,

pervenuta in data 6/12/2005, n. 44968, il Comune ha eseguito i lavori nelle more del perfezionamento del contratto di locazione delle aree, ivi compreso la realizzazione di Bagni pubblici in Via dei Mille, snc.

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

Art. 1. RFI S.p.A., in persona del suo legale rappresentante, Prisco Ing. Vincenzo Paolo, per la piena proprietà dell'intero, vende e trasferisce al Comune di Montevarchi, come sopra rappresentato, il quale accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile:

Compendio immobiliare sito in Montevarchi, in Via Quattro Novembre e contraddistinto in NCT e NCEU foglio n. 10, p.lle 660, 665, 701 e 702, di superficie complessiva di 3.230 mq, con destinazione urbanistica come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 25/05/2023.

Foglio n. 10, p.lle n. 660, 665 - Area intervento: area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT_S19). Foglio n. 10, p.la n. 701: Area intervento: area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT_S19) porzione viabilità esistente e aree per parcheggi pubblici, porzione viabilità di progetto.

Foglio n. 10, p.la n. 702: porzione viabilità esistente e aree per parcheggi pubblici.

I dati catastali delle particelle oggetto di vendita da parte di RFI a favore del Comune sono le seguenti:

fg. 10 p.la 701 (NCT) – categoria "Ferrovia SP" – superficie catastale 1.805,00 mq;

fg. 10 p.la 702 – area di sedime ("Ente Urbano") – superficie catastale

56,00 mq – sulla quale insiste il fabbricato “Bagni pubblici” come meglio dettagliato al successivo art. 5;

fg. 10 p.lla 660 (NCEU) – area urbana – categoria catastale F/1 – superficie catastale 456,00 mq;

fg. 10 p.lla 665 (NCEU) – area urbana – categoria catastale F/1 – superficie catastale 913,00 mq.

Il predetto compendio immobiliare è riportato nella planimetria e nelle visure catastali e che, omessane la lettura per espressa dispensa datane a me Ufficiale rogante dalle costituite comparenti, 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. La detta consistenza immobiliare confina con residua proprietà di RFI S.p.A., residua proprietà comunale, proprietà di terzi, s.s.a.

Come evidenziato nel verbale di consegna del 3/12/2009 e successivo contratto di locazione del 4/02/2010 l’area complessiva è stata assegnata da RFI al Comune di Montevarchi per la realizzazione dei lavori di sistemazione delle aree a parcheggio a cura e spese del Comune di Montevarchi, come da progetti esecutivi approvati dalla Giunta comunale con Deliberazioni n. 32 del 23/02/2006, n.70 del 20/03/2008 e n. 133 del 27/05/2010, regolarmente esecutive ed efficaci ad ogni effetto di legge. RFI conferma che con nota 1/12/2005 ha autorizzato l’inizio dei lavori nelle more del perfezionamento del contratto di locazione.

Art. 2. Il Comune di Montevarchi, in persona del proprio rappresentante, Arch. Nicola Serini, cede per la piena proprietà dell’intero, vende e

trasferisce a RFI, mediante parziale permuta, come sopra rappresentata, la quale accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile, sito in Montevarchi, in Via Quattro Novembre e contraddistinto in NCEU foglio n. 10, p.lla 526 di 39 mq, con destinazione urbanistica, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 25/05/2023, Area di intervento: area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT_S19) e riportata nella planimetria e nella visura catastale e che, omessane la lettura per espressa dispensa datane a me Ufficiale rogante dalle costituite comparenti, previa visione ed approvazione e sottoscrizione delle medesime, e di me Ufficiale rogante, si allegano al presente atto sotto le lettere "C" e "B", per costituirne parte integrante e sostanziale.

I dati catastali della particella oggetto di permuta parziale a favore di RFI sono i seguenti:

fg. 10 p.lla 526 (NCEU) – area urbana – categoria catastale F/1 – superficie catastale 39,00 mq.

La detta consistenza immobiliare confina con residua proprietà di RFI S.p.A., residua proprietà comunale, proprietà di terzi, s.s.a.

Art. 3. RFI garantisce per la porzione immobiliare, di cui all'art. 1 del presente contratto, la piena ed esclusiva proprietà, la piena titolarità, la legittima provenienza, la libera disponibilità e la libertà di esso da canoni (fatta eccezione della detenzione da parte del Comune stesso derivante dal contratto di locazione scaduto, sopra citato), censi, livelli, pesi, vincoli, oneri, privilegi, anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi per ogni caso di evizione (nei limiti infra precisati), a tenere indenne la controparte per qualsiasi molestia propria o altrui, e

obbligandosi a farlo liberare a propria cura e spese da qualsiasi peso, vincolo o ipoteca, ove ne risultasse gravato, e a richiesta di chi di ragione.

La parte venditrice garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non sussistono oneri e debiti insoluti dovuti a qualsiasi titolo, tra cui, in via esemplificativa, liti in corso, imposte dirette o indirette e tasse comunque, denominate, e s'impegna in ogni caso a pagare tutti gli oneri di qualunque natura eventualmente dovuti fino ad oggi, ancorché richiesti, accertati od iscritti a ruolo in epoca successiva al presente contratto. RFI dichiara che l'area si presenta in buono stato di manutenzione con pavimentazione in asfalto, in parte delimitata da aiuole ed in parte da barriere in ferro.

Art. 4. Il Comune di Montevarchi garantisce per il terreno di cui all'art. 2 del presente contratto, la piena ed esclusiva proprietà, la piena titolarità, la legittima provenienza, la libera disponibilità e la libertà di esso da canoni, censi, livelli, pesi, vincoli, oneri, privilegi, anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi per ogni caso di evizione, a tenere indenne la controparte per qualsiasi molestia propria o altrui, e obbligandosi a farlo liberare a propria cura e spese da qualsiasi peso, vincolo o ipoteca, ove ne risultasse gravato, e a richiesta di chi di ragione.

La parte venditrice garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non sussistono oneri e debiti insoluti dovuti a qualsiasi titolo, tra cui, in via esemplificativa, liti in corso, imposte dirette o indirette e tasse comunque denominate, e s'impegna in ogni caso a pagare tutti gli oneri di qualunque natura eventualmente dovuti fino ad oggi, ancorché richiesti, accertati od iscritti a ruolo in epoca successiva al presente contratto. La

parte venditrice dichiara altresì che il terreno è esente da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo, e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque che determinino contaminazione dei suoli. Il Comune dichiara che l'area si presenta in buono stato di manutenzione con pavimentazione in asfalto.

Art. 5. 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 gli immobili in oggetto oggi si trovano, nulla escluso od eccettuato. Le parti riconoscono che sul sedime ceduto con il contratto odierno in favore del Comune di Montevarchi, particella 702, lo stesso Ente in precedenza vi ha realizzato l'edificio adibito a Bagni pubblici, in virtù dell'autorizzazione di RFI del 1/12/2005, di cui al precedente art. 1, ed in relazione al quale RFI stessa non ha mai richiesto la rimozione od avanzato domanda di risarcimento danni.

Con riferimento al precedente art. 1, il Comune dichiara di essere edotto delle seguenti condizioni/situazioni e si obbliga ad accettare gli impegni che da esse ne derivino:

- in considerazione della vicinanza delle aree oggetto di vendita alle infrastrutture ferroviarie in esercizio, il Comune, come rappresentato, si dichiara edotto della circostanza che le aree stesse potrebbero presentare nel sottosuolo eventuali impianti o sotto-servizi tuttora attivi, inerenti in particolare l'attività dell'infrastruttura ferroviaria ancora in esercizio; lo spostamento di detti eventuali sottoservizi, qualora attivi, così come la loro

rimozione, qualora non più attivi, sarà, a partire dal trasferimento della proprietà, ad esclusiva cura e spese del Comune, il quale si impegna a procedere con tali attività in accordo con le prescrizioni/autorizzazioni di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.. In ogni caso, sempre a partire dal trasferimento della proprietà, qualora permanessero nell'area sottoservizi attivi, il Comune ed i suoi eventuali aventi causa dovranno garantire l'accesso a RFI S.p.A. o a società del Gruppo FS al fine della loro ispezione e/o manutenzione;

- RFI dichiara di non aver ricevuto richieste risarcitorie di terzi in materia ambientale. La medesima RFI dichiara altresì di non aver svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico dell'area; tutti gli eventuali oneri ed attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente passeranno a carico del Comune a far data dal trasferimento di proprietà. Il Comune, come rappresentato, dichiara espressamente di sollevare RFI e le altre società del Gruppo FS da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente alle attività che si rendessero necessarie, in seguito al trasferimento di proprietà, in relazione ad eventuali passività ambientali;

- il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, espressamente dichiara altresì di sollevare fin da ora RFI e le altre società del Gruppo FS da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente alle attività che, sempre in seguito al trasferimento di proprietà, si rendessero necessarie in relazione alla scoperta di eventuali ordigni bellici e/o siti archeologici;

- la natura dell'area fa presupporre che la medesima sia stata interessata da eventi bellici, in seguito al trasferimento di proprietà, la eventuale

relativa bonifica, qualora necessaria, sarà a completa cura e spese del Comune, che dichiara fino da ora di sollevare RFI e le altre società del Gruppo FS da qualsivoglia obbligo, ovvero garanzia, afferente alle attività che si rendano al riguardo necessarie;

- la responsabilità di RFI in caso di evizione, fermo quanto stabilito dall'articolo 1487, secondo comma, del codice civile, sarà limitata esclusivamente ai prezzi pagati, con esclusione di ogni altro indennizzo. Il Comune accetta espressamente fin da ora tale limitazione di garanzia;

- con riferimento alla disciplina relativa alla conformità degli eventuali impianti presenti nell'area, RFI, con il consenso del Comune, ai sensi dell'art. 1490 c.c. non garantisce che gli impianti medesimi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza applicabile all'epoca della loro realizzazione e/o della loro modifica. Le parti, di comune accordo, convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità e/o dichiarazione di rispondenza (di cui all'art. 7 del Decreto del Ministero Sviluppo Economico in data 22 gennaio 2008 n. 37), esonerando altresì fino da ora RFI dall'obbligo di consegna della documentazione inerente alla predetta conformità. A tale proposito il Comune, come sopra rappresentato, si dichiara a conoscenza delle conseguenze connesse alla eventuale non conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza, sollevando fin da ora RFI da ogni onere e responsabilità conseguente;

- sempre con riferimento agli impianti, il Comune, si obbliga sino da ora a rendere indipendenti le eventuali utenze (acqua, luce, gas e quant'altro), qualora queste interferiscano con la restante proprietà ferroviaria; la cura

e le spese relative faranno esclusivo carico al Comune medesimo.

Le parti precisano inoltre quanto segue:

- al presente trasferimento di quanto in oggetto (non più strumentale alla gestione ferroviaria), effettuato in favore del Comune – il quale ha ravvisato l'urgenza di procedere all'acquisto – dovranno ritenersi non applicabili le disposizioni dell'articolo 24 della Legge n. 210/1985 e dell'articolo 1, comma 6 quater, del D.L. n. 351/2001, convertito in Legge 23 novembre 2001 n. 410, e successive modifiche, come anche conferma il Comune, in persona come sopra;

- il Comune, come sopra rappresentato, si obbliga a non elevare pretese e a non richiedere indennizzi di sorta, sotto alcun titolo o motivo, a RFI o altre società del Gruppo FS per eventuali danni o disturbi provocati da rumori, polveri e campi elettrici e magnetici in prossimità degli impianti ferroviari, dichiarando di essere a perfetta conoscenza della situazione in atto nelle unità immobiliari in oggetto;

- il Comune dichiara sin da ora di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della effettiva distanza dei beni in oggetto dalla linea ferroviaria e/o dagli impianti ferroviari nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari e dichiara, altresì, espressamente di esonerare RFI da ogni onere e responsabilità comunque correlati alla riferita situazione dei luoghi e, in particolare, di rinunciare, senza alcun limite o condizione per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per i successori, a richiedere l'installazione di barriere anti-rumore;

- il Comune si obbliga a costruire un'adeguata recinzione lungo tutta

l'estensione del confine con la proprietà ferroviaria, a distanza dalla più vicina rotaia e di altezza come da prescrizioni che RFI/Unità Territoriale competente vorrà impartire nel rispetto delle norme di cui al DPR 753/80. Nel caso in cui la recinzione sia già esistente nei luoghi, il Comune si obbligherà a mantenere la stessa secondo le prescrizioni che verranno indicate dalla stessa RFI. Il Comune si obbliga pertanto a presentare, preliminarmente ai lavori, progetto tecnico per l'autorizzazione di RFI S.p.A. ai sensi del ripetuto DPR 753/80. RFI, come sopra rappresentata, non garantisce che la recinzione in loco corrisponda ai confini della proprietà;

- il Comune dichiara inoltre di essere edotto del divieto esplicito di accesso alla e dalla sede ferroviaria;
- l'area ricade nella fascia di rispetto delle aree ferroviarie ed è quindi soggetta alle prescrizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.

Art. 6. Il prezzo per l'alienazione della consistenza immobiliare, di cui all'art. 1 del presente contratto, di comune accordo tra le parti, in conformità alla Deliberazione della Giunta comunale n. 336 del 29/12/2022, nonché alla Determinazione dirigenziale n. 532 del 25/05/2023 viene convenuto e stabilito in complessivi € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00), come da rideterminazione comunicata con nota del 14/10/2022 prot. RFI - NEMI.DOIT.FI\PEC\P\2022\0001756 acquisita a protocollo n.46229 del 14/10/2022, che RFI, come sopra rappresentata, 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 AREZZO Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'iscriverla d'ufficio, e con scarico da ogni sua responsabilità a riguardo.

Art. 7. Il corrispettivo per l'alienazione della consistenza immobiliare, di cui all'art. 1 del presente contratto, tra le parti stesse pattuito e sopra dichiarato, di Euro € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00), come riportato nella fattura n. 811009869 del 31.05.2023, emessa da RFI in regime di split payment, è stato pagato, con i mandati di pagamento emessi dal Comune di Montevarchi nr. 3289-3290-3291 del 29/05/2023, mediante n. 3 bonifici, i cui estremi sono di seguito elencati per complessivi € 133.370,00:

MANDATO	DATA	IMPORTO	IBAN	CRO	TRANSACTION ID
3289	29/05/2023	23.370,00	IT72Z0306905000100000014932	2305300124487260	123052944894486
3290	29/05/2023	50.000,00	IT72Z0306905000100000014932	2305300124487170	123052944894487
3290	29/05/2023	60.000,00	IT72Z0306905000100000014932	2305300124487260	123052944894488
TOTALE		133.370,00			

l'importo di € 1.630,00 (oltre IVA al 22% per € 358,60), corrispondente alla differenza tra l'imponibile indicato nella suddetta fattura ed il summenzionato importo pagato, è oggetto di compensazione dell'area urbana di cui all'art. 2 del presente contratto a seguito di permuta; a tale riguardo il Comune ha emesso fattura n. 4/SP-SV del 7.06.2023 per € 1.630,00 oltre IVA al 22%, in regime di split payment intestata alla Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Art. 8. L'immissione in possesso ha luogo in data odierna, data dalla quale iniziano a decorrere a profitto e carico di entrambe le parti tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresi utili ed oneri.

Art. 9. Il valore complessivo del presente contratto è pari ad € 135.000,00

centotrentacinquemila/00).

Art. 10. Le parti dichiarano di non aver eccezioni o riserve da sollevare al riguardo. Ogni tassa, imposta ordinaria o straordinaria afferente agli immobili permutati e che maturerà dalla data di oggi è posta a carico, rispettivamente, di ciascuna parte acquirente. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed i., è allegato sotto la lettera "D" il certificato di destinazione urbanistica rilasciata in data 25/05/2023, prot. n. 23700 dal servizio urbanistica del Comune di Montevarchi, contenente le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati. Ad oggi non sono intervenute modificazioni allo strumento urbanistico. Le parti cedenti garantiscono che non è stata ad oggi né emanata né trascritta alcuna ordinanza che accerti la destinazione di lottizzazione non autorizzata con divieto di disporre dei suoli.

Art. 11. Con la stipula del presente contratto le parti di comune accordo si impegnano ad eseguire entro centoventi giorni, da oggi, le procedure per lo svincolo della garanzia fideiussoria n° M0988648902 costituita con la Società Fondiaria SAI, attualmente Unipol Sai Assicurazione, per € 313.224,05, per il successivo acquisto delle aree ed immobili destinate a parcheggio e nodo di interscambio che doveva avvenire entro il 30/01/2010.

Art. 12. Ai fini fiscali le parti dichiarano che tra venditore e acquirente non esiste alcun rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che tale sia considerato ai fini delle imposte di donazione o successione.

Le parti si danno atto di essere entrambi soggette al regime dello split payment (cfr. art. 17-ter del D.P.R. 633/1972), con l'effetto che l'importo dell'IVA, nella misura del 22% (ventidue per cento), ancorché indicato nelle fatture sopra richiamate, verrà versato dalle stesse, ognuna per proprio conto, direttamente all'Erario.

Art. 13. Il servizio urbanistica del Comune di Montevarchi dà atto che le aree oggetto della presente permuta non sono state percorse dal fuoco negli ultimi 15 anni, come da certificato di destinazione urbanistica.

Art. 14. Ai sensi dell'articolo 35 comma 22 del Decreto-legge 4/07/2006 n. 223, convertito in Legge 4/08/2006 n. 248 come sostituito dal comma 48 dell'articolo unico della Legge 27/12/2006 n. 296, le parti dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà, di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Art. 15. Le parti espressamente autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio di Arezzo a trascrivere il presente atto, dispensandolo dall'iscrivere qualunque ipoteca legale, alla quale sin da ora espressamente rinunciano, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16. Tutte le spese del presente atto, connesse o conseguenti alla presente stipula, nessuna eccettuata o esclusa, compresi imposta di registro, catastale, ipotecaria ed i diritti di rogito, competono per intero al Comune di Montevarchi.

Art. 17. Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 "GDPR 2016/679", ogni parte informa l'altra che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento di funzioni ed attività istituzionali e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e

dai regolamenti in materia, secondo le modalità previste.

Art. 18. Per tutto quanto non contemplato nel presente atto, le parti contraenti si riportano alle disposizioni del codice civile e del codice dei contratti.

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 ventidue facciate per intero e parte della ventitreesima, fin qui, a video, che ho letto alle parti, le quali, a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano e sottoscrivono, senza riserve, ai sensi del D.lgs. 82/2005, a mezzo di firma digitale valida alla data odierna, nel testo e negli allegati insieme a me Segretario rogante.

PER IL COMUNE DI MONTEVARCHI

Arch. Nicola SERINI

PER RFI

Ing. Vincenzo Paolo PRISCO

Il Segretario comunale

Avv. Angelo CAPALBO