



Numero	di Repertorio	Raccolta numero
COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA L'anno 2018 (duemiladiciotto) questo giorno di		
In Venezia-Mestre, nel mio Studio in Via G. Pepe n. 8.		
Davanti a me dott. FRANCESCO CANDIANI, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Venezia, residente a Mestre, sono comparsi i signori:		
I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,		
precisano:		
-		
di intervenire al presente atto quale		
e quindi in rappresentanza della		
REGIONE DEL VENETO		
con sede in Venezia, Dorsoduro 3901, codice fiscale 80007580279		
di seguito indicata come "Regione";		
- il		
di intervenire al presente atto quale		
e quindi in rappresentanza della		
UNIVERSITA' CA' FOSCARI VENEZIA		
con sede in Venezia Dorsoduro 3246 Codice Fiscale 80007720271		
di seguito indicato come "Università" in esecuzione di quanto delibera-		
to dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 novembre		
2017 che si allega al presente atto sotto la lettera "A";		
- il		
legale rappresentante dell'Università precisa che:		
= il Ministero dell'Economia e delle Finanze - in base all'art 12 comma		
1^ della L. 111/2011 come modificato ed integrato dall'art 1 comma		
138 della L. 228/2013, con decreto protocollo 20192 del 07/02/2018,		
ha approvato l'acquisto da parte dell'Università del complesso immobi-		
liare in Venezia denominato "Briati - Cereri" in quanto compatibile con i		
saldi strutturali di finanza pubblica indicati nella Nota di Aggiornamento		
al Documento di Economia e Finanza 2017 avendo riconosciuto do-		
cumentata l'indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto;		
= il Direttore dell'Agenzia del Demanio, con sua 14 marzo 2018 prot.		
0003537, ha comunicato che il valore di euro 3.000.000,00 è stato ri-		
tenuto congruo dalla Commissione di Congruità come da parere prot.		
2018/3199/CG rilasciato nella seduta dell' 8 marzo 2018 dalla "Com-		
missione per la verifica della congruità delle valutazioni tecnico - eco-		
nomico - estimative" istituita ai sensi dell'art 1 comma 479 della L.		
266/2005		
ciò precisato		
i comparenti, nelle indicate qualità		
premettono		
- con atto 30 maggio 1921 n. 6454 di repertorio Notaio Lazzaro Levi di		



54aae4fe



Venezia, trascritto a Venezia il 3 giugno 1921 ai NN. 2397/1726, la Società Regionale Veneta per la Pesca e l'Acquicoltura di Venezia amministratrice della Nave-Asilo "Scilla" acquistava complesso immobiliare costituito da fabbricati con terreno in Città di Venezia, a Dorsoduro, Fondamenta Briati civico 2530 ;

- con decreto 3 novembre 1927 n. 2528 la Nave - Asilo "Scilla" venne eretta in ente morale denominato Nave Scuola Marinaretti Scilla - Venezia;

- con la legge 1210 del 1940 la Nave Scuola Marinaretti Scilla - Venezia venne soppressa e assorbita dalla Gioventù Italiana;

- con atto 20 giugno 1968 n. 2090 di repertorio Notaio Luigi Piero Paganuzzi di Venezia, trascritto a Venezia il 4 ottobre 1968 ai NN. 13656/11114, si procedeva a ripristinare la continuità delle trascrizioni specificandosi che unica titolare ed avente diritto sugli immobili di cui l'atto n. 6454 di repertorio Notaio Levi era la Nave Scuola Scilla denominata poi Nave Scuola Marinaretti Scilla Venezia e, quindi, in forza della successiva legge 1210 del 1940, la Gioventù Italiana;

- l'ente "Gioventù Italiana" venne soppresso con legge 764 del 18 novembre 1975 e tra i beni trasferiti alla Regione Veneto figurava anche il detto immobile in Dorsoduro, Fondamenta Briati civici 2530,

- la legge risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 15 febbraio 1977 ai NN. 2402/1949 ed in tale nota si specifica che "la descrizione degli immobili è riportata nell'allegato elenco che forma parte integrante della presente nota di trascrizione" - si precisa però che allegato alla nota non è stato rinvenuto tale elenco ma si ricorda che l' 8 novembre 1976 è stato redatto verbale di consegna tra il responsabile della "Gioventù Italiana" e il delegato del Presidente della Giunta Regionale nel quale si dava atto della consegna anche di detto immobile (che si allega sotto la lettera);

- detto immobile, denominato "Complesso Cereri Briati", è stato dichiarato (eccezion fatta per il fabbricato segnato con la lettera C) avente interesse culturale ai sensi dell'art 10 comma 1^a del D.L.vo 42/2004;

- con provvedimento in data 28 maggio 2018 la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo autorizzava il trasferimento del bene a determinate prescrizioni e condizioni;

ciò premesso

e confermato e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto i comparenti stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Alle condizioni e ai patti tutti contenuti nel presente atto la

REGIONE DEL VENETO

vende ed in piena proprietà trasferisce alla

UNIVERSITA' CA' FOSCARI VENEZIA

che acquista porzione del cosiddetto "complesso Cereri - Briati" e precisamente tre fabbricati con ampio scoperto di pertinenza sito in Comune e Città di Venezia, Sestiere di Dorsoduro con ingresso esclusivo dal civico-i 2530 di fondamenta Briati, attualmente identificato al Catasto Fabbricati come segue:

COMUNE DI VENEZIA - Z.C. 1



54aae4fe



Foglio 14 (quattordici)

mappale 4238 (quattromiladuecentotrentotto), subalterno 1 (uno): Dorsoduro 2530, piani T - 1 - 2; cat. B/5, cl. 1, consistenza 4.079 metri cubi, superficie catastale totale 1.042 metri quadri, R.C.E. 9.058,48;

e di che la scheda planimetrica presentata all'UTE di Venezia in data 8 agosto 2018, prot. VE 0072910 che si allega al presente atto sotto la lettera " ".

Al Catasto Terreni il mappale 4238 risulta ente urbano della superficie di metri quadri 2.539.

Per una migliore individuazione dell'oggetto della presente vendita si allega al presente atto sotto la lettera " " estratto mappa.

Confini:

la porzione immobiliare compravenduta è ricompresa tra Rio Briati, Fondamenta Briati, mappali 344, 343, 4329 e 4237.

Si ricorda che nel citato atto n. 6454 di repertorio Notaio Levi l'ente dante causa del venditore aveva assunto l'obbligo di costruire muro di confine verso l'allora mappale 348B specificandosi che tale muro non avrebbe dovuto superare l'altezza dei muri con i quali doveva congiungersi e che tale muro sarebbe rimasto di proprietà dello stesso ente.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 comma 1^a D.L. 14 marzo 1988 n.70, convertito nella legge 13 maggio 1988 n. 154.

Si precisa che detti immobili risultano in Catasto intestati alla parte venditrice.

Con riferimento al D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito dalla L.30 luglio 2010 n. 122, la parte venditrice dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto sono conformi allo stato di fatto (e cio' sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale).

ARTICOLO 2

La porzione di complesso immobiliare viene compravenduta a corpo nello stato e grado in cui si trova noto alla parte compratrice con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attiva e passiva inerente dandosi atto che è già occupato dall'Università acquirente.

Si precisa che il complesso immobiliare compravenduto si compone di tre fabbricati A, B e C con ampio scoperto esclusivo dove il fabbricato A identifica il corpo centrale, il fabbricato B identifica il corpo di fabbrica prospiciente Rio Briati e in prossimità del confine con il mappale 4237, mentre il fabbricato C identifica il corpo di fabbrica (aula e centrale termica) prospiciente Rio Briati e confinante con Fondamenta Briati.

Come detto il vincolo ai sensi del codice 42/2004 è stato apposto ai fabbricati A e B.

Per espressa volontà delle parti l'intero atto di compravendita, e quindi anche la vendita del fabbricato C, è sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione previsto dal detto codice 42/2004.

L'atto presente sarà, pertanto. comunicato a cura di me Notaio alla competente Sovrintendenza.



54aae4fe



Come espressamente indicato nella citata autorizzazione del 28 maggio 2018 il trasferimento del bene dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

= 1. lett. a) *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate - la conservazione dell'immobile deve essere assicurata mediante ogni idoneo provvedimento restaurativo e manutentivo, con particolare riferimento all'architettura e alle decorazioni scultoree del giardino di pertinenza del complesso. Le aree verdi e le alberature presenti dovranno essere sottoposte ad idonee operazioni di manutenzione periodica: il giardino dovrà essere sottoposto ad idonee operazioni di sfalcio e di irrigazione delle zone inerbite e a quelle di potatura di rimonda e di diradamento delle piante. Dovranno essere messe in atto idonee operazioni antiparassitaria per ciascuna essenza arborea e vegetale, al fine di conservarne la vitalità.*

Non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino, ovvero non recuperino adeguatamente l'originaria articolazione della distribuzione interna.

Pitture, decorazioni, iscrizioni parietali o rivestimenti antichi, in essere o eventualmente rinvenuti, dovranno essere conservati e restaurati. I materiali e le tecniche adottate per gli interventi edilizi dovranno essere compatibili con la tradizione storico costruttiva e l'inserimento degli impianti tecnologici dovrà assicurare l'integrità del bene, limitando al massimo demolizioni o rotture.

Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs 42/04 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile.

= 2. lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso - le modalità di fruizione pubblica del complesso saranno quelle consentite dal mantenimento delle destinazioni d'uso attualmente in atto (attività didattica a livello universitario e ricerca), nonchè di quelle previste residenziali e direzionali, con particolare riferimento al giardino che dovrà essere oggetto di visita secondo un orario da concordare con la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.*

= 3 lett. c) *congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta - si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione ad alienare ed il termine di cinque anni decorrenti dalla data di alienazione per il loro conseguimento.*

Le parti espressamente prevedono che ai sensi dell'art 1456 del cod. civ. il presente contratto si risolva nel caso in cui le obbligazioni sopra riportate non siano adempiute secondo le modalità stabilite.

ARTICOLO 3

Gli effetti del presente atto decorrono come per legge.

Gli effetti anche fiscali decorreranno dallo spirare del termine per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dal codice 42/2004.

Le parti si impegnano ad addivenire senza ritardo e comunque entro 15 (quindici) giorni - ad atto con il quale verrà riconosciuto il verificarsi



o meno dell'evento dedotto in condizione.

ARTICOLO 4

Dichiarano le parti di aver convenuto il prezzo in Euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero).

Detto prezzo sarà corrisposto come segue:

- euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) in occasione della stipula dell'atto di avveramento di condizione di cui al superiore articolo 3

- euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) a saldo dovranno essere versati, senza interessi, entro e non oltre il 28 febbraio 2019.

Le parti espressamente prevedono che tale pagamento dilazionato dovrà essere opportunamente garantito con fidejussione bancaria e prima richiesta, conforme al testo tra le parti concordato.

L'Ente venditore espressamente autorizza voltura e trascrizione dell'atto presente ad ogni effetto di legge con rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, sollevati gli uffici che vi provvederanno da ogni qualsiasi responsabilità al riguardo.

Le parti sono state da me notiziate del disposto dell'articolo 1 comma 63 e seguenti della legge n. 124/2017 relativi al deposito del prezzo e dichiarano di non volersi avvalere di tale possibilità.

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti, rese edotte e consapevoli delle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ed inoltre consapevoli dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano ed attestano sotto la loro personale responsabilità:

a) che il pagamento è dilazionato

b) che per la presente compravendita non si sono avvalsi dell'opera di alcun mediatore.

ARTICOLO 5

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile venduto, l'assoluta libertà da ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri oneri e pesi ad eccezione del citato vincolo monumentale ed assume manutenzione e difesa per la evizione a' termini di legge.

ARTICOLO 6

Con riferimento alla vigente normativa, la parte venditrice, previa ammonizione da me fatta sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, garantisce la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto e dichiara sotto la propria responsabilità personale, ai sensi delle vigenti Leggi, che le opere relative al fabbricato e all'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1^ Settembre 1967 e che relativamente alla stessa non sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori.

La parte acquirente è a perfetta conoscenza della situazione urbanistica in cui l'immobile si trova ed assume a proprio carico ogni e qualsiasi onere per l'eventuale sistemazione dello stesso.



54aae4fe



Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, DM 22 gennaio 2008, n. 37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la parte acquirente è a perfetta conoscenza dello stato in cui gli stessi si trovano. Le parti contraenti convengono che sulla parte alienante non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti e che pertanto grava sulla parte acquirente ogni onere e spesa occorra sostenere per adeguare gli impianti alla vigente normativa.

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente atto come previsto dal D.L.vo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si allegano sotto le lettere " "

gli attestati di prestazione energetica predisposti dall'arch. Fabio Vianello in data 10 luglio 2018 (codici identificativi 63401/2018 per il fabbricato A, 63430/2018 per il fabbricato B e 63447/2018 per il fabbricato C).

ARTICOLO 7

Le spese e tasse tutte di questo atto, inerenti e conseguenti, vengono assunte dalla parte compratrice.

I componenti mi dispensano dalla lettura di ogni allegato.

Io Notaio ho letto questo atto ai componenti che lo approvano.

L'atto presente è stato dattiloscritto e scritto a mano da persona di mia fiducia e da me stesso su di un foglio per intere facciate... e sin qui di questa
e viene sottoscritto alle ore



54aae4fe

