

Repertorio n.

Raccolta n.

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno dieci dicembre duemilaventuno.

In Bologna, Piazza Malpighi n. 4/2.

Davanti a me Rossella Ruffini notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna con residenza in Bologna,

sono comparsi

- CORAZZA STEFANO, nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede di cui infra, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente dell'Area del Patrimonio della "ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA", con sede in Bologna, Via Luigi Zamboni n. 33, C.F. 80007010376, autorizzato alla stipula del presente atto con Decreto Rettorale in data 30 dicembre 2020 rep.1798 prot.317866 di approvazione del piano triennale delle vendite immobiliari dell'Ente 2021-2023, ratificato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26 gennaio 2021 rep. n. 226, di seguito anche denominata "parte venditrice" e/o "Università";

- COMASTRI ANDREA, nato a [redacted] domiciliato per la carica in Bologna (BO), Via Gobetti n. 93/3, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Direttore pro-tempore dell'Osservatorio di Astrofisica e Scienza dello Spazio e quindi in rappresentanza dell'"ISTITUTO NAZIONALE DI ASTROFISICA" - INAF, con sede in Roma, Viale del Parco Mellini n. 84, C.F.97220210583, e partita IVA 06895721006, autorizzato alla stipula del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione n. [redacted] in data [redacted], di seguito anche denominato "parte acquirente" e/o "INAF".

Dette parti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

premessi

- che con convenzione del 29 maggio 1990 l'Università e l'Osservatorio Astronomico di Bologna, in considerazione della vantaggiosa stretta collaborazione da tempo già in atto e regolata dalla convenzione del 10 dicembre 1986, convennero sull'opportunità di mantenere tale collaborazione mediante la realizzazione di un insediamento unitario in zona Navile;

- che sulla base dei rapporti in atto, l'Osservatorio si è fatto e si fa tuttora carico della manutenzione e della gestione della Stazione Osservativa di Loiano, di numerosi interventi nella sede congiunta di Via Ranzani e di un forte contributo economico e di servizi alle attività del Dipartimento di Astronomia;

- che con delibera consiliare n. 369 del 17 dicembre 1990 il Comune di Bologna approvò la concessione gratuita a favore dell'Osservatorio del diritto di superficie novantennale sull'area sita a destra del Canale Navile all'altezza del sostegno Battiferro, tra la via Gobetti e la cintura ferroviaria per una superficie di mq. 12.318;

- che la costituzione del diritto di superficie non è mai stata formalizzata attesa la mancanza dei necessari finanziamenti da parte dell'Osservatorio per la realizzazione del suo insediamento;

- che con Protocollo d'Intesa siglato in data 26 marzo 1997 Università e Comune hanno sancito la volontà di localizzare nell'area del Navile il nuovo

Registrato a Bologna

il _____

al N. _____

esatti € _____

Trascritto a _____

il _____

N. Gen. _____

N. Part. _____

polo scientifico universitario e in particolare i Dipartimenti scientifici, tra cui quello di Astronomia;

- che con successivo Protocollo d'Intesa siglato in data 31 maggio 1999 Comune ed Università hanno convenuto che il diritto di superficie ipotizzato a favore dell'Osservatorio venisse ceduto all'Università, essendo nel frattempo maturata l'ipotesi di collocare la sede dell'Osservatorio nell'area del Navile, presso la nuova sede del Dipartimento di Astronomia, realizzandosi così l'insediamento unitario dei due enti;

- che l'Università ha affidato alla Finanziaria Bologna Metropolitana, da ora FBM, la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e la direzione dei lavori dell'insediamento del Navile e della nuova sede congiunta di cui sopra, con la condizione che i progetti relativi alle strutture e/o edifici destinati all'Osservatorio fossero approvati anche dall'Osservatorio;

- che il progetto preliminare dell'insediamento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Università nella seduta del 24 luglio 2001;

- che con Protocollo d'Intesa siglato in data 23 luglio 2002 Comune ed Università hanno convenuto, per il comparto del Navile, una capacità edificatoria complessiva di mq 69.000 di S.U., di cui circa 4.500 per i Dipartimenti di Chimica e Astronomia, per l'Osservatorio Astronomico, per aule e servizi connettivi, assicurati - tra l'altro - da parte dell'area a suo tempo ipotizzata a favore dell'Osservatorio, e la cessione all'Università delle aree di proprietà comunale interessate dalla realizzazione dell'insediamento universitario in diritto di superficie gratuito novantennale;

- che il Consiglio di Amministrazione di Ateneo ha approvato nella seduta del 26 novembre 2002 la progettazione definitiva dell'insediamento e - nell'ambito di tale insediamento - la realizzazione in particolare dell'edificio denominato Unità Edilizia 3, destinato ad essere sede del Dipartimento di Astronomia e dell'Osservatorio Astronomico;

- che il Consiglio dell'Osservatorio ha approvato, nella seduta del 20 dicembre 2002, la progettazione definitiva dell'insediamento;

- che con atti a rogito del Notaio Zerbini in Bologna del 15 luglio 1991 rep. n. 21161, trascritto a Bologna il 22 luglio 1991 al n. 14712 part., e del 7 ottobre 1994 n. 25632 rep., trascritto il 12 ottobre 1994 al n. 16706 part., il Comune di Bologna cedeva al Consiglio Nazionale delle Ricerche - CNR - il diritto di superficie gratuito novantennale su aree poste nei pressi del Canale Navile rispettivamente per mq. 114.666 e per mq. 458, a condizione che il CNR realizzasse e mantenesse sulle aree un Centro di Ricerca destinato alle proprie attività istituzionali, con l'obbligo di non utilizzare la superficie concessa per usi diversi;

- che con delibera del 16 giugno 1998 la Giunta Comunale autorizzava il CNR a trasferire gratuitamente all'Università, fino al 2080 e fatto salvo il suo eventuale rinnovo da parte del Comune a favore del CNR, il diritto di superficie su parte dell'area a suo tempo concessa allo stesso CNR e da esso non utilizzata;

- che con atto a rogito del notaio Federico Stame di Bologna del 23 dicembre 1998 n. 42123 di rep., registrato a Bologna il 17 gennaio 1999 al n. 69, trascritto a Bologna in data 30 dicembre 1998 n. 27157 part., con successiva trascrizione in rettifica in data 11 novembre 2008 n. 35812 part. il CNR cedeva quindi all'Università, fino al 2080, il diritto di superficie sulle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Bologna al foglio 51, coi mappali:

1003, di are 3.80 , r.d. euro 4,69, r.a. euro 2,55 e
1004, di are 8.27 , r.d. euro 10,21, r.a. euro 5,55 e
al foglio 70 coi mappali:

961, ente urbano, di ha 1.88.13, senza reddito,

963, ente urbano, di are 3.53, senza reddito,

1404, ente urbano, di ca 04, senza reddito,

1405, ente urbano, di ca 74, senza reddito

- che con il D.lgs. n. 296/1999 è stato istituito l'Istituto Nazionale di Astrofisica, nel quale sono confluiti gli Osservatori Astronomici Italiani, e che con il D.Lgs. n. 138/2003 è stato modificato l'assetto organizzativo dell'ente che ha assorbito anche 3 istituti del CNR;

- che in sede di progettazione esecutiva dell'insediamento si è evidenziato che il sedime dell'Unità Edilizia 3 insiste sull'area che l'Università ha acquistato dal CNR come più sopra detto;

- che con nota in data 5 maggio 2004 il CNR - richiestone dall'Università - ha espresso il proprio nulla osta a che l'Università stessa costituisca a favore dell'Osservatorio Astronomico - Istituto Nazionale di Astrofisica - la proprietà superficiale sull'erigendo edificio, nei limiti temporali previsti dall'atto sopra citato, posto che la suddetta Unità Edilizia n. 3 insiste - quanto al suo sedime - sull'area ceduta all'Università dallo stesso CNR;

- che il Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo ha approvato nella seduta del 16 novembre 2004 il progetto esecutivo dell'insediamento;

- che con nota in data 19 gennaio 2005 prot. n. 165/05 ha trasmesso ad INAF tutti gli elaborati di progetto esecutivo;

- che con delibere n. 43/05 del 17 maggio 2005 e n. 93/2005 del 18 ottobre 2005 il Consiglio di Amministrazione dell'INAF ha espresso il suo interesse e ha approvato lo schema di convenzione per la compravendita tra l'INAF - Osservatorio di Bologna e l'Università di Bologna;

- che sulla base del progetto esecutivo sopra detto e dei successivi ulteriori computi intervenuti, il costo dell'Unità Edilizia n. 3, della quota parte dei costi delle parti comuni dell'intero insediamento, nonché delle spese generali ammonta a euro 17.040.052,00 (diciassettemilioni quarantamila cinquantadue virgola zero zero);

- che sulla base del progetto esecutivo sopra detto e dei successivi ulteriori computi intervenuti, la superficie lorda virtuale equivalente dell'Unità Edilizia 3, sede del Dipartimento e dell'Osservatorio, è stata così ripartita:

Sede del Dipartimento mq. 7645,21

laboratori didattici

biblioteca, caffetteria, atrio generale,

vani interni autorimessa

sede dell'Osservatorio mq. 4.893,79

totale mq. 12.539

il tutto pari percentualmente a:

Dipartimento 609,71 MILLESIMI

Osservatorio 390,29 MILLESIMI

- che in adempimento di quanto previsto dal citato Protocollo d'Intesa del 23 luglio 2002, con atto a rogito del notaio Marcello Napoli di Bologna in data 25 gennaio 2005 n. 2121 di rep., debitamente registrato e trascritto a Bologna in data 24 febbraio 2005 n. 6921 part., con successiva trascrizione in rettifica in data 9 maggio 2007 n. 15981 part., il Comune ha ceduto all'Università il

diritto di superficie novantennale sulle aree di proprietà comunale interessate dalla realizzazione dell'insediamento del Navile;

- che con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Lorenzo Luca in data 12 dicembre 2006 n. 10.836/4.352 di rep., registrata a Bologna il 22 dicembre 2006 n. 2.913 e trascritta a Bologna in data 2 gennaio 2007 Reg.Part.n. 65, la "ALMA MATER STUDIORUM - "UNIVERSITA' DI BOLOGNA" prometteva di vendere all'"ISTITUTO NAZIONALE DI ASTROFISICA" che prometteva di acquistare, quota parte indivisa, pari a 390,29 (trecentonovanta/29) millesimi della complessiva proprietà superficaria dell'immobile denominato "Unità Edilizia 3" costituente oggetto, unitamente ad altri immobili, della gara d'appalto, pubblicata il 19 giugno 2006, per la realizzazione dei nuovi insediamenti universitari di chimica e astronomia e dell'Osservatorio Astronomico in Bologna Via Gobetti, lungo il Canale Navile;

- l'art. 2 della citata promessa di vendita determinava il prezzo della quota parte indivisa di 390,29 millesimi di proprietà superficaria in euro 6.650.561,89 (seimilioneiseicentocinquantamilacinquecentosessantatue virgola ottantanove), che la parte promissaria acquirente si impegnavano a corrispondere in 4 (quattro) quote di euro 1.662.640,47 (unmilioneiseicentossessantaduemilaseicentoquaranta virgola quarantasette) ciascuna, la prima alla stipula della promessa di vendita e le successive al 50%, al 75% e al 100% dell'avanzamento dei lavori relativi alla Unità Edilizia 3, dietro apposita certificazione rilasciata dalla Direzione Lavori;

- il versamento della prima quota, per euro 1.662.640,47 (unmilioneiseicentossessantaduemilaseicentoquaranta virgola quarantasette), a titolo di caparra, è stato effettuato in data 23 ottobre 2006 e di esso l'Università di Bologna dava quietanza con la sottoscrizione della promessa di vendita citata con contestuale versamento da parte del promissario acquirente INAF, in sede di registrazione dell'atto in data 22 dicembre 2006 n. 2913 serie 2, dell'imposta di registro di cui all'art.6 della tariffa parte I del DPR 131/1986;

- con nota del 07 maggio 2015 prot.37.870, l'Università di Bologna ha comunicato all'Istituto Nazionale di Astrofisica uno stato di avanzamento dei lavori pari al 50% di quelli complessivamente previsti e, in conformità a quanto stabilito dalla "Promessa di Vendita Immobiliare", ha richiesto il pagamento della seconda rata;

- con nota dell'11 luglio 2016, l'Istituto Nazionale di Astrofisica ha proposto alla medesima Università una modifica del piano dilazionato dei pagamenti che prevede l'impegno di INAF al versamento immediato della somma di euro 2.487.921,41 (duemilioni quattrocentottantasettemilanovecentoventuno virgola quarantuno) e l'impegno a versare la residua somma di euro 2.500.000,00 (duemilioni cinquecentomila virgola zero zero) in cinque rate da euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) alle scadenze del 30 settembre 2017, 30 settembre 2018, 30 settembre 2019, 30 settembre 2020, 30 settembre 2021;

- il nuovo piano dilazionato dei pagamenti è stato approvato dall'Università con Decreto Rettorale del 03 agosto 2016 Rep. 865 e Prot.73.262, e dallo Istituto Nazionale di Astrofisica con delibera del Consiglio di Amministrazione del 02 agosto 2016, n.82;

- a seguito della approvazione del nuovo "piano di dilazione dei pagamenti"

l'Istituto Nazionale di Astrofisica ha versato all'Università di Bologna, in data 22 settembre 2016, a titolo di caparra integrativa, la somma di euro 2.487.921,41 (duemilioni quattrocentottantasettemilanovecentoventuno virgola quarantuno) e, in data 13 febbraio 2018, ha regolarmente proceduto al pagamento della rata in scadenza al 30 settembre 2017, per l'importo di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00), mediante pagamento sul conto di tesoreria 0037200 intestato all'ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA;

- che i lavori di realizzazione dell'Unità Edilizia n.3 astronomia, della Centrale Poliservizi e delle annesse aree esterne sono stati sostanzialmente ultimati in data 13 dicembre 2016, salvo alcune residue lavorazioni di piccola entità che sono state completate entro il 27 gennaio 2017, in conformità al certificato di ultimazione dei lavori sottoscritto in data 14 dicembre 2016;

- a seguito dell'ultimazione dei lavori, in data 14 dicembre 2016 è stato redatto e depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bologna il certificato di collaudo statico dei lavori che attesta la piena agibilità dei locali;

- che con "Verbale di presa in consegna anticipata (ex art. 2 del Contratto d'Appalto, art. 200 D.P.R. 554/1999) delle Unità Edilizie n.2 ex fornice Gallotti, 3 Astronomia, Centrale Poliservizi e annesse aree esterne" l'Università, nelle more del collaudo tecnico amministrativo, ha preso in consegna anticipata le Unità Edilizie n.2 e n.3, la Centrale Poliservizi e le annesse aree esterne, a decorrere dalle ore 11.30 del giorno 23 dicembre 2016;

- che in data 17 gennaio 2017 è stato creato il tipo mappale e inserito in cartografia catastale l'edificio UE 3 con protocollo BO0005508 in atti dal 17 gennaio 2017, con creazione al Catasto Terreni del Comune di Bologna della Particella 1508 del Foglio 70 "Ente Urbano" di superficie pari a Ha 1.89.31 su cui insistono l'UE 3 e l'UE 2;

- che l'Unità Edilizia n. 3, sita in Bologna Via Piero Gobetti n. 93 piani S1-T-1-2-3-4-5, è stata accatastata con protocollo BO0021228 in atti dal 15 febbraio 2017 ed è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 70 Particella 1.508 Subalterno 5, Zona Censuaria 2, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza Metri Cubi 60.339, superficie catastale Metri Quadri 13.306, Rendita euro 130.882,53. L'area urbana esterna pertinenziale, comune anche all'Unità Edilizia UE 2, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 70 Particella 1.508 Subalterno 6, Categoria "area urbana", Consistenza Metri Quadri 14.693;

- che con nota del Dirigente responsabile dell'Area del Patrimonio - APAT - dell'Università di Bologna del 14 aprile 2017 prot. 43745/2017, l'Università di Bologna, a seguito dell'avvenuta ultimazione in data 7 aprile 2017 del trasloco dell'INAF - Osservatorio Astronomico di Bologna e della Sezione di Astronomia del Dipartimento di Fisica e Astronomia dell'Università di Bologna nell'Unità Edilizia UE3, già autorizzato con nota del 17 marzo 2017 del Dirigente responsabile dell'Area Edilizia e Logistica - AUTC - dell'Università di Bologna, ha autorizzato la permanenza dell'INAF - Osservatorio Astronomico di Bologna negli spazi assegnati ad INAF nell'Unità Edilizia n. 3, a far data dal 10 aprile 2017;

- che nelle more della stipula del contratto di compravendita, INAF con comunicazioni 16 febbraio 2018 prot.n.000159 e 23 aprile 2018 prot.n.0000400 ha inviato all'Università di Bologna delibera del C.d.A. INAF n.79/2017

completa di allegati;

- che INAF, in data 13 febbraio 2018, ha regolarmente proceduto al pagamento della rata in scadenza al 30 settembre 2017, per l'importo di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), mediante pagamento sul conto di tesoreria 0037200 intestato all'ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA;

- che dall'esame della delibera INAF n.79/2017 è emersa la volontà da parte della stessa di modificare il titolo di acquisto della proprietà superficaria dell'immobile oggetto della promessa di vendita, da comunione pro-indiviso a proprietà pro-quota;

- che l'Università di Bologna con nota del 29 giugno 2018 ha comunicato ad INAF l'intenzione di mantenere la vendita della proprietà superficaria, quale proprietà indivisa, con disponibilità, al fine di coniugare la necessità di rapida sottoscrizione delle modifiche alla promessa di vendita con l'esigenza espressa da INAF di tendenziale autonomia gestionale, a regolamentare il diritto sulle parti comuni in deroga al principio di proporzionalità disposto ex art. 1118 c.c., fatto salvo il riconoscimento da parte di INAF del diritto di prelazione in favore dell'Università in caso di vendita della proprietà superficaria;

- che con scrittura privata modificativa di promessa di vendita autenticata nelle firme da me notaio in data 19 dicembre 2018 n. 2855/2376 di rep., registrato a Bologna in data 28 dicembre 2018 n. 26970, trascritto a Bologna in data 28 dicembre 2018 n. 42424 part., le parti, di comune accordo hanno previsto la rimodulazione del piano dei pagamenti e delle successive intese tra INAF e UNIBO, e la modifica di alcune delle condizioni della citata promessa di vendita;

- che col presente atto ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA, da un lato, e ISTITUTO NAZIONALE DI ASTROFISICA, dall'altro, intendono dare esecuzione al citato contratto preliminare di vendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dr. Lorenzo Luca in data 12 dicembre 2006 Rep. 10.836 Racc. 4.352, registrato a Bologna 2° Ufficio delle Entrate il 22 dicembre 2006 serie 2 n. 2.913, successivamente modificato con la predetta scrittura privata autenticata nelle firme da me notaio in data 19 dicembre 2018 n. 2855/2376 di rep., avente ad oggetto il compendio immobiliare *infra* meglio descritto.

Tanto premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1 CONSENSO E OGGETTO

"ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA", come sopra rappresentata, vende all'"ISTITUTO NAZIONALE DI ASTROFISICA" - INAF, che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, quota parte indivisa pari a 390,29/1000 (trecentonovanta virgola ventinove millesimi) della complessiva proprietà superficaria fino al 2080 (duemilaottanta), e fatto salvo il suo eventuale rinnovo, sul seguente compendio immobiliare che le parti così descrivono:

- edificio denominato "Unità Edilizia n. 3" della Consistenza di Metri Cubi 60.339, sito in Bologna Via Piero Gobetti n. 93 e relativa area urbana esterna pertinenziale, comune anche all'Unità Edilizia UE 2, della consistenza di Metri Quadri 14.693, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

in ditta alla parte alienante (altresì conforme alle risultanze dei Registri immobiliari ai sensi dell'art. 29, comma 1 *bis*, terzo periodo, l. n. 52 del 1985), **foglio 70,**

particella 1508, sub. 5, Via Piero Gobetti n. 93, piano S1-T-1-2-3-4-5, cat. B/5, cl. 4, z.c. 2, mc. 60.339, rendita euro 130.882,53;

particella 1508, sub. 6, Via Piero Gobetti n. 93, piano T, cat. F/1; confina con: particelle 1412, 1411, 1410, 962, salvo altri.

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare sopra descritto, si fa espresso riferimento:

- anche ai fini del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, alle planimetrie depositate in catasto che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allegano **sub A**);

- all'elaborato planimetrico del fabbricato di cui tale compendio immobiliare è porzione che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente atto **sub B**).

Ai sensi del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, la parte alienante dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle suddette planimetrie e che non sono state presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti.

ART. 2) PROVENIENZA

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è pervenuto in forza delle combinate risultanze del predetto atto a rogito del notaio Federico Stame di Bologna in data 23 dicembre 1998 n. 42123 di rep. e del predetto atto a rogito del notaio Marcello Napoli di Bologna in data 25 gennaio 2005 n. 2121 di rep., meglio descritti in premessa.

ART. 3) MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e precisamente per la quota parte indivisa pari a 390,29 (trecentonovanta virgola ventinove) millesimi della complessiva proprietà superficiale dell'immobile denominato Unità Edilizia 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, e comproprietà, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza o ivi richiamati.

Inoltre l'Università di Bologna consente all'Istituto Nazionale di Astrofisica di fruire pienamente della proprietà della propria quota parte indivisa in deroga al disposto dell'articolo 1118 del Codice Civile, fatto salvo il riconoscimento da parte del medesimo "Istituto" del diritto di prelazione in favore del predetto Ateneo, in caso di vendita della proprietà.

Più precisamente, in considerazione del fatto che le quote millesimali di proprietà indivisa dell'edificio (pari rispettivamente a 390,29/1000 INAF e 609,71/1000 UNIBO) sono state determinate nel maggio del 2003 dall'Ufficio Tecnico d'Ateneo e dalla Finanziaria Bologna Metropolitana d'intesa con INAF, sulla base della "superficie lorda equivalente", si precisa che le superfici nette in godimento esclusivo di ciascuno dei due Enti e gli spazi comuni (locali tecnici ecc.) sono rappresentate negli elaborati grafici che si allegano al presente atto **sub C**), secondo le consistenze di seguito indicate:

- Istituto Nazionale di Astrofisica: mq.5.070,83 netti in godimento esclusivo, oltre il 50% degli spazi comuni pari a mq.1.530,25 per un totale di mq.6.601,08;

- Università di Bologna: mq.7.016,66 netti in godimento esclusivo, oltre il 50% degli spazi comuni pari a mq.1.530,25 per un totale di mq.8.546,91.

Le parti convengono che le spese per l'utilizzo, la gestione e la ripartizione degli oneri relativi alle parti comuni e alle aree esterne saranno definite tra le parti stesse secondo la convenzione di regolamentazione dell'uso delle parti comuni e delle aree esterne.

ART. 4) URBANISTICA ED EDILIZIA

La parte alienante dichiara, ai fini del d.P.R. n. 380 del 2001 e della l. n. 47 del 1985, e s.m.i., che le opere in oggetto sono state realizzate in conformità </al Permesso di costruire rilasciato/ alla Concessione edilizia rilasciata/> in data <data rilascio titolo abilitativo (d1)>, prot. n. <digitare numero di protocollo>, con agibilità in data <data provvedimento (d1)>, prot. n. <digitare numero di protocollo>.

La parte alienante dichiara, inoltre, che la superficie scoperta di pertinenza del compendio immobiliare in oggetto è superiore a metri quadrati 5.000 (cinquemila) e, ai sensi dell'art. 30 d.P.R. n. 380 del 2001, consegna il Certificato di destinazione urbanistica in data dichiarando non essere intervenute, dalla data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; detto certificato si allega al presente atto sub D).

La parte alienante dichiara, infine, che il compendio immobiliare in oggetto non richiede ulteriore sanatoria ai fini dell'art. 31 l. n. 47 del 1985, non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non ha subito modifiche necessitanti preve licenze, concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni, comunque denominate.

ART. 5) GARANZIE

La parte alienante presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione.

La parte alienante garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è pendente o minacciata alcuna lite avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che non ha ragione di ritenere che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere.

La parte alienante presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 cod. civ..

Le parti si dichiarano edotte della normativa sugli impianti di cui al d.m. sviluppo economico n. 37 del 2008.

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 citato d.m., posti a servizio di quanto in oggetto, la parte alienante garantisce la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte alienante consegna gli attestati di prestazione energetica, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare; ai sensi del citato art. 6, comma 3, detti attestati si allegano al presente atto sub E).

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli

attestati, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del compendio immobiliare in oggetto.

ART. 6) PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è fissato, a corpo, in euro 6.650.561,89 (seimilioneiseicentocinquantamilacinquecentosessantuno virgola ottantanove).

Le parti dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato interamente pagato, prima e fuori del presente atto, come segue:

- quanto a euro 1.662.640,47 (unmilioneiseicentosessantaduemilaseicentoquaranta virgola quarantasette), mediante un bonifico bancario n. 0I2697000900D00, eseguito in data 23 ottobre 2006, tramite BNL;

- quanto a euro 2.487.921,41 (duemilioni quattrocentottantasettemilanovecentoventuno virgola quarantuno), mediante un girofondo BANKITALIA n. CRI 1600048709631, eseguito in data 4 ottobre 2016, tramite BNL;

- quanto a euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), mediante un girofondo BANKITALIA mandato n. 1300038, eseguito in data 4 febbraio 2018, tramite BNL;

- quanto a euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), mediante un girofondo BANKITALIA mandato n. 1300609, eseguito in data 17 dicembre 2018, tramite BNL;

- quanto a euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), mediante un girofondo BANKITALIA mandato n. 1301707, eseguito in data 11 dicembre 2019, tramite BNL;

- quanto a euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), mediante un girofondo BANKITALIA mandato n. 1300692, eseguito in data 10 dicembre 2020, tramite BNL;

- quanto a euro 500.000,01 (cinquecentomila virgola zero uno), mediante

n. <numero bonifico> eseguito in data _____ tramite _____ ;

La parte alienante, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia alla parte acquirente quietanza dell'intero prezzo.

Ciascuna parte del presente atto dichiara di non avere esercitato le facoltà di cui all'art. 1, comma 63, lett. c), l. n. 147 del 2013 e, comunque, ove occorra, vi rinuncia espressamente, dichiarando di essere stata edotta dal notaio rogante del contenuto della citata norma.

Al fine dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci:

a) che le modalità di pagamento del corrispettivo sono quelle sopra analiticamente indicate, e

b) ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ..

ART. 7) IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 8) CONSEGNA ED EFFETTI

Le parti dichiarano che quanto in oggetto è stato già consegnato alla parte acquirente.

Tutti gli altri effetti del presente atto decorrono, tra le parti, da oggi.

La parte acquirente esonera la parte alienante dalla consegna dei titoli e documenti di cui all'art. 1477, comma 3, cod. civ..

ART. 9) DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali, la parte alienante dichiara che il trasferimento di cui al presente atto non è effettuato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni.

Le parti dichiarano che il presente atto:

* è assoggettato:

- a imposta di registro con l'aliquota del 9% (nove per cento), ai sensi dell'art.

1, comma 1, primo periodo, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986;

- a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 (cinquanta), ai sensi dell'art. 10, comma 3, d.lgs n. 23 del 2011;

* è esente dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, ai sensi del citato art. 10, comma 3, d.lgs n. 23 del 2011.

Ai sensi della nota all'art. 10, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, la parte acquirente chiede che l'imposta di registro versata in sede di registrazione dei citati contratto preliminare e successivo atto modificativo sia imputata quanto a **euro 80.753,00 (ottantamisettescentocinquantatré virgola zero zero)** all'imposta principale dovuta per la registrazione del presente atto.

ART. 10) PRIVACY

Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati), le parti componenti, ricevuta la debita informativa su finalità, conservazione, tempi, diritti dell'interessato, destinatari e destinazioni, in virtù della funzione e degli adempimenti di legge connessi al loro utilizzo, nella consapevolezza dell'importanza del servizio, autorizzano il notaio rogante in quanto pubblico ufficiale e il suo ufficio al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel presente atto; il consenso è reso a tempo indefinito in quanto connesso ad atto notarile avente validità non limitata nel tempo.

ART. 11) NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

I componenti, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d.lgs.;

- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

ART. 12) SPESE

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

Le parti componenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata.

Io notaio dell'atto ho dato lettura alle parti comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su
fogli per pagine.

Sottoscritto alle ore

Allegato 1 a Delibera CdA n. 75/2021