

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

ATTO MODIFICATIVO DI PROMESSA DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno _____ duemiladiciassette (00/00/2017),
in Bologna, Via _____ n. __,

TRA

1) l' **"ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA"**, con sede
in Bologna, Via Luigi Zamboni n.33, C.F.80007010376, in perso-
na del dott. Stefano Corazza, nato a Bologna l'11/06/1960, Di-
rigente dell'Area del Patrimonio dell'Università di Bologna,
domiciliato per la carica in Bologna, Via Luigi Zamboni n.33,
autorizzato alla stipula del presente atto con Decreto Retto-
rale 03/08/2016 rep.n.865 prot.73.262, ratificato con delibera
del Consiglio di Amministrazione del 26/10/2016 rep.517, con
successiva delibera del Consiglio di Amministrazione del
31/01/2017 rep.108 e con Decreto Rettoriale esecutivo della
suddetta deliberazione del _____, che in estratto au-
tentico si allegano sotto le lettere **A, B e C**, di seguito an-
che denominata "parte promittente venditrice" e/o "Università"

E

2) l' **"ISTITUTO NAZIONALE DI ASTROFISICA" - INAF**, con sede lega-
le in Roma, Viale del Parco Mellini n. 84, C.F.97220210583, e
partita IVA 06895721006, rappresentato dal
_____, dott. _____, nato a _____ il
_____ domiciliato per la carica in _____, Via
_____, autorizzato alla stipula del presente atto con de-

libera del Consiglio di Amministrazione n. ___ del
_____, che in estratto autentico si allega al presente
atto sotto la lettera **D**, di seguito anche denominato "parte
promissaria acquirente" e/o "INAF"

PREMESSO CHE

- con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dr. Lorenzo Luca in data 12/12/2006 Rep. 10.836 Racc. 4.352, registrata a Bologna 2° Ufficio delle Entrate il 22/12/2006 serie 2 n.2.913 e trascritta a Bologna il 02/01/2007 Reg.Ord.n.88 Reg.Part.n.65, la "ALMA MATER STUDIO-RUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA" prometteva di vendere allo "ISTITUTO NAZIONALE DI ASTROFISICA" che prometteva di acquistare, quota parte indivisa, pari a 390,29 (trecentonovanta/29) millesimi della complessiva proprietà superficiaria dell'immobile denominato "Unità Edilizia 3" costituente oggetto, unitamente ad altri immobili, della gara d'appalto, pubblicata il 19/06/2006, 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 superficiaria in euro 6.650.561,89 (euro seimilioneiseicentocinquantamilacinquecentosessantuno/89), che la parte promissaria acquirente si impegnava a corrispondere in 4 (quattro) quote di euro 1.662.640,47 (euro unmilioneiseicentosessan-

taduemilaseicentoquaranta/47) 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, a titolo di caparra, è stato effettuato in data 23/10/2006 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 22/12/2006 n.2913 serie 2, dell'imposta di registro di cui all'art.6 della tariffa parte I del DPR 131/1986;

- con nota del 07/05/2015 prot.37.870, l'Università di Bologna ha comunicato allo 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'11/07/2016, 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 (euro duemilioni quattrocento ottantasettemilanovecentoventuno/41) e l'impegno a versare la residua somma di euro 2.500.000,00 in

cinque rate da euro 500.000,00 alle scadenze del 30/09/2017, 30/09/2018, 30/09/2019, 30/09/2020, 30/09/2021;

- il nuovo piano dilazionato dei pagamenti è stato approvato dall'Università con Decreto Rettorale del 03/08/2016 Rep. 865 e Prot.73.262, e dallo Istituto Nazionale di Astrofisica con delibera del Consiglio di Amministrazione del 02/08/2016, n.82;

- a seguito della approvazione del nuovo "piano di dilazione dei pagamenti" lo Istituto Nazionale di Astrofisica ha versato all'Università di Bologna, in data 22/09/2016, a titolo di caparra integrativa, la somma di euro 2.487.921,41 (euro duemilioni quattrocento ottantasettemil novecentoventuno/41);

- i lavori di realizzazione dell'Unità Edilizia n.3 astronomia, della Centrale Poliservizi e delle annesse aree esterne sono stati sostanzialmente ultimati in data 13/12/2016, salvo alcune residue lavorazioni di piccola entità che non incidono sull'uso e sulla funzionalità delle opere nel loro complesso che sono state completate entro e non oltre il 27/01/2017, in conformità al certificato di ultimazione dei lavori sottoscritto in data 14/12/2016;

- a seguito dell'ultimazione dei lavori, in data 14/12/2016 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, costituente all."E" al presente atto;

- con "Verbale di presa in consegna anticipata (ex art. 31 del Contratto d'Appalto, art. 200 D.P.R. 554/1999) delle Unità Edilizie 2 ex fornace 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 23/12/2016;

- in data 17/01/2017 è stato creato il tipo mappale e inserito in cartografia catastale l'edificio UE 3 con protocollo BO0005508 in atti dal 17/01/2017, 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;

- 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 15/02/2017 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 € 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;

- 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 - Os-

servatorio Astronomico di Bologna e della Sezione di Astrono-

mia 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, nelle more dell'approvazione da parte

del Consiglio di Amministrazione di INAF del presente atto mo-

dificativo della promessa di vendita e della relativa stipula

del medesimo;

- con note del 4 luglio 2017, prot.2017-UNBOCLE-0067145, e del

4 settembre 2017, prot...-UNBOCLE-0090346 l'Università di Bolo-

gna ha comunicato all'Istituto Nazionale di Astrofisica una

stima degli oneri gestionali per l'utilizzo e la gestione or-

dinaria dell'Unità Edilizia n. 3, per gli spazi assegnati al

medesimo Istituto, per l'anno 2017, nelle more della stipula

della convenzione di regolamentazione dell'uso delle parti co-

muni e delle aree esterne, prevista all'art. 7 della citata

promessa di vendita;

- le parti intendono ora, di comune accordo e per effetto del-

la rimodulazione del piano dei pagamenti richiesta da INAF, modificare alcune delle condizioni della citata promessa di vendita;

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

TUTTO CIO' PREMESSO

L' **"ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA"** e l'**"ISTITUTO NAZIONALE DI ASTROFISICA" - INAF**, a parziale modifica della citata scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Dr. Lorenzo Luca in data 12/12/2006 Rep.10.836 Racc.4.352, recante promessa di vendita, convengono di modificare i seguenti termini e clausole contenuti nella medesima, stipulando quanto segue.

ARTICOLO 1 - PREZZO DI ACQUISTO E RELATIVA RATEAZIONE

L'articolo 2, comma 2 della promessa di vendita in data 12/12/2006 Rep. 10.836 Racc.4.352 suddetta è così sostituito:
"Il prezzo di tale quota parte indivisa viene di comune accordo pattuito in euro **6.650.561,89** (seimilioneiseicentocinquantamilacinquecentosessantuno/89), che la parte promissaria acquirente si impegna a corrispondere con le modalità e alle scadenze descritte di seguito. La somma di euro **1.662.640,47** (euro unmilioneiseicentosessantadueseicentoquaranta/47) è stata versata da INAF alla stipula della promessa di vendita del 12/12/2006, a titolo di caparra. In data 22/9/2016, mediante pagamento sul conto di tesoreria 0037200 intestato all'ALMA

MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA, INAF ha versato la somma di euro **2.487.921,41** (duemilioni quattrocentoottantasettenovecentoventuno/41), a titolo di caparra integrativa.

La parte promissaria acquirente si impegna a corrispondere come segue il saldo del prezzo di vendita per l'importo di **euro 2.500.000,00** (duemilioni cinquecentomila/00), già dedotte la prima caparra e la caparra integrativa:

- euro **500.000,00** (cinquecentomila/00) al 30/09/2017;
- euro **500.000,00** (cinquecentomila/00) al 30/09/2018;
- euro **500.000,00** (cinquecentomila/00) al 30/09/2019;
- euro **500.000,00** (cinquecentomila/00) al 30/09/2020;
- euro **500.000,00** (cinquecentomila/00) al 30/09/2021".

ARTICOLO 2 - ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

L'articolo 5, comma 3 della promessa di vendita in data 12/12/2006 Rep. 10.836 Racc.4.352 suddetta è così sostituito:

"Le parti si impegnano, contestualmente al versamento dell'ultima rata di prezzo, come indicata all'art.2 c.2 della presente promessa di vendita, a stipulare l'atto definitivo di compravendita con contestuale trasferimento ad INAF della proprietà superficiaria della quota di 390,29 millesimi dell'edificio denominato "Unità Edilizia n.3", sito in Bologna Via Piero Gobetti n.93, piani S1-T-1-2-3-4-5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 70 Particella 1.508 Subalterno 5 Zona Censuaria 2, Categoria B/5, Classe 4, Consi-

stenza Metri Cubi 60.339, superficie catastale Metri Quadri 13.306, Rendita € 130.882,53 e relativa area urbana esterna pertinenziale, comune anche all'Unità Edilizia UE 2, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 70 Particella 1.508 Subalterno 6, Categoria "area urbana", Consistenza Metri Quadri 14.693."

ARTICOLO 3 - CONSEGNA ANTICIPATA AD INAF DELLA QUOTA PARTE DELL'UNITA' EDILIZIA N.3 DI SPETTANZA DI INAF - SUPERFICI E PLANIMETRIE DEI LOCALI

L'articolo 5, comma 4 della promessa di vendita in data 12/12/2006 Rep. 10.836 Racc.4.352 suddetta è così sostituito:

"Le parti convengono che, a seguito dell'ultimazione dei lavori dell'Unità Edilizia 3 avvenuta in data 13 dicembre 2016, l'Università procederà a consegnare all'INAF in via anticipata i locali dell'unità edilizia UE3, come identificati nelle planimetrie allegate al presente atto sotto la lettera "F".

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 specifica che le planimetrie allegate riportano le superfici nette in godimento esclusivo di ciascuno dei due Enti e gli spazi comuni (locali tecnici ecc.) 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.

Contestualmente, l'INAF si impegna a liberare i locali di proprietà universitaria utilizzati in Bologna Via Ranzani n.1 e a trasferire la propria sede nell'Unità Edilizia 3.

ARTICOLO 4 - IMMISSIONE DI INAF NELLA DETENZIONE QUALIFICATA DEI LOCALI

All'articolo 5 della promessa di vendita in data 12/12/2006 Rep. 10.836 Racc.4.352 suddetta è aggiunto il seguente comma 5: "Le parti convengono che, con il trasferimento nei locali dell'Unità Edilizia 3 l'INAF promissario acquirente è immesso nella detenzione qualificata, anticipata, gratuita ed immediata della porzione immobiliare di propria spettanza con piene facoltà di godimento, di uso e disponibilità della detenzione, e con i diritti e gli obblighi propri del comodatario, fatta eccezione per l'art. 1089 comma 2 del codice civile (richiesta di restituzione per urgente bisogno del comodante) che non si applica alla presente fattispecie.

INAF è autorizzato a concedere in uso alcuni dei locali ad esso consegnati e nei quali viene immesso nella detenzione qualificata, al fine di soddisfare le specifiche esigenze degli

"Headquarters" del progetto di realizzazione dell'infrastruttura internazionale "Cherenkov Telescope Array" ("CTA"), scelti tra quelli di propria spettanza indicati nelle planimetrie allegate al presente atto e, comunque, nel rispetto di modalità e tempi che formeranno oggetto di specifici, successivi accordi tra le parti".

ARTICOLO 5 - ONERI DI GESTIONE E RELATIVA CONVENZIONE DI GESTIONE

All'articolo 7 della promessa di vendita stipulata in data 12/12/2006 Rep. 10.836 Racc.4.352 è aggiunto il comma 3 con il seguente testo: "Nelle more della stipula della convenzione di regolamentazione dell'uso delle parti comuni e delle aree esterne di cui al precedente comma 1, lo **"Istituto Nazionale di Astrofisica"**, nella sua qualità di comodatario, come precisato al precedente art.5, comma 5, fino al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita, si accollerà unicamente le spese sostenute per l'utilizzo e la gestione ordinaria dell'Unità Edilizia 3 innanzi specificata, limitatamente alle voci concordate tra le parti e riportate nella nota del 4 luglio 2017 prot. 2017-UNBOCLE-0067145 inviata dal Dirigente dell'Ufficio tecnico dell'Università di Bologna allegata sub **"G"** al presente atto, elaborata tenendo conto delle superfici nette indicate all'art.3 e individuate nelle planimetrie costituenti l'allegato **"F"** al presente atto e, in ogni caso, con esclusione di tutte le spese straordinarie e fatto salvo il

diritto di rimborso previsto dall'articolo 1808, secondo comma, del Codice Civile, ove le spese siano state previamente autorizzate dall'Area Edilizia e Logistica dell'Università.

Dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita, le spese per l'utilizzo e la gestione e la ripartizione degli oneri saranno definiti tra le parti secondo la convenzione di regolamentazione dell'uso delle parti comuni e delle aree esterne."

ARTICOLO 6 - TUTELA DELLA SICUREZZA E SALUTE NEI LUOGHI DI LAVORO E COPERTURE ASSICURATIVE

Alla promessa di vendita in data 12/12/2006 Rep. 10.836 Racc.4.352 suddetta è aggiunto il seguente articolo 9:

"INAF ed Università (e per essa il Dipartimento di Fisica e Astronomia e le altre strutture assegnatarie), s'impegnano ad osservare, nell'esercizio delle rispettive attività, tutte le norme e gli adempimenti previsti dalla legislazione che regola la Tutela della Sicurezza e Salute nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli spazi assegnati all'Università di Bologna il datore di lavoro prevenzionistico ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. è quello dell'Ateneo, mentre per gli spazi assegnati ad INAF il datore di lavoro prevenzionistico è quello di INAF; il Servizio di Prevenzione e Protezione è quello di riferimento proprio di ciascun datore di lavoro. I Servizi di Prevenzione e Protezione dell'Università di Bologna

e di INAF si impegnano a collaborare per tutti gli aspetti di gestione comune dei luoghi di lavoro e delle attività.

L'edificio UE3 Navile è utilizzato da INAF e Università (Dipartimento di Fisica e Astronomia e altre strutture assegnatarie) secondo il riparto degli spazi indicato nelle planimetrie allegate al presente atto sub "F". Dalla data di consegna, INAF entra nell'immediata disponibilità dei locali diventandone consegnatario e con assunzione degli obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008 (artt. 2 comma 1 e 18), tra cui l'individuazione del dirigente prevenzionistico.

Con riferimento ai profili assicurativi, l'Università di Bologna è dotata di propria polizza all risk che, alla data della sottoscrizione del presente atto, è identificata nella polizza Unipol Sai n. 44/116720597 e 44/116720577 (c.d. danni diretti, ivi incluso il rischio incendio), rinnovata fino al 28/02/2019.

L'Università di Bologna è altresì dotata di copertura assicurativa per tutte le attività istituzionali svolte con polizza di RCT/O (responsabilità civile terzi e prestatori d'opera), che alla data della sottoscrizione del contratto, è identificata nella polizza UnipolSai n. 65/745444524, rinnovata fino al 28/02/2019.

INAF è dotata di propria copertura assicurativa a garanzia del rischio per responsabilità civile per danni verso terzi e operatori (RCT/O), includendo tra i terzi anche l'Università di

Bologna, riconducibili alle attività svolte nell'immobile e/o conseguenti all'occupazione dell'immobile.

ARTICOLO 7 - SPESE D'ATTO

Le spese del presente atto e conseguenti, per imposte di registro, ipotecarie e catastali sono interamente a carico della parte promissaria acquirente. L'onere e la spesa per reperire ogni eventuale ulteriore documentazione sull'immobile sono a carico della parte promittente venditrice.

La parte promittente venditrice provvederà al pagamento di ogni eventuale sanzione pecuniaria, oblazione o onere di concessione riguardante l'edificazione dell'unità immobiliare in oggetto e derivante da sue azioni o omissioni. Parimenti supporterà qualunque onere derivante da iscrizioni trascrizioni e vincoli non dichiarati nella presente scrittura.

ARTICOLO 8 - INVARIANZA DELLE ULTERIORI CLAUSOLE

Per il resto permangono invariati tutti i patti e le clausole contenuti nella citata promessa di vendita del 12/12/2006.

Letto, approvato e sottoscritto.

ARTICOLO 9

Per quanto opportuno, le parti, consapevoli circa la responsabilità, le sanzioni e i poteri di accertamento derivanti da dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28/12/200 n.445, dichiarano di non essersi avvalsi di alcun mediatore.

-

-

Io Dr avv. _____, Notaio in _____, iscritto nel ruolo del Distretto notarile di Bologna, attesto che i signori

- _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in _____, Via _____, in legale rappresentanza dell'Istituto Nazionale di Astrofisica - INAF, con sede legale in Roma, Viale del Parco Mellini n. 84, C.F.97220210583, e partita IVA 06895721006, quale Direttore dell'Osservatorio di Bologna, autorizzato alla stipula del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione n. ___ del _____, che in estratto autentico si allegano al presente atto rispettivamente sotto

- Corazza Dott. Stefano nato a Bologna l'11/06/1960, Dirigente dell'Area del Patrimonio dell'Università di Bologna, domiciliato per la carica in Bologna, Via Zamboni n.33, in legale rappresentanza dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna, con sede in Bologna, Via Zamboni n.33, C.F.80007010376, autorizzato alla stipula del presente atto con delibere del Consiglio di Amministrazione in data _____, che in estratto autentico si allegano sotto __,

della identità personale e capacità di agire dei quali io Notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza l'atto che precede, in calce e a margine degli altri _____ fogli in

Bologna, Via _____ n. ____, oggi, _____ (_____).