



COMUNE DI ALTO RENO TERME

Città Metropolitana di Bologna

Allegato E

SCHEMA ATTO DI COMPRAVENDITA DI TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE

Rep. n. - Racc. n.

PARTI CONTRAENTI

L'anno il giorno del mese di
..... presso

TRA

**COMUNE DI ALTO RENO TERME
(VENDITORE)**

Sede

C.F. / P. IVA

Rappresentato da

In qualità di

**Giusta la determinazione di
aggiudicazione definitiva del
Servizio Tecnico Lavori Pubblici
e Patrimonio**

COMUNE DI ALTO RENO TERME

Piazza della Libertà n. 13 – 40046 Porretta Terme (BO)

03500441203

*dott.ssa ing. Simonetta Baraccani, nata a Porretta Terme
(BO) il 30 aprile 1984, residente in Gaggio Montano (BO),
viale Dante Alighieri n. 50, domiciliata per la carica presso la
sede municipale del Comune di Alto Reno Terme, Piazza
della Libertà n. 13 – 40046 Porretta Terme (BO)*

*Responsabile del progetto e responsabile del IV° Servizio
Tecnico Lavori Pubblici – Patrimonio*

n. del / / (di aggiudicazione definitiva)

E

ACQUIRENTE

Nato/a a / con sede in

C.F. / P. IVA

Residente / con sede legale in

Documento di identità

In qualità di (se società)

N.B. L'ATTO DI COMPRAVENDITA AVVERRA' INNANZI A PUBBLICO UFFICIALE ROGANTE (NOTAIO) NOMINATO DALLA PARTE ACQUIRENTE – IL PRESENTE ALLEGATO "E" VIENE PRODOTTO A MERA EVIDENZA DELLE GENERALITA' DELLE PARTI COINVOLTE, DELLE CONDIZIONI INTRINSECHE DEL BENE E DELLE MODALITA' DI VENDITA



PREMESSE

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 dell'11 settembre 2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP per il triennio 2025-2027, nella quale si dispone, tra l'altro, l'alienazione della particella di terreno, di proprietà comunale, ubicata in Castelluccio, pressi località Terzo, allibrata al Catasto dei Terreni del Comune di Alto Reno Terme, nella Sezione "A – Porretta Terme", foglio n. 24, mappale n. 29, avente qualità di bosco ceduo di classe 3, e superficie pari a metri quadrati 14.252,00, immobile oggetto del presente contratto;
- con determinazione a contrarre del IV° Servizio Tecnico Lavori Pubblici – Patrimonio n. 379 del 7 agosto 2026, è stata indetta l'asta pubblica per la vendita dell'immobile (terreno) oggetto di alienazione; in data 15 settembre 2026 si è svolta la seduta pubblica di gara;
- con determinazione del IV° Servizio Tecnico Lavori Pubblici – Patrimonio di aggiudicazione definitiva n. del .../.../..., l'immobile è stato aggiudicato all'Acquirente al prezzo di euro
- le parti, come sopra costituite, dichiarano di voler stipulare il presente contratto di compravendita alle condizioni di seguito indicate.

ART. 1 - OGGETTO DELLA VENDITA

Il Comune di Alto Reno Terme vende e trasferisce all'Acquirente, che acquista, la piena proprietà del terreno di seguito identificato:

Comune censuario	COMUNE ALTO RENO TERME (COD. M369)
Sezione/Foglio	SEZ. "A – PORRETTA TERME", FOGLIO N. 24
Mappale	29
Subalterno	///
Qualità colturale	BOSCO CEDUO
Classe	3
Superficie catastale (mq)	14.252,00
R.D. / R.A. €	R.D. euro 5,89 R.A. euro 2,21
Ubicazione (via, n., Comune)	Comune di Alto Reno Terme (BO), località Castelluccio, via Terzo s.c.
Provenienza (titolo di acquisizione)	Atto del 19 aprile 2017 a ministero della Segretario comunale Dott.ssa Piera Nasci, sede Alto Reno Terme (BO), Repertorio n. 13, Permuta Trascrizione n. 18654.1/2017 Reparto PI di Bologna, in atti dal 20 giugno 2017

La vendita comprende ogni diritto, pertinenza, accessione, dipendenza, servitù attiva e passiva inerente al bene, con quanto altro risulta dagli atti di provenienza.

ART. 2 - CONSEGNA E STATO DEL BENE

L'immobile è venduto e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua servitù attiva e passiva, pertinenza, sovrastanza ed accessorio. L'Acquirente dichiara di aver preso piena visione dell'immobile e di conoscerne lo stato conservativo, le eventuali limitazioni d'uso e i vincoli urbanistici ed edilizi, rinunciando pertanto ad ogni eccezione, riserva o reclamo al riguardo.

Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per vizi o difetti dell'immobile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1490 c.c.¹, con esclusione della garanzia per vizi nei limiti consentiti dall'art. 1491 c.c., in quanto

¹ Artt. 1490-1491 del Codice Civile: garanzia per i vizi della cosa venduta; esonero pattizio della responsabilità per vizi conoscibili dall'acquirente attraverso la perizia estimativa e la diretta ispezione del bene, fatta salva l'inderogabilità della disciplina sui vizi gravi e occulti dolosamente taciuti dal venditore.

N.B. L'ATTO DI COMPRAVENDITA AVVERRA' INNANZI A PUBBLICO UFFICIALE ROGANTE (NOTAIO) NOMINATO DALLA PARTE ACQUIRENTE – IL PRESENTE ALLEGATO "E" VIENE PRODOTTO A MERA EVIDENZA DELLE GENERALITA' DELLE PARTI COINVOLTE, DELLE CONDIZIONI INTRINSECHE DEL BENE E DELLE MODALITA' DI VENDITA



conoscibili dall'Acquirente attraverso la perizia estimativa resa disponibile prima della gara e la diretta ispezione del bene. Resta salva la disciplina dell'art. 1497 c.c.² sulla mancanza di qualità promesse.

Stato occupazione al momento della stipula

☒ **Libero da persone e cose**

☐ **Occupato – locatario:**

..... - **contratto scadenza:**

.....

☐ **Altro:**

ART. 3 - DESTINAZIONE URBANISTICA E CDU

Il Venditore consegna all'Acquirente il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) in corso di validità, ai sensi dell'art. 30 del d.P.R. 380/2001, che si allega al presente atto sotto la lettera ".....". L'Acquirente dichiara di averne preso visione e di accettare la destinazione urbanistica vigente.

Strumento urbanistico vigente

R.U.E. Tav. 1.4 – scala 1:2000

P.S.C. Tav. 3.1 – scala 1:10000

Zona omogenea / destinazione

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (TR1)

CDU n. / data rilascio

.....

Vincoli (paesaggistico, idrogeologico, sismico, ecc.)

☐ **Nessuno** ☒ **Presenti: vedasi CDU e strumento urbanistico vigente**

ART. 4 - PREZZO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il prezzo di compravendita del terreno, determinato in sede di asta pubblica, è pari ad euro (in lettere:), oltre oneri fiscali a carico dell'Acquirente.

Prezzo aggiudicazione (€)

.....

Cauzione provvisoria già versata (€)

540,00 (10% dell'importo a base d'asta)

Saldo da versare alla stipula (€)

.....

Modalità di versamento

☐ **Bonifico sul conto di Tesoreria comunale IBAN**

.....

☐ **Assegno circolare non trasferibile intestato al Comune**

☐ **Altro:**

Estremi del versamento del saldo

.....

L'avvenuto integrale pagamento del prezzo è condizione essenziale per il trasferimento della proprietà. La cauzione provvisoria viene imputata in conto prezzo all'atto del versamento del saldo.

ART. 5 - GARANZIE URBANISTICO-EDILIZIE

[...omissis...]

ART. 6 - TRASCRIZIONE E ISCRIZIONI

Il Venditore garantisce la piena disponibilità del bene e dichiara che lo stesso è libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi e pesi reali, fatti salvi i vincoli derivanti dal vigente strumento urbanistico e dalla vigente normativa di settore.

² Art. 1497 c.c. - mancanza di qualità promesse: l'acquirente ha diritto alla risoluzione del contratto secondo le disposizioni in materia di risoluzione per inadempimento.



L'Acquirente autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto con esonero di ogni sua responsabilità.

ART. 7 - SPESE FISCALI E CONTRATTUALI

Sono integralmente a carico dell'Acquirente, ai sensi dell'art. 11 del bando d'asta³:

- l'imposta di registro;*
- le imposte ipotecarie e catastali;*
- l'IVA se dovuta;*
- le spese di rogito e di autentica delle firme;*
- le spese di volturazione catastale;*
- ogni altro onere connesso al trasferimento e alla trascrizione del bene.*

ART. 8 - INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE

In caso di inadempimento dell'Acquirente, il Venditore può, a sua scelta: chiedere l'esecuzione coattiva del contratto; ovvero risolvere il contratto trattenendo le somme già versate a titolo di penale, fatto salvo il maggior danno (artt. 1453 e 1382 c.c.).

Il mancato versamento integrale del prezzo entro il termine pattuito costituisce inadempimento essenziale ai fini della risoluzione di diritto del presente contratto.

ART. 9 - FORO COMPETENTE

Per qualunque controversia relativa all'interpretazione o esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Bologna, con esclusione di ogni foro alternativo o concorrente.

ART. 10 - ALLEGATI AL CONTRATTO

- *Allegato A - Visura e planimetria catastale aggiornata*
- *Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)*
- *Allegato C - Relazione tecnica di stima*
- *Allegato D - Verbale di gara e determinazione di aggiudicazione definitiva*
- *Allegato E - Documentazione cauzione e quietanza saldo*
- *Allegato F - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)*
- *Allegato G - Eventuali titoli abilitativi su manufatti accessori*
- *Altro:*

Letto, confermato e sottoscritto

IL VENDITORE

Per il Comune di Alto Reno Terme

L'ACQUIRENTE

.....

³ D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - Testo Unico Imposta di Registro; D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643 - INVIM; D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 - Imposte ipotecarie e catastali. Gli oneri fiscali del trasferimento sono integralmente a carico dell'acquirente salvo diverso accordo.