



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI PADOVA

1222 • 2022
800
ANNI

COMPLESSO EX-S.E.E.F.
VIA CAMPAGNOLA - PADOVA

PIANO DI RECUPERO

AREA EDILIZIA E SICUREZZA
Ufficio Sviluppo Edilizio

PADOVA - Palazzo S.Stefano - P.zza Antenore n.3
tel. 049/8273274 fax 049/8273269



cod.edif.: 01220

EX S.E.E.F. Via Campagnola

elab.:

D1

TITOLO DI PROPRIETA'

data: 17.02.2020

curatori:

aggiorn.:

N. 24.417 REP

N. 4.615 RACC.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasei il giorno venticinque del **Registrato a Padova**

mese di Marzo

il 12 APRILE 1996

- 25 Marzo 1996 -

N. 3423 M. Pbb

In Padova, Via VIII Febbraio n. 2

con L. 35.1065.000

Avanti a me dott. GIANLUIGI GIAVI Notaio in Padova iscritto **di cui L. 90.150.000**

al Collegio Notarile del Distretto di Padova senza l'assi- **per INVIM**

stenza dei testimoni avendovi gli infrascritti comparenti di

comune accordo e con il mio consenso rinunciato, sono presen-

ti i Signori:

- ALECCI EMANUELE, nato a Gela il 7 marzo 1960 domiciliato

per la carica in Padova, ove infra, funzionario

il quale dichiara di intervenire al presente atto non per sè

ma nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministra-

zione e, quindi, in legale rappresentanza dell'Ente "SERVIZI

PER L'ETA' EVOLUTIVA E LA FAMIGLIA - S.E.E.F." (in seguito

denominata anche parte venditrice) con sede in Padova (PD),

Via Ognissanti n. 70,

Codice Fiscale 02347070282

in esecuzione della delibera n. 45 di Reg. e n. 1238 di prot.

del Consiglio di amministrazione dell'Ente in data 23.10.1995

esecutiva ai sensi di Legge che in copia conforme si allega

al presente atto sub "A" per formarne parte integrante

- MURARO GILBERTO, nato a Padova il 6 dicembre 1939 domiciliato per la carica in Padova, docente universitario, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua veste di Magnifico Rettore, e quindi, in legale rappresentanza dell'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA (in seguito denominata anche parte acquirente) con sede in Padova Via VIII Febbraio n. 2, codice fiscale 80006480281, in esecuzione delle delibere del Consiglio di Amministrazione in data 8 Novembre 1994 e 11 Aprile 1995 ed al presente atto autorizzata dal Prefetto della Provincia di Padova con decreto in data 1 Marzo 1995 prot. n. 111/95/Sett. II.

Dette delibere in copia conforme e il decreto in originale si allegano al presente atto rispettivamente sub "B", "C" e "D" per formarne parte integrante.

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo

premettono

- che tra le suindicate parti sono stati sottoscritti in data 25 novembre 1994 e 23 dicembre 1994 un preliminare di compravendita ed un atto integrativo allo stesso, entrambi registrati a Padova il primo il 12 dicembre 1994 al n. 15556 (esatte Lire 152.000) ed il secondo il 27 dicembre 1994 al n. 16264 (esatte Lire 152.000), in forza dei quali la "parte venditrice" aveva promesso in vendita alla "parte acquirente" un complesso immobiliare sito in Comune di Padova alla via

Campagnola, che nel prosieguo del presente atto verrà ad essere esattamente individuato con i suoi aggiornati dati catastali;

- che nei succitati contratti era stata espressamente prevista la vendita di un prefabbricato adibito a palestra di compendio del complesso immobiliare convenendo in via definitiva in Lire 170.000.000 (centosettantamiloni) il prezzo per l'acquisto di tale manufatto semprechè per lo stesso, prima della stipula del contratto definitivo venissero ad essere regolati i rapporti all'epoca pendenti tra parte venditrice e il Comune di Padova, che aveva costruito a propria cura e spese tale manufatto;

- che ogni rapporto pendente tra il Comune di Padova e "parte venditrice" relativo a tale palestra ha ottenuto la sua definizione così come del resto risulta dalla delibera della Giunta Comunale del predetto Comune n. 2605 del 29.12.1995 esecutiva a sensi di Legge e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione della parte venditrice in data 24 gennaio 1996 n. 6 di reg. e n. 250/4/26 di prot. anch'essa esecutiva ai sensi di Legge e pertanto si può procedere ora all'alienazione di tutto il complesso immobiliare che ha formato oggetto dei più volte citati contratti preliminari;

- che il complesso immobiliare de quo, in forza di contratto sottoscritto in data 25 novembre 1994 e registrato a Padova il successivo 7 dicembre al n. 15434 Serie 3, era stato loca-

to, fatta eccezione per alcune unità destinate ad alloggi e per la palestra, dalla parte venditrice alla parte acquirente, determinando in Lire 120.000.000 (centoventimilioni) il canone annuale di locazione;

- che in sede di sottoscrizione dei contratti preliminari succitati si era convenuto, facendo espresso riferimento all'intervenuta locazione, che dal prezzo per la vendita determinato in via definitiva in Lire 3.770.000.000 (tremiliardi-settecentosettantamilioni), dovesse essere scorporata al momento del saldo, la somma di Lire 120.000.000 (centoventimilioni) corrispondente all'importo dovuto dalla parte acquirente per il primo anno della locazione;

- che il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con nota in data 6 Marzo 1996 prot. n. A8428, che in originale si allega al presente atto sub "E" per formarne parte integrante e sostanziale, ha autorizzato la parte venditrice ad alienare all'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA il complesso immobiliare de quo, disponendo inoltre che il vincolo attualmente gravante sull'intero immobile ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, in quanto immobile appartenente ad Ente legalmente riconosciuto, dovrà essere formalizzato e notificato al nuovo proprietario (UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA) onde garantire tra l'altro la compatibilità della futura destinazione d'uso con i caratteri storico-artistici-architettonici ed ambientali dell'immobile;

- che, pertanto, copia del presente contratto dovrà essere notificata al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi e per gli effetti previsti dagli artt. 30 e seguenti della citata legge n. 1089/1939.

Tutto ciò premesso convengono e stipulano quanto segue:

1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) In esecuzione dei contratti preliminari, i cui estremi sono stati già riportati nelle premesse, l' Ente **"SERVIZI**

PER L'ETA' EVOLUTIVA E LA FAMIGLIA - S.E.E.F.", così come

rappresentato, cede e vende all'**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI**

PADOVA, che così come legalmente rappresentata, accetta ed

acquista in Comune di Padova, via Campagnola, un complesso

immobiliare, costituito da:

- un corpo "A" rappresentato da casette a schiera ad uso abi-

tazione (civici nn. 76-78)

- un corpo "B" che rappresenta parte di edificio ad uso abi-

tativo (civici nn. 66-68)

- un corpo "C" che rappresenta il palazzo centrale - lato

ovest (civici nn. 72 e 74)

- un corpo "D" costituente il lato est di tale palazzo (civi-

co n. 70)

- un corpo "E" che rappresenta un fabbricato interno in con-

tinuazione del precedente corpo "D"

- un corpo "F" che rappresenta un fabbricato interno a ridos-

so dal confine ovest

- un corpo "G" costituito da una palestra

Tale complesso, già censito alla partita n. 1030 del N.C.E.U.

come segue:

COMUNE DI PADOVA - Sezione F - Foglio 2 - Mapp. nn.:

59 sub 1 graffato 60 sub 1 - via Campagnola n. 40 - P.T-1-2 -

Z.C. 1 - Cat. B/1 - Cl. 2 - mq. 10050

59 sub 2 - via Campagnola n. 44/a - P.1 - Z.C. 1 - Cat. A/5 -

cl. 1 - vani 2

59 sub 3 - via Campagnola n. 44/a - P.1 - Z.C. 1 - Cat. A/5 -

cl. 1 - vani 3.5

59 sub 4 - via Campagnola n. 44/b - P.T - Z.C. 1 - Cat. A/5 -

cl. 1 - vani 2

59 sub 5 - via Campagnola n. 44/c - P.T - Z.C. 1 - Cat. A/5 -

cl. 1 - vani 2

59 sub 6 - via Campagnola n. 44/d - P.T - Z.C. 1 - Cat. A/5 -

cl. 1 - vani 2.5

59 sub 7 - via Campagnola n. 44/a - P.1 - Z.C. 1 - Cat. A/5 -

cl. 1 - vani 2

59 sub 8 - via Campagnola n. 44/a - P.1 - Z.C. 1 - Cat. A/5 -

cl. 1 - vani 2.5

59 sub 9 - via Campagnola n. 44 - P.T - Z.C. 1 - Cat. A/5 -

cl. 1 - vani 2.5

59 sub 10 - via Campagnola n. 44 - P.T - Z.C. 1 - Cat. A/5 -

cl. 1 - vani 2

60 sub 2 - via Campagnola n. 42 - P.1 - Z.C. 1 - Cat. A/3 -

cl. 1 - vani 7

60 sub 3 - via Campagnola n. 40 - P.T - Z.C. 1 - Cat. C/3 -

cl. 3 - mq. 110

60 sub 4 - via Campagnola n. 38 - P.T - Z.C. 1 - Cat. A/3 -

cl. 1 - vani 4.5

373 - Via Campagnola n. 40 - P.T - Z.C. 1 - Cat. B/5 - cl. 4

- mq. 2.225

a seguito di denuncia di variazione presentata in data

17 novembre 1995 al n. 10863 è da individuarsi come segue:

STESSO COMUNE - SEZIONE e FOGLIO - Mapp. nn.:

373 sub 6 - Via Campagnola n. 70 - P.T

373 sub 7 - Via Campagnola n. 70 - P.T

373 sub 8 - Via Campagnola n. 70-72-74 - P.T-1-2

373 sub 9 - Via Campagnola n. 66 - P.T

373 sub 10 - Via Campagnola n. 78 - P.T

373 sub 11 - Via Campagnola n. 78 - P.T-1

373 sub 12 - Via Campagnola n. 78 - P.T

373 sub 13 - Via Campagnola n. 76 - P.T

373 sub 14 - Via Campagnola n. 78 - P.1

373 sub 15 - Via Campagnola n. 76 - P.1

373 sub 16 - Via Campagnola n. 68 - P.1

373 sub 17 - Via Campagnola n. 68 - P.1

373 sub 18 - Via Campagnola n. 68 - P.2

373 sub 19 - Via Campagnola n. 68 - P.2

ed è meglio rappresentato nelle relative planimetrie che.

firmate dalle parti per conoscenza ed approvazione, si alle-

gano al presente atto sub "F", "G", "H", "I", "L", "M", "N",

"O", "P", "Q", "R", "S", "T" e "U" per formarne parte inte-

grante.

L'area di sedime e di pertinenza dell'intero complesso, an-

ch'essa trasferita in proprietà esclusiva, è ora individuata

presso il N.C.T. con il mapp. n. 269 del Foglio 86 della su-

perficie catastale di mq. 8686 (ottomilaseicentoottantasei),

mappale derivante dalla fusione degli originari mapp. nn. 229

- 230 - 477 - 267 - 268 e 269 intervenuta a seguito di denun-

cia di cambiamento presentata all'U.T.E. di Padova Sezione II

in data 29.9.1995 n. 5668 e che corrisponde presso il

N.C.E.U. al mapp. n. 373 dal sub 1 al sub 5 ambo compresi -

Sezione F - Foglio 2.

Tra confini in unico corpo: per un lato via P. Canal, mapp.

nn.: 228 - 263 - 266 e 265 del Foglio 86 N.C.T., per un se-

condo lato via Campagnola, per un terzo lato mapp. nn.: 158 -

173 e 191 del Foglio 86 N.C.T. (salvo più precisi)

Il complesso immobiliare in oggetto viene compravenduto nello

stato di fatto e di diritto e grado di manutenzione in cui si

trova con ogni accessione pertinenza azione ragione e ser-

vitù; in particolare la parte acquirente dichiara di essere

edotta che sussiste servitù passiva di transito da via P.

Canal sino all'ingresso del Cimitero Israelitico in disuso

attraverso i mapp. nn. 229 e 477 del Foglio 86 del N.C.T.

Inoltre la parte venditrice dichiara che sono in corso di definizione con un confinante le modalità di esercizio di una servitù tale da consentire l'accesso, attraverso il fondo del confinante stesso, ad un locale cantina sottostante l'appartamento sito al civico n. 66 di via Campagnola.

La parte acquirente dichiara inoltre di essere edotta:

- che nove alloggi ad uso abitazione sono attualmente locati a terzi;

- che alcuni beni mobili di interesse storico, individuati in un elenco a parte predisposto ed approvato dagli stessi contraenti sono e restano in proprietà della parte venditrice; gli stessi non potranno essere asportati e/o trasferiti in altro sito.

3) Il prezzo della presente compravendita, per il quale è stato emesso parere di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale di Padova con nota n. 1/9491/1520/94 del giorno 14 dicembre 1994, è stato tra le parti convenuto a corpo in complessive Lire 3.770.000.000 (tremiliardisettecentosettantamiloni).

A tal proposito la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora il prezzo così come sopra pattuito dalla parte acquirente alla quale pertanto rilascia corrispondente quietanza di saldo riconoscendo altresì contestualmente che il pagamento di detto prezzo sino all'importo di Lire

120.000.000 (centoventimilioni) è intervenuto con le modalità già in premesse specificate.

Sono autorizzate volture e trascrizioni con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

4) Gli effetti utili ed onerosi dell'atto presente si fanno decorrere dalla data odierna

5) Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto assicurandolo libero da ipoteche ed immune da ogni altro onere o vincolo pregiudizievole.

Dichiara inoltre, assumendo corrispondente garanzia, che entro il 30 giugno del corrente anno provvederà a propria cura e spese a sgomberare dai due capannoni in cui attualmente sono depositati vari materiali di risulta (arredi scolastici, arredi di cucina, mobili vari ed altri oggetti) già utilizzati per servizi sociali e che non presentano interesse artistico e/o storico.

Quanto compravenduto, già di compendio del patrimonio del cessato "Istituto Padovano per l'Infanzia", è pervenuto alla parte venditrice in forza di Decreto della Regione Veneto del 24 novembre 1989 n. 2117 che ha stabilito la fusione di tale Istituto con l'Ente venditore

Facendo inoltre espresso riferimento a quanto già in premessa specificato, le parti contraenti di comune accordo riconoscono che copia del presente contratto dovrà essere notificata

al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi e per gli effetti previsti dagli artt. 30 e segg. della legge n. 1089 del 1 giugno 1939.

6) Il Signor ALECCI EMANUELE, nella veste in comparsa precisata, da me Notaio ammonito ai sensi dell'art. 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge stessa che la costruzione del complesso immobiliare compravenduto, eccezion fatta per la palestra e gli annessi servizi igienici, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Relativamente alla palestra e ai servizi igienici annessi la parte venditrice dichiara e garantisce che gli stessi sono stati costruiti come già in premessa evidenziato dal Comune di Padova a propria cura e spese in seguito a provvedimento n. 1925 in data 2/08/1979 (certificato di regolare esecuzione - Divisione Lavori pubblici Rip. VI° Edilizia Scolastica in data 3 dicembre 1985.

Dichiara inoltre che sono state eseguite opere di ristrutturazione in conformità al progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Padova in data 19 gennaio 1988 n. 842/87 e garantisce pertanto la libera commerciabilità di quanto compravenduto a' sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 il signor Alecci Emanuele, sempre nella predetta qualità, dichiara che relativamente al terreno di cui al mapp. n. 269

lat
cc
S
1
D
D
F
n

del Foglio 86 del N.C.T. non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Padova dal 4 dicembre 1995 data di rilascio da parte del suddetto Comune del certificato di destinazione urbanistica, che, in originale si allega al presente atto sub "V" per formarne parte integrante.

7) Ai sensi dell'art. 3 comma 13-ter del D.L. 27.4.1990 n. 90 convertito in Legge 26.6.1990 n. 165 e degli articoli 4 e 26 della Legge 4.1.1968 n. 15, il signor ALECCI EMANUELE, sempre nella veste in comparsa precisata, previa ammonizione circa la responsabilità penale cui è soggetto in caso di dichiarazione mendace, dichiara, con riferimento alle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto, che il relativo reddito fondiario è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.

8) Ai sensi dell'art. 25 n. 4 del D.P.R. 26.10.1972 n. 643 (INVIM) la parte venditrice mi presenta le prescritte dichiarazioni di alienazione e richiede la riduzione dell'imposta INVIM al 25% trattandosi di incremento di valore riferentesi ad un immobile soggetto alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 impegnandosi a produrre in sede di registrazione del presente atto l'attestazione prevista dalla norma sopra richiamata.

9) Spese e tasse dell'atto presente, inerenti e conseguenti sono assunte dalla parte acquirente eccezione fatta per l'IN-

VIM a carico della parte venditrice così come per legge.

La parte acquirente richiede che il presente atto venga registrato con l'applicazione dell'aliquota del 4% avendo ad oggetto il trasferimento di immobile soggetto alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e dichiara inoltre che, così come risulta dal provvedimento del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali in data 6 Marzo 1996 prot. n. A8428, già allegato al presente atto sub "E", dovrà procedersi, da parte del Ministero stesso, alla formalizzazione del vincolo di cui alla citata legge.

10) Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti.

Consta l'atto di quattro fogli in parte dattiloscritto da persona fida a mia direzione e completato a mano da me notaio su tredici facciate intere e quanto di questa quattordicesima.

F.to Gilberto Muraro

" Emanuele Alecci

" Gianluigi Giavi Notaio