

**SCHEMA DI CONTRATTO DI COMPRAVENDITA  
LOTTO AGGREGATO**

Versione 10 febbraio 2009

**Per i lotti senza prezzo base le parti relative ai richiami al prezzo base d'Asta saranno opportunamente ridefinite in base a quanto disposto nel Regolamento d'Asta per le Offerte Libere.**

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**COMPRAVENDITA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ....., il giorno ....., del mese di ....., in  
....., alla via .....numero..... presso  
.....

avanti a me Dott. ...., Notaio in ....., con studio alla  
via.....n....., iscritto nel Distretto Notarile di ....., senza  
l'assistenza dei testimoni alla quale i comparenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso,  
espresse rinunciano, sono presenti

**per la parte venditrice:**

S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l., nel seguito "parte venditrice", con sede  
in Roma, via Eleonora Duse n. 53, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero),  
interamente versato, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n.  
06825791004, R.E.A. di Roma numero 992295, è presente il  
Sig.....(**inserire dati procuratore**), in nome e per conto della società  
predetta, il quale interviene al presente atto quale procuratore speciale della società "FINTECNA  
IMMOBILIARE S.r.l.", con sede in Roma (RM), Via Versilia n. 2, capitale sociale Euro  
161.710.000,00 int. ver., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle  
Imprese di Roma 07886771000, R.E.A. di Roma n. 1060178, giusta procura speciale autenticata  
dal Notaio, Dott. Enrico Parenti, di Roma in data 10 maggio 2007, repertorio numero 91289,  
raccolta numero 22609, registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma 3 in data 11 maggio 2007,  
che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", società FINTECNA  
IMMOBILIARE S.R.L." a sua volta procuratrice e mandataria della parte venditrice società  
"S.C.I.P. - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l.", giusta procura notarile del Notaio  
Dott. Enrico Parenti di Roma, rilasciata in data 26 febbraio 2007, repertorio numero 90872, raccolta  
numero 22401, registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma 3 in data 28 febbraio 2007, allegata  
alla suindicata procura speciale<sup>1</sup>;

**per la parte acquirente:**

---

<sup>1</sup> La suddetta procura ha apportato soltanto delle modifiche ai dati personali di alcuni procuratori (Diaferia - Malgeri -  
Transunto), con l'aggiunta di nuovi procuratori (Ciprini - De Angelis - Poggioli). Tale procura non revoca la precedente  
del Notaio Parenti del 27 febbraio 2007. **ATTENZIONE: I Notai che hanno già agli atti la procura  
speciale autenticata dal Notaio, Dott. Enrico Parenti, di Roma in data 27 febbraio 2007,  
repertorio numero 90874, raccolta numero 22402, registrata presso l'Ufficio del Registro di  
Roma 3 in data 28 febbraio 2007, possono indicare in atto quest'ultima.**

il Sig. ...., (nome e cognome, data e luogo di nascita, domiciliato per la carica ove appresso), nella qualità di..... della società..... con sede in ....., via .....n....., capitale sociale euro....., [interamente versato], codice fiscale/partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di ..... n. .... nel seguito “parte acquirente”.

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, col presente atto premettono quanto segue:

- che in forza del decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella legge 23 novembre 2001 n. 410, sono state emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di Sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari;

- che ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della detta legge, l'Agenzia del Demanio, con i decreti dirigenziali, ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni, del 27/11/2001 prot. n. 32843 all. B/ del 28/11/2001 prot. n. 33312 all. B/ del 28/11/2001 prot. n. 33691 all. A/ del 31/05/2002 prot. n. 16358 all. A/ del 31/05/2002 prot. n. 18768/ del 31/05/2002 prot. n. 18804/ del 31/05/2002 prot. n. 18902/ del 31/05/2002 prot. n. 18907/ del 05/07/2002 prot. n. 24089/ del 05/07/2002 prot. n. 24103/ del 02/10/2002 prot. n. 33560/ del 02/10/2002 prot. n. 33604/ del 04/11/2002 prot. n. 38409/ del 04/11/2002 prot. n. 38391/ del 04/11/2002 prot. n. 38393/ del 05/11/2002 prot. n. 38602 all. A e all. B/ del 05/11/2002 prot. n. 38744/ del 05/11/2002 prot. n. 38834/ del 08/11/2002 prot. n. 39567/ del 19/06/2002 pubblicato sulla G.U. n. 183 del 06/08/2002/ ha individuato alcuni beni immobili appartenenti allo Stato e a ciascuno degli Enti previdenziali INPDAI, INPDAP, INAIL, INPS, IPOST, IPSEMA, ENPALS (nel prosieguo **Ente Gestore**);

- che con decreto del 21 novembre 2002 pubblicato sulla G.U. Repubblica Italiana Serie Generale n. 279 del 28 novembre 2002, il Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ha trasferito alla parte venditrice, ai sensi dell'art. 3 della Legge di cui al primo punto, tra l'altro, la piena ed esclusiva proprietà e il possesso di alcuni degli immobili identificati nei decreti dirigenziali dell'Agenzia del Demanio di cui al precedente punto;

- che la vendita delle unità immobiliari a destinazione non residenziale di proprietà della SCIP è attuata mediante offerta in opzione ai conduttori e a mezzo di procedure d'Asta, nella prima fase mediante Asta Individuale, e nella seconda fase mediante Asta Aggregata, con aggregazione in lotti delle unità immobiliari rimaste invendute a seguito dell'espletamento delle Aste Individuali;

- che il prezzo base d'Asta Aggregata dei relativi lotti offerti, indicato nell'Avviso d'Asta Aggregata, è determinato, ai sensi della normativa sopra richiamata, dalla sommatoria degli

originari prezzi base d'Asta Individuale delle unità immobiliari incluse nel lotto, quali determinati dall'Agenzia del Territorio, scontati della percentuale prestabilita normativamente in relazione al turno d'Asta Aggregata in cui l'immobile è offerto;

- che l'aggregazione delle unità immobiliari facenti parte dei lotti aggregati è operata con l'obiettivo di massimizzare il risultato complessivo di vendita, tenendo conto delle previsioni della Legge e dei Decreti, e di assicurare l'omogeneità di costituzione di ciascun lotto sulla base delle informazioni relative alle singole unità immobiliari facenti parte dello stesso;

- che Fintecna Immobiliare S.r.l., in forza dei poteri citati in costituzione analiticamente indicati nella procura allegata al presente sotto la lettera A, ha delegato il Consorzio G1, con sede in Roma, Via Versilia n. 2, codice fiscale e partita IVA 07385231001, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 1028682 - con atto autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Enrico Parenti di Roma, in data 13 marzo 2007, repertorio numero 90972, raccolta numero 22448, registrato in data 16 marzo 2007 presso l'Ufficio del Registro di Roma 3 al numero 6889 serie 1 - al compimento in nome e per conto della SCIP S.r.l. di ogni atto che si renderà necessario alla dismissione degli Immobili Commerciali mediante offerta in opzione ai conduttori e a mezzo di procedura d'Asta, nella prima fase mediante Asta Individuale e nella seconda fase mediante Asta Aggregata;

- che il Consorzio G1, con Avviso d'Asta Aggregata n. .... del ....., pubblicato in pari data sui quotidiani a diffusione nazionale (La Repubblica e Il Sole 24 Ore), [integrato e modificato con le pubblicazioni in data .....], ha indetto l'Asta Aggregata per la vendita di lotti, composti di singole unità immobiliari a destinazione non residenziale, libere e locate, di proprietà della SCIP;

- che il [Sig./Società]....., con la presentazione dell'Offerta Segreta relativa al lotto oggetto della presente compravendita, ha effettuato autonome verifiche e analisi circa la completezza e correttezza delle informazioni ricevute, anche ai fini della determinazione del prezzo della relativa offerta economica, il quale è stato determinato anche in relazione alle finalità della vendita e degli obiettivi di massimizzazione del risultato suindicati;

- che con verbale d'Asta Aggregata, allegato in estratto al presente atto sotto la lettera B, in data ....., la Commissione ha aggiudicato fra l'altro a ..... [ovvero offerente con riserva di nomina], il Lotto n. ...., contenente le unità immobiliari indicate in appresso, al prezzo complessivo di € ..... oltre imposte ai sensi di legge;

- che il [Sig./Società]..... ha provveduto a costituire mediante ....., nei tempi e termini previsti dal Regolamento d'Asta Aggregata, i depositi cauzionali, rispettivamente pari al 10% del prezzo base d'Asta Aggregata del lotto e al 10% del prezzo di aggiudicazione del lotto quale risultante dal verbale di Aggiudicazione sopra allegato sotto la lettera B;

**[da inserire nel caso di persona da nominare ex art. 1401 e ss. c.c.]**

- che, con ....., in data ....., sciogliendo la riserva fatta nella domanda di partecipazione alla predetta Asta Aggregata, ..... ha dichiarato di aver presentato l'Offerta Segreta ad acquistare il LOTTO n. ...., contenente le unità immobiliare sotto descritte, in nome e per conto di ....., attestando di essere garante e solidale della medesima e quest'ultima ....., a sua volta, nel medesimo atto, ha accettato la dichiarazione di ..... e ha riconosciuto come presentata per suo conto e a suo nome l'Offerta Segreta ad acquistare il predetto LOTTO n. ....

Tutto ciò premesso, da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti contraenti convengono e stipulano quanto segue:

### **Art. 1**

#### **Oggetto del contratto**

La SCIP Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l., come sopra rappresentata e costituita, vende ai sensi dell'art. 3 della legge 23 novembre 2001 n. 410 alla ....., che, come sopra rappresentata e costituita, accetta ed acquista, l'intera piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del LOTTO n. ... composto di n..... unità immobiliari a destinazione non residenziale di seguito indicate:

*[descrizione dei cespiti liberi e locati, ubicazione, consistenza, dati catastali, confini, etc.]*

1. unità immobiliare, identificato con il codice n. ...., sita nel Comune di ..... alla via ..... n. ...., posta al piano ..... della consistenza catastale di mq ....., confinante con ..... censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di..... al foglio ..... particella ..... sub ..... , zona censuaria....., categoria ....., classe....., metri quadri ..... rendita catastale Euro.....;
2. unità immobiliare, identificato con il codice n. ...., sita nel Comune di ..... alla via ..... n. ...., posta al piano ..... della consistenza catastale di mq ....., confinante con ..... censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di..... al foglio ..... particella ..... sub ..... , zona censuaria....., categoria ....., classe....., metri quadri ..... rendita catastale Euro....., la sopradescritta unità immobiliare risulta locata a ..... con contratto in data .....
3. ....
4. ....
5. ....

Le parti convengono che ogni eventuale difformità tra la consistenza di fatto e la consistenza catastale di quanto sopra compravenduto, sarà regolarizzata a cura e spese della parte acquirente,

con esonero per la parte venditrice, gli Enti Gestori, lo Stato Italiano, il Consorzio G1 e le imprese consorziate, da ogni responsabilità al riguardo.

## **art. 2**

### **Disposizioni generali**

Nella vendita del lotto sono comprese le quote parti di proprietà comune di ciascuna unità immobiliare in esso inclusa e il diritto ai servizi comuni del condominio con riferimento ai fabbricati dei quali fanno parte tali unità immobiliari. La parte acquirente si obbliga per sé ed aventi causa a qualunque titolo ad osservare tutte le norme e convenzioni che comunque possano regolare la proprietà comune e quella esclusiva di ciascuna unità immobiliare facente parte del lotto compravenduto e in special modo:

- il regolamento di condominio, ove vigente, per i fabbricati dei quali fanno parte le unità immobiliari incluse nel lotto, indicanti, eventualmente, tra l'altro, gli spazi e servizi di proprietà condominiale o comune e le servitù relative e corredati delle tabelle millesimali di ripartizione dei diritti ed oneri a carico dei condòmini.

*[Formula da inserire se manca il regolamento di Condominio per immobili INPS, INPDAL, INAIL, ENPALS, IPOST ovvero AGENZIA DEL DEMANIO per gli immobili di proprietà dello Stato]*

- la parte acquirente dà mandato all'Ente Gestore, in quanto ancora Gestore della prevalente parte di edificio a destinazione residenziale per l'/e unità immobiliare/i ..... inclusa/e nel lotto, di predisporre e depositare il regolamento medesimo.

*[Formula da inserire se manca il regolamento di Condominio per immobili INPDAP]*

- le parti espressamente convengono che per le unità immobiliari già di proprietà INPDAP, in appresso elencate, per le quali manca un regolamento di condominio, la predisposizione del medesimo e le relative tabelle millesimali, il loro deposito in atti notarili, con conseguenti registrazione e trascrizione, saranno ad esclusivo carico dei condòmini, con esonero da qualsiasi onere o spesa a carico della società alienante, della ex società di gestione e dell'Ente dismittente, dandosi atto che l'amministrazione dello stabile di cui sono parte la/e porzioni immobiliare/i ..... verrà assunta dal condominio costituito in base alle norme vigenti in materia .....

## **art . 3**

### **Modalità di vendita**

Ciascuna unità immobiliare facente parte del lotto compravenduto viene trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova, con espressa rinuncia delle parti alla revisione del prezzo, come "vista e piaciuta" e con le destinazioni in cui si trova e comprende, ancorché non espressamente menzionati nel presente atto, ogni diritto, accessorio, accessione,

dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, anche se non specificamente indicate, nonché ogni diritto e ogni onere conseguenti dal far parte dell'edificio in condominio.

La parte acquirente dichiara di aver prima d'oggi preso visione di tutta la documentazione relativa al lotto oggetto della compravendita, e delle caratteristiche di ciascuna unità immobiliare che lo compone, presso la data room predisposta dal Consorzio G1, nonché di aver effettuato autonome verifiche e analisi sul lotto compravenduto e di averlo trovato di suo pieno gradimento avendo provveduto, personalmente e in modo autonomo, a tutti gli accertamenti necessari e/o opportuni.

La parte acquirente dichiara, inoltre, di essere a conoscenza della situazione edilizia ed urbanistica in essere di ciascuna unità immobiliare facente parte del lotto summenzionato e di assumere su di sé tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, L. 23 dicembre 1996 n. 662, con esonero da ogni responsabilità della SCIP, degli Enti Gestori, dello Stato Italiano, del Consorzio G1 e delle imprese consorziate, riguardo agli oneri e all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche di ciascuna unità immobiliare facente parte del lotto compravenduto, anche se non preventivamente conosciute ovvero segnalate.

La parte acquirente prende atto che, ai sensi dell'art. 3, comma 18, del decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella legge 23 novembre 2001 n. 410, lo Stato e gli altri Enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché ai sensi dell'art. 3, comma 19, della medesima legge per la rivendita dei beni immobili a essa trasferiti, la parte venditrice è esonerata dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale.

La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato Italiano ovvero dell'Ente Gestore proprietario del bene prima del trasferimento alla SCIP.

La parte venditrice, pur essendo esonerata per la rivendita dei beni immobili a essa trasferiti, ai sensi dell'art. 3, comma 19, della legge 23 novembre 2001 n. 410, dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, Dm 22 gennaio 2008 n. 37, conviene con la parte acquirente quanto segue:

- a) che la "parte venditrice", con il consenso della "parte acquirente", non garantisce la conformità degli impianti - ivi inclusi quelli relativi alle eventuali parti condominiali - che corredano i beni oggetto del presente contratto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati;
- b) di rinunciare di comune accordo all'allegazione al presente contratto della documentazione di cui

all'articolo 13 Dm 37/08.

Con riguardo alla mancata prestazione, ad opera della "parte venditrice", della garanzia di conformità, di cui alla lettera a) del comma precedente, la "parte acquirente" dichiara e riconosce che:

a) la "parte venditrice", e per essa il Consorzio G1, ha correttamente ed esaurientemente avvertito la "parte acquirente" di non garantire la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

Ai fini di quanto precede, la "parte acquirente" dichiara:

a) di aver accettato di acquistare i beni oggetto della presente compravendita nello stato in cui si trovano, e pertanto dotati di impianti per i quali la parte venditrice non ne garantisce la conformità;

b) di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del codice civile, alla garanzia di conformità rilasciata dal venditore di cui all'articolo 13 Dm 37/08;

c) di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento, nonché dei rischi che possono derivare dalla assenza di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza, esonerando la parte venditrice, l'Ente originario proprietario, il Consorzio G1 e le imprese consorziate da ogni responsabilità al riguardo.

La parte acquirente esonera la parte venditrice, l'Ente Gestore originario proprietario, lo Stato Italiano, il Consorzio G1 e le imprese consorziate, da ogni onere e responsabilità in ordine all'adempimento futuro dei conduttori delle unità immobiliari locate facenti parte del lotto oggetto della presente compravendita.

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che le unità immobiliari locate facenti parte del lotto sono state offerte in opzione ai relativi conduttori da parte del Consorzio G1 al prezzo determinato dall'Agenzia del Territorio ai sensi di legge, coincidente con il prezzo base d'Asta Individuale e risultano inoplate. Tenuto, però, conto che il prezzo base d'Asta Aggregata del lotto oggetto della presente compravendita è stato determinato, ai sensi della normativa sopra richiamata, dalla sommatoria degli originari prezzi base d'Asta Individuale delle singole unità incluse nel lotto, quali determinati dall'Agenzia del Territorio, scontati della percentuale prestabilita normativamente in relazione al turno d'Asta Aggregata in cui l'immobile è offerto, la parte acquirente esonera la parte venditrice, l'Ente Gestore originario proprietario, lo Stato Italiano, il Consorzio G1 e le imprese consorziate da ogni e qualsiasi onere e responsabilità in ordine ad eventuali diritti di prelazione e/o riscatto eventualmente spettanti ai conduttori ai sensi di legge.

La parte venditrice, in forza della documentazione fornita dall'Ente Gestore dante causa, dichiara che le unità immobiliari facenti parte del lotto oggetto di compravendita sono, alla data odierna,

libere da gravami, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti di terzi di natura personale.

#### **Art. 4**

##### **Esecuzione della procedura d'Asta Aggregata**

La compravendita in oggetto avviene in esecuzione della procedura d'Asta Aggregata - i cui atti devono ritenersi integralmente richiamati - indetta con Avviso d'Asta Aggregata n. .... del ..... pubblicato sui summenzionati quotidiani a diffusione nazionale, nonché in pari data sul sito **www.consorziog1.it**, dal cui esito è risultata aggiudicataria la parte acquirente, come risultante dal Verbale di Aggiudicazione allegato in estratto al presente atto sotto la lettera B.

La parte acquirente dichiara di avere attentamente esaminato prima della presentazione dell'offerta tutti gli atti di gara e di avere piena, esatta e specifica conoscenza di tutte le clausole contenute nell'Avviso d'Asta Aggregata, nel Regolamento d'Asta Aggregata e relativi Allegati, nello schema di contratto di compravendita messo a disposizione dei potenziali offerenti sul sovra citato sito del Consorzio G1, nonché di aver effettuato autonome verifiche e analisi sul lotto oggetto di compravendita sulla base delle informazioni ricevute nella data room predisposta presso il Consorzio G1, anche in relazione alla determinazione del prezzo del lotto.

#### **art. 5**

##### **Prezzo del lotto compravenduto**

Il prezzo della compravendita del lotto summenzionato, conformemente a quanto risultante dalla procedura d'Asta Aggregata e riportato nel Verbale di Aggiudicazione, è pari a €..... (euro .....) )

**[Se l'atto è assoggettato ad IVA, aggiungere oltre a €..... (euro .....) per IVA, per l'importo complessivo di €..... (euro .....) ],**

determinato quanto a €..... (euro .....) ) dal prezzo base d'Asta Aggregata quale risultante dall'Avviso d'Asta, fissato conformemente a quanto previsto dalla Legge, e quanto a €..... (euro .....) ) dall'aumento effettuato dall'aggiudicatario.

La parte acquirente dichiara di aver determinato il prezzo in maniera autonoma e in via convenzionale e aleatoria, anche sulla base delle autonome verifiche e analisi effettuate. Il prezzo di cui sopra non sarà, pertanto, in qualsiasi caso e per qualsiasi ragione, suscettibile di variazione alcuna e risulta fisso e immodificabile.

Le parti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n. 248, consapevoli delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del DPR 445/2000 per le false attestazioni e dichiarazioni mendaci e sotto la loro personale responsabilità, dichiarano che non si sono avvalse

dell'opera di un mediatore e che il pagamento del prezzo come sopra fissato in €..... (euro ..... ) viene regolato tra le parti come segue:

- quanto a €..... (euro ..... ) sono stati già corrisposti dalla parte acquirente alla parte venditrice con il versamento dei depositi cauzionali *infra* citati che vengono imputati a parziale pagamento del prezzo;

- quanto al saldo di € ..... (euro ..... ) viene effettuato con il versamento nelle mani della parte venditrice mediante la consegna in mia presenza dei seguenti assegni circolari non trasferibili, tutti all'ordine della parte venditrice SCIP -Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l., che qui si descrivono:

***[descrizione degli assegni con indicazione del numero, dell'Istituto di Credito emittente, della data di emissione, dell'importo]***

.....  
I depositi cauzionali, costituiti per partecipare all'Asta Aggregata, sono stati corrisposti rispettivamente:

- mediante versamento in data ..... per un importo di € ..... (euro.....), a titolo di primo deposito cauzionale;

- mediante versamento in data ..... per un importo di € ..... (euro.....), a titolo di secondo deposito cauzionale;

per l'importo complessivo pari a €..... (euro ..... ) che concorre al pagamento di cui al presente articolo e ne costituisce parziale versamento.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, rilascia quietanza a saldo e dispensa i competenti Conservatori dei Registri Immobiliari dall'iscrivere ipoteca legale.

***[Per gli immobili facenti parte del lotto sottoposti a vincolo ex D.Lgs n. 42/2004 vedere articolo 8].***

## **Art. 6**

### **Provenienza**

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che ciascuna unità immobiliare facente parte del lotto oggetto della presente vendita è di sua esclusiva proprietà e disponibilità in virtù di decreto emanato in data 21 novembre 2002, pubblicato sulla G.U. Repubblica Italiana Serie Generale in data 28 novembre 2002, dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali, in attuazione del comma 1 dell'art. 3, decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella legge 23 novembre 2001 n. 410.

## **Art. 7**

### **Dichiarazioni urbanistiche**

Ai sensi della vigente normativa legislativa e regolamentare in materia edilizia e urbanistica, la parte venditrice, come sopra rappresentata, pur essendo esonerata ai sensi dell'art. 3, comma 19 della legge 410/2001 dalla consegna dei documenti relativi alla regolarità urbanistica – edilizia, da

me Notaio resa edotta sulle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiara, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 48 del citato D.P.R. 445/2000, ai fini della legge 47/85 e successive modifiche, che, dalla documentazione ricevuta dall'Ente Gestore:

1. il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ..... facente parte del lotto è stato edificato:  
- anteriormente al 01/09/1967 (eventuali variazioni);

**[ovvero se successiva a tale data]**

- in virtù di licenza edilizia/concessione ad edificare n° ..... rilasciata dal Comune di ..... in data ..... (eventuali varianti);

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dell'attuale situazione edilizia e urbanistica di ciascuna unità immobiliare facente parte del lotto compravenduto e dell'eventuale possibilità di richiedere il condono edilizio per le modifiche edilizie ai sensi dell'art. 2, comma 59, legge 662/96, esonerando sin d'ora la parte venditrice, l'Ente precedentemente proprietario, il Consorzio G1 e le imprese consorziate da ogni responsabilità al riguardo, nonché da ogni relativa spesa. A tal fine, la parte acquirente dichiara di assumere su di sé tutti gli eventuali oneri, rischi e costi che potrebbero originare da condoni già richiesti o ancora da richiedere.

## **Art. 8**

### **Trasferimento della proprietà**

Alla parte acquirente viene da oggi trasferita la proprietà e il possesso di ciascuna unità immobiliare, libera e locata, facente parte del lotto oggetto della presente compravendita, specificamente individuata nell'Elenco allegato al verbale d'Asta allegato in estratto al presente atto sotto la lettera B, nello stato di fatto e di diritto esistente, e da oggi decorrono, a suo profitto e carico, tutti i relativi diritti ed oneri, solo se derivanti da fatti o ragioni successivi alla data odierna, restando a profitto e a carico della parte venditrice i diritti e oneri precedenti, anche se accertati o liquidati in futuro, ad eccezione di tutti gli oneri inerenti alle pratiche di condono edilizio, richiamate nell'art. 7, che saranno comunque a carico della parte acquirente.

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che i richiami allo stato locativo degli immobili compravenduti, contenuti nel precedente articolo 2, si basa esclusivamente sulla documentazione fornita dagli Enti Gestori, originari proprietari; pertanto, lo stato locativo potrebbe aver subito mutamenti, in ordine ai quali la parte venditrice medesima non assume alcuna responsabilità, ponendosi a carico della parte acquirente l'onere di accertare l'attuale situazione.

**ovvero**

**[DA INSERIRE SOLTANTO NEL CASO DI UNITÀ IMMOBILIARI VINCOLATE AI SENSI DEL D. LGS. N. 42 DEL 2004]**

L'unità immobiliare ..... facente parte del lotto oggetto di compravendita è soggetta al vincolo di cui agli articoli 60 e seguenti del decreto legislativo 42/2004; compete, quindi, la prelazione allo Stato e, pertanto, in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 61 del medesimo decreto la vendita di tale unità immobiliare è sottoposta alla condizione sospensiva e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa. La denuncia alla competente Sovrintendenza ai Beni Culturali *ex art. 59 del D. Lgs. n. 42/2004* verrà effettuata a cura del notaio rogante e a spese della parte acquirente. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, il prezzo di acquisto dell'immobile vincolato è determinato aumentando il suo prezzo base d'asta aggregata in proporzione dell'incremento dell'offerta economica rispetto al prezzo base d'Asta aggregata del lotto.

Le parti convengono che gli assegni per un importo corrispondente al valore di tale unità, quale indicato in calce all'Avviso d'Asta Aggregata, oltre IVA, siano depositati presso il notaio rogante – con deposito formale che verrà annotato nel Registro delle Somme e dei Valori in Deposito di cui all'art. 6 della legge n. 64/1934, e che restino depositati fino a quando verrà dalle medesime sottoscritto l'atto con il quale si constaterà il mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato ovvero l'esercizio della prelazione da parte dello Stato.

Le parti al riguardo precisano che:

(i) qualora la prelazione non sia esercitata – o per espressa dichiarazione o per decorso, senza alcuna dichiarazione, del termine di cui all'art. 61 D. lgs. 42/2004 – il mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato verrà fatto constatare con successivo atto contestualmente al quale il notaio consegnerà alla parte venditrice gli assegni depositati presso di sé per l'importo corrispondente al valore di tale unità immobiliare quale risultante dall'Avviso d'Asta Aggregata, oltre IVA. Nel medesimo atto la parte venditrice rilascerà quietanza alla parte acquirente;

(ii) qualora la prelazione dello Stato venisse esercitata, il notaio depositario riconsegnerà gli assegni alla parte acquirente e ciò si farà constatare a mezzo di apposito atto con intervento anche della parte venditrice.

Le parti si impegnano sin d'ora a intervenire comunque al suddetto atto nel giorno indicato dal notaio depositario e, in difetto, il notaio è comunque sin d'ora autorizzato a consegnare gli assegni alla parte venditrice nell'ipotesi di cui al punto (i) ovvero alla parte acquirente nell'ipotesi di cui al punto (ii).

In caso di acquisto in via di prelazione da parte dello Stato l'acquirente non potrà vantare alcun diritto e/o pretesa nei confronti della SCIP, dell'Ente ex proprietario dell'immobile, dello Stato Italiano, del Consorzio G1 e delle imprese consorziate, ma avrà diritto alla sola riduzione del prezzo del lotto per un importo corrispondente al prezzo dell'immobile vincolato per il quale sia stata esercitata la prelazione.

La vendita dell'unità immobiliare ..... facente parte del lotto è sottoposta alla condizione sospensiva. Soltanto dopo che sarà inutilmente decorso il suddetto termine, verranno trasferiti, a profitto e a carico della parte acquirente, tutti i relativi diritti ed oneri derivanti da fatti o ragioni successivi alla predetta data; restando a profitto e a carico della parte venditrice i diritti e

oneri precedenti, anche se accertati o liquidati in futuro, ad eccezione di tutti gli oneri inerenti alle pratiche di condono edilizio richiamate nell'art. 7, che saranno comunque a carico della parte acquirente.

## **Art. 9**

### **Spese e imposte**

Le spese del presente atto e dipendenti, comprese quelle per una copia autentica per la parte venditrice, sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto, ai sensi dell'art. 35, comma 8, del Decreto Legge del 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n. 248,

**[se esente IVA]**

***(acquirente è un soggetto IVA con diritto alla detrazione di detta imposta in percentuale superiore al 25%)***

è esente da IVA, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972, e soggetto ad imposta di registro in misura fissa, imposte ipotecarie nella misura del 3% e imposte catastali nella misura dell'1%, in quanto trattasi di cessione avente ad oggetto "fabbricato strumentale per natura" (categoria \_\_\_), non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, a favore di soggetto che agisce nell'esercizio di attività rientrante nell'ambito di applicazione IVA, con diritto alla detrazione di detta imposta in percentuale superiore al 25%, come la parte acquirente, come sopra rappresentata, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del DPR 445/2000 per le false attestazioni e dichiarazioni mendaci, qui dichiara e conferma, e per la quale la parte venditrice non intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10 primo comma n. 8 ter lettera d) del citato DPR633/1972.

**[se assoggettato ad IVA "obbligatoria" con applicazione del reverse charge]**

***(acquirente è un soggetto IVA con diritto alla detrazione di detta imposta in percentuale inferiore al 25%)***

- è assoggettato ad IVA ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 ter, lett. b), del DPR 633/1972, e soggetto ad imposta di registro in misura fissa, imposte ipotecarie nella misura del 3% e imposte catastali nella misura dell'1%, in quanto trattasi di cessione avente ad oggetto "fabbricato strumentale per natura" (categoria \_\_\_), non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, a favore di soggetto che agisce nell'esercizio di attività rientrante nell'ambito di applicazione IVA, con diritto alla detrazione di detta imposta in percentuale inferiore al 25%, a norma dell'art. 17 del sopracitato decreto, la parte venditrice dichiara che emetterà la relativa fattura senza indicazione dell'aliquota né dell'importo dell'imposta sul valore aggiunto e contenente l'espresso riferimento al comma 6 lettera a-bis) dell'art. 17 suddetto; la parte acquirente dichiara di

essere a conoscenza e di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

**[se assoggettato ad IVA "obbligatoria"]**

*(acquirente è un soggetto che non agisce nell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni)*

- è assoggettato ad IVA 20%, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 ter, lett. c), del DPR 633/1972, e soggetto ad imposta di registro in misura fissa, imposte ipotecarie nella misura del 3% e imposte catastali nella misura dell'1%, in quanto trattasi di cessione avente ad oggetto "fabbricato strumentale per natura" (categoria \_\_\_\_ ), non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, a favore di soggetto che non agisce nell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, come la parte acquirente qui dichiara e conferma.

**[se pertinenza di immobili abitativi]**

Se trattasi di cessione avente ad oggetto immobili di categoria C2, C6 o C7 (**cantine, box, posti auto, ...**) destinati al servizio di abitazioni ai sensi dell'art. 817 c.c. si applica il regime fiscale previsto per i fabbricati di tipo abitativo (esenzione IVA, con applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla singola fattispecie).

Si applicano i criteri di determinazione delle tariffe notarili ai sensi dell'art. 3, comma 19, della Legge 410/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Le parti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati per averne già esatta conoscenza.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persone di mia fiducia e da me completato, del quale ho dato lettura ai comparenti ed essi hanno dichiarato di approvarlo per cui con me lo sottoscrivono qui in calce.

Scritto su n. .... facciate di ..... fogli sin qui.

F.to .....

**Allegati:**

sub A - procura autenticata dal Notaio Dott. Enrico Parenti di Roma, in data 10 maggio 2007, repertorio n. 91289, raccolta n. 22609, registrata presso l'Ufficio dell'Entrate di Roma 3 in data 11 maggio 2007, con allegata procura del Notaio Dott. Enrico Parenti di Roma, in data 26 febbraio 2007 Rep. n. 90872, Racc. n. 22401, registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma 3 in data 28 febbraio 2007<sup>2</sup>;

sub B - planimetria catastale.

---

<sup>2</sup> Cfr. nota 1.

