

**SCHEMA DI CONTRATTO DI COMPRAVENDITA
LOTTO AGGREGATO**

Versione 25 ottobre 2006

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno, del mese di, in
....., alla vianumero..... 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,
espressamente 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, è presente il Sig.....(**inserire dati procuratore**), in nome
e per conto della società predetta, il quale interviene al presente atto giusta procura speciale
autenticata dal Notaio Dott. Enrico Parenti, di Roma, in data 11 luglio 2005, repertorio n. 86657,
raccolta n. 20622, registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 22 luglio 2005, in corso di
numerazione, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A,
rilasciata da FINTECNA - Finanziaria per i Settori Industriale e dei Servizi S.p.A., procuratrice
generale e speciale della S.C.I.P. – Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l., giusta
procura a rogito dell'Avv. Antonio Califano, Coadiutore temporaneo del Notaio, Dott. Luigi La
Gioia, di Roma, in data 10 dicembre 2002, Rep. n. 51.371, Racc. n. 11.862, registrata all'Ufficio
delle Entrate di Roma 5 in data 12 dicembre 2002 al n. 15.220, serie 1, allegata alla suindicata
procura speciale;

per la parte acquirente:

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 comparenti 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 parte venditrice, per una parte, e Fintecna - Finanziaria per i Settori Industriale e dei Servizi S.p.A. (di seguito Fintecna) e Lazard Real Estate S.r.l. (di seguito Lazard) hanno sottoscritto, in data 28 novembre 2002, apposito contratto, disciplinante la gestione delle attività di vendita degli Immobili Commerciali;
- che a loro volta Fintecna e Lazard (imprese consorziate), per l'esecuzione unitaria delle singole fasi d'impresa, hanno costituito il Consorzio G1 Aste Individuali (attualmente Consorzio G1), in data 24 gennaio 2003, con atto ricevuto dal Notaio Dott. Antonino Privitera, di Roma, repertorio n. 27757, raccolta n. 14865, registrato in data 7 febbraio 2003;
- che, in connessione con una nuova emissione di titoli nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione di cui alle premesse che precedono, con atto stipulato *inter partes* in data 19 aprile 2005 sono state apportate modifiche ed integrazioni al Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali anche al fine di adeguarne la relativa disciplina ai sopravvenuti interventi normativi che hanno modificato le procedure di vendita degli Immobili Commerciali;

- che, con il medesimo atto integrativo sopra richiamato Lazard, nell'ambito del progetto di ristrutturazione del Gruppo di cui è parte, ha proceduto, con l'autorizzazione di SCIP e Fintecna, alla cessione della propria posizione contrattuale di cui al Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali alla Lazard & Co. Real Estate S.r.l.;
- che, in forza e per le finalità strettamente operative derivanti dalle pattuizioni di detto contratto di gestione, la SCIP ha nominato, con atto allegato alla procura speciale sopra indicata, Fintecna e Lazard propri procuratori generali e speciali, conferendo alle stesse, in via disgiunta fra loro, i poteri ivi previsti;
- che, in virtù della predetta procura, le facoltà e i poteri conferiti, disgiuntamente a Fintecna e Lazard, possono essere a loro volta conferiti e trasmessi dai nominati procuratori ad altri procuratori con i medesimi o più limitati poteri mediante rilascio di apposite procure notarili;
- che, per le medesime finalità, ha conferito al signor..... la procura speciale autenticata suindicata e allegata al presente atto sotto la lettera A;
- 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 il Consorzio G1, con Avviso d'Asta Aggregata n., 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, 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 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, INPDAP, INAIL, ENPALS ed IPOST]

- la parte acquirente dà mandato all'Ente Gestore o all'Agenzia del Demanio, in quanto ancora Gestori 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 condomini, 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 acquirente esonera la parte venditrice, l'Ente Gestore originario proprietario ovvero l'Agenzia del Demanio, 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 ovvero l'Agenzia del Demanio, 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 ovvero dall'Agenzia del Demanio 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 imm modificabile.

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 in valuta legale 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.

ovvero

[nel caso di depositi cauzionali prestati mediante garanzia bancaria o assicurativa]

Il prezzo della compravendita, conformemente a quanto risultante dalla procedura d'Asta Aggregata e
riportato nel Verbale di Aggiudicazione, è stato fissato in
€.....
(euro) 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 imm modificabile.

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.

Il pagamento del prezzo 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, prestati mediante garanzia bancaria o
assicurativa dell'importo rispettivamente di € (euro) e di
€..... (euro) per l'importo complessivo pari a €

(euro) devono ritenersi svincolati contestualmente alla sottoscrizione del presente atto e, per l'effetto, la parte venditrice restituisce in mia presenza alla parte acquirente, che con la firma del presente atto ne dà ricevuta, l'originale delle garanzie prestate.

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 ovvero dall'Agenzia del Demanio,:

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);

ovvero

[di accettare integralmente l'istanza di sanatoria ex artt. 31 e seguenti legge 47/1985 ed artt. 39 e seguenti legge 724/1994, già presentata relativamente alle eventuali modifiche apportate entro il 31/12/93 per l'unità immobiliare facente parte del lotto oggetto del presente atto].

2.

3.

.....
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 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 Soprintendenza 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]

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 "fabbricati strumentali per natura", non suscettibili 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 DPR 633/1972.

[se assoggettato ad IVA]

- è assoggettato ad IVA 20%, 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 "fabbricati strumentali per natura", non suscettibili 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%;

ovvero

- 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 "fabbricati strumentali per natura", non suscettibili 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;

ovvero

[l'opzione IVA è esercitata dalla SCIP soltanto su richiesta della parte acquirente]

- è assoggettato ad IVA 20%, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 ter, lett. d), 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 "fabbricati strumentali per natura", non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, per la quale la parte venditrice, come sopra rappresentata, intende avvalersi dell'opzione ad essa concessa.

Si applicano i criteri di determinazione delle tariffe notarili ai sensi dell'art. 3, comma 19, della legge 23 novembre 2001 n. 410 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

F.to

F.to

Allegati:

sub A - procura per scrittura privata autenticata dal Notaio in, Dott., del, repertorio n., raccolta n., con allegata procura da SCIP a Fintecna S.p.A. e Lazard Real Estate S.r.l. del 10 dicembre 2002, repertorio n. 51371, raccolta 11862;

sub B - estratto autentico del Verbale di Aggiudicazione d'Asta Aggregata