

**SCHEMA DI CONTRATTO DI COMPRAVENDITA RELATIVO ALL'ESERCIZIO DEL
DIRITTO DI OPZIONE DA PARTE DEL CONDUTTORE**

Versione 15 aprile 2008

N. del repertorio N. della raccolta
COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

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

avanti a me dott., Notaio residente in, con
studio alla via.....n....., iscritto presso il Distretto Notarile di,
senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti, con il mio
consenso, 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 2007¹,
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;

¹ 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.**

per la parte acquirente:

il Sig. *ovvero* il Sig. nella qualità di, 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 (nel prosieguo per brevità la “Legge”), 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 Decreto Dirigenziale [*indicare il decreto di individuazione dell’Agenzia del Demanio relativo all’immobile oggetto della compravendita ed eventuali rettifiche*], numero, del, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale[rettificato con] ha individuato un gruppo di immobili di proprietà degli Enti Previdenziali e dello Stato Italiano (INPS, INPDAl, INAIL, ENPALS, IPOST, INPDAP, IPSEMA ovvero l’AGENZIA DEL DEMANIO per gli immobili di proprietà dello Stato - di seguito **Enti Gestori**) tra i quali il cespite immobiliare meglio indicato in appresso;

- che in forza del Decreto 21 novembre 2002 emanato dal Ministro dell’Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi dell’art. 3 della menzionata Legge, pubblicato nel supplemento ordinario n. 219 della Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28 novembre 2002 - Serie Generale, [di seguito “Decreto di Trasferimento”], il cespite immobiliare oggetto della presente compravendita, unitamente ad altri immobili di proprietà dei summenzionati Enti Gestori e dello Stato Italiano, rientrante fra quelli individuati in forza dei Decreti Dirigenziali dell’Agenzia del Demanio, risulta trasferito nella piena ed esclusiva proprietà della SCIP;

- 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;

- 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 a norma di quanto previsto nel comma 3 *bis* dell'art. 3 della suddetta Legge, introdotto dal decreto legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, al conduttore è riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto, a condizione che esso sia in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità della locazione, al prezzo determinato dall'Agenzia del Territorio ai sensi di legge;

- che la parte acquirente è conduttrice dell'unità immobiliare identificata con il codice sita nel comune di in via, in forza di contratto di locazione stipulato con in data, registrato [ovvero di regolare contratto di locazione];

- che la parte acquirente ha ricevuto la comunicazione di offerta all'acquisto in opzione da parte del Consorzio G1 del prot. n. per l'esercizio del diritto di opzione all'acquisto dell'unità immobiliare condotta in locazione, alle condizioni non negoziabili in essa riportate;

- che la parte acquirente ha esercitato il diritto di opzione all'acquisto dell'unità immobiliare condotta in locazione mediante dichiarazione di esercizio del diritto di opzione all'acquisto del, alle condizioni e nel rispetto dei termini previsti nella comunicazione di offerta e integralmente e incondizionatamente accettati con la sottoscrizione della dichiarazione di esercizio del diritto.

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, come sopra rappresentata e costituita, vende, ai sensi dell'art. 3 della suindicata Legge, alla parte acquirente che [come sopra rappresentata e costituita] accetta ed acquista, la seguente unità immobiliare identificata con il codice, sita nel comune di alla vian.....e precisamente:

[descrizione del cespite con natura, consistenza e confini]

posta al piano, della consistenza catastale di mq, confinante con, censita nel Catasto Fabbricati del comune di..... al foglio particella sub, zona censuaria....., categoria, classe....., mq, rendita catastale di euro....., meglio individuata nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "B", debitamente firmata dalle parti e da me notaio.

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 della SCIP, degli Enti Gestori, dello Stato Italiano e del Consorzio G1 da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 2

Disposizioni generali

Nella vendita dell'unità immobiliare sono comprese le quote parti di proprietà comune e il diritto ai servizi comuni del condominio con riferimento al fabbricato del quale fa parte tale unità.

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 dell'unità immobiliare oggetto della presente compravendita.

Tale unità immobiliare è ricompresa nell'edificio condominiale contraddistinto con il numero civico di via

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio in ogni sua parte e le tabelle millesimali di proprietà.

ovvero

La parte acquirente dichiara di ben conoscere il relativo Regolamento di Condominio e le tabelle millesimali di proprietà depositato agli atti del Notaio di con verbale in datarep. n., registrato a, il e trascritto a..... il al n.....

ovvero se manca il regolamento di Condominio

[Formula da inserire per immobili INPS, INPDAI, INAIL, ENPALS, IPOST, IPSEMA E AGENZIA DEL DEMANIO]

La parte acquirente dà mandato all'Ente Gestore, in quanto ancora Gestore della prevalente parte di edificio a destinazione residenziale, di predisporre e depositare il regolamento medesimo.

[Formula da inserire per immobili INPDAP]

Le parti espressamente convengono che, qualora manchi il 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 le porzioni immobiliari in oggetto verrà assunta dal condominio costituito in base alle norme vigenti in materia.

Art . 3

Modalità di vendita

L'unità immobiliare oggetto della presente compravendita 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 la destinazione in cui si trova e comprende, ancorché non espressamente menzionato 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 contraddistinto con il numero civico di via

La parte acquirente dichiara di occupare l'unità immobiliare oggetto della compravendita in forza del summenzionato contratto di locazione e, pertanto, di avere piena ed esatta conoscenza dell'immobile oggetto della compravendita e di trovarlo di suo pieno gradimento avendo effettuato, personalmente e in modo autonomo, tutti gli accertamenti opportuni e/o necessari.

La parte acquirente dichiara, inoltre, di essere a conoscenza della situazione edilizia ed urbanistica in essere dell'unità immobiliare summenzionata 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 della L. 23 dicembre 1996 n. 662, con esonero da ogni responsabilità della SCIP, degli Enti Gestori, dello Stato Italiano e del Consorzio G1 riguardo agli oneri e all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche dell'unità immobiliare, anche se non preventivamente conosciute ovvero segnalate.

La parte acquirente prende atto che, ai sensi dell'art. 3, comma 18, della Legge, 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 venditrice fa presente, e la parte acquirente prende atto, che dall'esame della documentazione fornita dall'Ente Gestore dante causa, l'immobile oggetto di compravendita è, alla data odierna, libero da gravami, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti di terzi di natura personale.

Art . 4

Esecuzione della procedura di vendita

La compravendita in oggetto avviene in forza della summenzionata Legge e successive modifiche, nonché in esecuzione delle procedure di vendita e in base a quanto previsto nella comunicazione di offerta in opzione, alle condizioni e nel rispetto dei termini in essa riportati e di quanto indicato e sottoscritto con la dichiarazione di esercizio del diritto di opzione.

La parte acquirente dichiara di avere attentamente esaminato, prima dell'esercizio del diritto di opzione, la procedura di vendita e di avere piena, esatta e specifica conoscenza di tutte le clausole contenute nell'offerta in opzione, nella dichiarazione di esercizio del diritto di opzione, nello schema di contratto di compravendita portato a conoscenza dei potenziali acquirenti nel sito *web* **www.consorziogl.it**.

Art. 5

Prezzo

Il prezzo della compravendita, conformemente a quanto risultante dall'offerta in opzione e dalla dichiarazione di esercizio del diritto di opzione, è stato determinato dall'Agenzia del Territorio ai sensi di legge ed è pari a € (euro)

[Se l'atto è assoggettato ad IVA, aggiungere l'importo dell'IVA 20% e quello complessivo pari a €.....].

Il prezzo di cui sopra, pertanto, non sarà 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:

- con il versamento nelle mani della parte venditrice mediante consegna in mia presenza dei seguenti assegni circolari non trasferibili, tutti all'ordine della parte venditrice SCIP, che qui si descrivono:

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

.....

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

[Se l'immobile è vincolato ex D.Lgs. n.42/2004 si veda l'articolo 8].

Art. 6

Provenienza

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita è di sua esclusiva proprietà e disponibilità in virtù del Decreto di Trasferimento suindicato, in attuazione del comma 1 dell'art. 3, della summenzionata Legge e successive modifiche.

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 dicembre 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, che dalla documentazione ricevuta dall'Ente Gestore e contenuta nel fascicolo immobiliare risulta che l'unità immobiliare *de quo* è stata edificata:

- 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 dell'unità immobiliare 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 e per essa il Consorzio G1, nonché l'Ente Gestore, da ogni responsabilità contrattuale 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 richiesti o ancora da richiedere.

Art. 8

Trasferimento della proprietà

La parte acquirente, già nella detenzione del bene in forza di contratto di locazione indicato in premessa, viene da oggi immessa nel possesso di quanto acquistato, 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.

Con la stipula del presente atto, inoltre, la parte acquirente, in qualità di conduttore dell'immobile suindicato, rinuncia a tutte le pretese nei confronti dell'Ente Gestore, a qualsiasi titolo maturate, derivanti dal contratto di locazione, nonché alle azioni giudiziarie in corso, in relazione all'unità immobiliare oggetto della compravendita e si obbliga, altresì, al pagamento di eventuali conguagli per oneri accessori, spese e di ogni altro corrispettivo derivante dal rapporto di locazione ancora dovuti, anche se accertati e determinati successivamente.

ovvero

**[DA INSERIRE SOLTANTO NEL CASO DI BENI VINCOLATI AI SENSI DEL D. LGS. N. 42
DEL 2004]**

L'immobile oggetto di compravendita è soggetto 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 presente vendita 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.

Le parti convengono che gli assegni sopra elencati 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 a titolo di saldo prezzo. Nel medesimo atto la parte venditrice rilascerà quietanza a saldo alla parte acquirente;

(ii) qualora la prelazione dello Stato venga 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 Gestore, dello Stato Italiano, del Consorzio G1.

La vendita dell'unità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto esistente – occupata in forza del sopra citato contratto di locazione – è sottoposta alla condizione sospensiva, pertanto, solamente 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.

Con la stipula del contratto di compravendita, inoltre, la parte acquirente, in qualità di conduttore dell'immobile suindicato, rinuncia a tutte le pretese nei confronti dell'Ente Gestore, a qualsiasi titolo maturate, derivanti dal contratto di locazione, nonché alle azioni giudiziarie in corso, in relazione all'unità immobiliare oggetto della compravendita e si obbliga, altresì, al pagamento di

eventuali conguagli per oneri accessori, spese e di ogni altro corrispettivo derivante dal rapporto di locazione ancora dovuti, anche se accertati e determinati successivamente.

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 2007²;

sub B - planimetria catastale.

² Cfr. nota 1.

