

**SCHEMA DI CONTRATTO DI COMPRAVENDITA  
IMMOBILI OCCUPATI INOPTATI**

Versione 10 febbraio 2009

**COMPRAVENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ....., il giorno ....., del mese di ....., in ....., alla via .....numero.....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 componenti, 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 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:**

il Sig. .... **ovvero** il Sig. .... nella qualità di ....., nel seguito "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.**

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 procedura d’Asta, nella prima fase mediante Asta Individuale;

- 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 Individuale n. .... del ....., pubblicato in pari data su

quotidiani a diffusione nazionale, [integrato e modificato con le pubblicazioni in data .....], ha indetto l'Asta Individuale per la vendita di singole unità immobiliari a destinazione non residenziale, libere e locare inoplate, di proprietà della SCIP;

- che il [Sig./Società] ....., con la presentazione dell'Offerta Segreta [Offerta Residuale] relativa all'unità immobiliare oggetto della presente compravendita, ha effettuato autonome verifiche e analisi circa la completezza e correttezza delle informazioni pubblicate e ricevute, anche ai fini della determinazione del prezzo della relativa offerta economica;

- che, a seguito dell'esperimento della suddetta procedura d'Asta, la parte acquirente è risultata aggiudicataria dell'unità immobiliare identificata con il codice ....., sita nel comune di ..... alla via ..... n....., come da Verbale di Aggiudicazione (I Fase d'Asta/Offerte Segrete ovvero II Fase d'Asta /Offerte Residuali) depositato agli atti del Notaio Dott. Enrico Parenti di Roma e allegato al presente atto sotto la lettera B;

- che il [Sig./Società] ..... ha provveduto a costituire i depositi cauzionali nei termini e con le modalità previste dal Regolamento d'Asta;

**[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 Individuale, ..... ha dichiarato di aver presentato l'Offerta Segreta [l'Offerta Residuale] ad acquistare l'unità immobiliare sopra descritta, 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 [l'Offerta Residuale] ad acquistare la predetta unità immobiliare

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 e acquista la seguente unità immobiliare, identificata con il codice ....., sita nel comune di ....., alla via..... n..... 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 rappresentata nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera C, 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 col 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 data .....rep. 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 Gestore, 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 aver prima d'oggi preso visione dell'immobile oggetto della compravendita e di averlo trovato di suo pieno gradimento, nonché di aver preso visione della documentazione relativa a tale unità presso la sede del Consorzio G1, in Roma, Via Versilia 2.

La parte acquirente dichiara, altresì, di aver effettuato autonome verifiche e analisi sull'unità immobiliare compravenduta, anche ai fini della determinazione del prezzo della relativa offerta economica, 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 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 dichiara che l'unità immobiliare è occupata in forza di contratto di locazione stipulato in data ..... e registrato il ..... [ovvero in forza di regolare contratto di locazione].

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata offerta in opzione al relativo conduttore 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 risulta inoptata.

A tal fine la parte acquirente esonera la parte venditrice e per essa il Consorzio G1, l'Ente Gestore da ogni onere e responsabilità in ordine all'adempimento futuro dei conduttori dell'unità immobiliare oggetto del presente atto e dichiara, altresì, di esonerare i medesimi soggetti 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 (art. 3, comma 5, legge 23 novembre 2001 n. 410 ).

La parte venditrice fa presente e la parte acquirente prende atto che, dall'esame della documentazione fornita dall'Ente Gestore, 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 d'Asta**

La compravendita in oggetto avviene in forza della summenzionata Legge e successive modifiche, nonché in esecuzione della procedura d'Asta - i cui atti devono ritenersi integralmente richiamati - indetta con Avviso d'Asta Individuale n. .... del ....., pubblicato in pari data sui quotidiani a diffusione nazionale nonché sul sito **www.consorziog1.it**, dal cui esito è risultata aggiudicataria la parte acquirente, come risultante dal Verbale di Aggiudicazione (I Fase d'Asta/Offerte Segrete ovvero II Fase d'Asta /Offerte Residuali) del ....., allegato 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, nel Regolamento d'Asta 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 sull'unità immobiliare oggetto della presente compravendita sulla base delle informazioni pubblicate e ricevute presso la sede del Consorzio G1, anche in relazione alla determinazione del prezzo dell'unità immobiliare.

#### **Art. 5**

##### **Prezzo**

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

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

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 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 viene imputato 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, 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.

#### **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. 28/12/2000 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 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 già richiesti o ancora da richiedere.

### **Art. 8**

#### **Trasferimento della proprietà**

Alla parte acquirente viene da oggi trasferita la proprietà e il possesso dell'unità immobiliare sopra descritta, occupata in forza del sovra citato contratto di locazione, 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 dell'unità immobiliare compravenduta si basa esclusivamente sulla documentazione fornita dall'Ente Gestore, originario proprietario, 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 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 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.

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, ma avrà diritto alla sola restituzione dei depositi cauzionali costituiti.

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.

## **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'espreso 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.