

Repertorio n.

Raccolta n.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno del mese di
luglio in Roma,

Avanti di me Dott.ssa MARIA NATALIA VASSALLI Notaio in
Roma, con Studio al Lungotevere Sanzio n. 9, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

Sono comparsi

quale **"Parte Venditrice"** o **"Venditore"**:

- Ing. VALERIO BUSSEI nato a Reggio Emilia il 4 luglio 1962, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente infranominando, il quale dichiara d'intervenire al presente atto non in proprio ma quale Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia della **Provincia di Reggio Emilia**, con sede in Reggio nell'Emilia, Corso Garibaldi n. 59, Codice fiscale 00209290352

a quanto infra autorizzato in forza di:

- decreto n. 101 del 5/12/2014 in data 5 dicembre 2014 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia (pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi in data 11 dicembre 2014) di nomina a Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

- decreto n. 2 in data 13 gennaio 2016 del Presidente della Provincia di Reggio Emilia (pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi in data 20 gennaio 2016) di affidamento delle funzioni Dirigenziali alle posizioni della nuova struttura organizzativa.

- delibera n. 15 in data 3 giugno 2016 del Consiglio Provinciale di Reggio nell'Emilia (immediatamente esecutiva e pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi in data 5 luglio 2016) di approvazione di alienazione, unitamente ad altri immobili, della Caserma dei Carabinieri di Reggio Emilia, Corso Cairoli n. 8

ed in esecuzione della determinazione dirigenziale n. _____ in data _____, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

e quale "**Parte Acquirente**" o "**Acquirente**":

- Arch. ELISABETTA SPITZ nata a Roma il 22 gennaio 1953, domiciliata per la carica ove appresso,

la quale dichiara d'intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Delegato di

"Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", in forma abbreviata **"INVIMIT SGR S.p.A."**, con sede in Roma, Via di Santa Maria in Via n. 12, capitale sociale Euro 5.700.000,00.= interamente versato, iscritta al R.E.A. di Roma al n. 1374494, iscritta al n. 135

dell'Albo dei Gestori dei Fondi Alternativi (già n. 305 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio) tenuto dalla Banca d'Italia, società a partecipazione pubblica di cui è unico socio il Ministero dell'Economia e delle Finanze)
Codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 12441721003

a quanto infra autorizzata in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della società in data 10 maggio 2016;

detta società interviene al presente atto non in proprio bensì esclusivamente quale società di gestione del FIA italiano riservato - così come definito all'art. 1, comma 1, lett. m-quater) del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i. (di seguito, il "**Testo Unico della Finanza**" o il "**TUF**") -

"**i3 - Patrimonio Italia**" (di seguito anche solo il "**Fondo**").

Detti Componenti, dell'identità di persona dei quali io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto mediante il quale

Premesso che

1) la Parte Acquirente è una società autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, ai sensi degli artt. 32-quater e ss. del TUF;

2) con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 10 settembre 2015, la Parte Acquirente ha istituito il Fondo,

ai sensi dell'art. 33 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111 (di seguito l'"**Art. 33**"), contestualmente approvandone il relativo regolamento di gestione, trasmesso alla Banca d'Italia il 21 settembre 2015;

3) per le funzioni di cui all'art 47 del TUF, la Parte Acquirente ha attribuito l'incarico di "depositario" per la custodia degli strumenti finanziari del Fondo a "State Street Bank GmbH" - succursale Italia con sede in Via Ferrante Aporti n. 10, 20125 Milano, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Codice fiscale e Partita IVA 08429530960 - numero REA: MI - 2025415 - n. iscr. Albo Banche 5757 Cod. ABI 3439.7;

4) che il Venditore e l'Acquirente (di seguito, congiuntamente le "**Parti**") intendono porre in essere un'operazione di cessione ai sensi dell'Art. 33, comma 8-bis, che prevede la possibilità per i fondi istituiti dalla Parte Acquirente di *"acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni, nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio"* e che con nota prot. DT 63050 del 7 agosto 2015 il Ministero dell'Economia e della Finanze ha ritenuto che l'Acquirente potesse procedere

con il Fondo ai sensi del sopra trascritto comma 8-bis dell'Art. 33;

5) che la citata operazione di cessione viene effettuata in ottemperanza alla circolare n. 1 del 30 gennaio 2015 del Ministro per la semplificazione e la pubblica amministrazione, di concerto con il Ministro per gli affari regionali e le autonomie;

6) che ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133, il Venditore ha individuato in apposito elenco i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di smissione, con delibera del Consiglio Provinciale in data 26 novembre 2015 n. 67 e che pertanto l'immobile oggetto del presente atto, come *infra* meglio descritto, fa parte del patrimonio disponibile del Venditore.

Parte venditrice attesta e dà atto che per quanto in oggetto si proceduto ad un'asta pubblica risultata deserta come da verbale in data _____ ;

7) che ai sensi dell'Art. 33, comma 7, "*Agli apporti e ai trasferimenti ai fondi effettuati ai sensi del presente articolo si applicano le agevolazioni di cui ai commi 10 e 11 dell'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86 e gli articoli 1, 3 e 4 del decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001,*

n. 410" (di seguito il "DL 351"), con la precisazione che l'art. 20 D.L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 (c.d. "Sblocca-Italia"), ha *inter alia* disposto (con il comma 4) la modifica dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del DL 351 e l'introduzione del comma 19-bis al medesimo articolo, nonché (con il comma 4-ter), l'esclusione della soppressione delle agevolazioni tributarie riferite agli immobili interessati dalle operazioni di cui all'Art. 33;

8) che l'art. 3, comma 18, del DL 351 prevede che "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", e che l'art. 11-quinquies, comma 6, D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito, con modificazioni, dalla Legge 2 dicembre 2005 n. 248, ha precisato che "il disposto dell'articolo 3, commi 18 e 19, del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 novembre 2001, n. 410, deve interpretarsi nel senso che lo Stato, gli enti pubblici nonché le società di cui al comma 1 del citato articolo 3 del decreto-legge n. 351 del 2001 sono esonerati anche dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento";

9) che ai sensi dell'art. 3, comma 19-bis, del DL 351, l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento e non si applica la disposizione di cui al comma 3 dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii.;

10) che ai sensi del predetto art. 3, comma 18, DL 351, alla presente compravendita non si applica la normativa in tema di dichiarazioni di conformità catastale prevista dall'art. 19, commi 14 e 15, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122;

11) che l'art. 14-bis, comma 11, della Legge 25 gennaio 1994 n. 86, richiamato - come sopra già precisato - dall'Art. 33, comma 7, prevede che *"è dovuto, in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali e dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, un'imposta sostitutiva di lire 1 milione"*;

12) che non è applicabile alla presente operazione di trasferimento il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 né quello previsto dall'art. 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 né altri diritti di prelazione a favore di terzi, in forza di quanto stabilito dall'art. 3, comma 17, primo periodo, del DL 351, anche in virtù di quanto precisato dall'ufficio legislativo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (il "**MIBACT**") nella nota prot. 6328 del 19 marzo 2015;

13) che ai sensi dell'art. 3, comma 3-bis, del DL 351, richiamato dall'Art. 33, comma 7, è riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale il diritto di opzione per l'acquisto in forma individuale, ma che tale diritto non sorge - così come non spetta alcun diritto di opzione o prelazione in favore di terzi - in quanto ai sensi del comma 17, terzo periodo, del predetto articolo 3 del DL 351 (anch'esso richiamato dall'Art. 33), "*le amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici territoriali e gli altri soggetti pubblici non possono in alcun caso rendersi acquirenti dei beni immobili di cui al presente decreto. Il divieto previsto nel terzo periodo del presente comma non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi*", e tale ultima esenzione dal divieto non si applica in quanto l'immobile oggetto del presente atto è utilizzato da un organo dell'amministrazione centrale dello Stato e non da enti pubblici territoriali, come infra meglio specificato;

14) che il prezzo della presente vendita è stato oggetto di giudizio di congruità da parte della società "Yard Valtech S.r.l.", nominata dall'Acquirente - con comunicazione in data 9 settembre 2015 prot. n. 2357/2015 - quale esperto indipendente del Fondo, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30 (l'"**Esperto Indipendente**");

15) che in data 15 dicembre 2015, con Decreto della Commissione Regionale per il patrimonio culturale Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del MiBACT, è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 del "Palazzo Carmi" in Reggio nell'Emilia, Corso Cairoli nn. 4/6/8 e Via Mazzini nn. 7a/9 e che in data 17 dicembre 2015 è stata rilasciata apposita autorizzazione alla vendita da parte della medesima Commissione Regionale per il patrimonio culturale Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del MiBACT, in applicazione dell'art. 55 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, di "Palazzo Carmi - parte" con accesso dal c.n. 8 di Corso Cairoli in appresso meglio descritto, autorizzazione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 aprile 2016 al n. 6027 di formalità e che in copia fotostatica si allega al presente atto sotto la lettera " "

e che in data 13 maggio 2016, con comunicazione prot. n. U2328/16, l'Acquirente ha inviato al Venditore una proposta di acquisto avente ad oggetto l'immobile *infra* meglio descritto (la "**Proposta**");

16) che la Parte Venditrice, avendo valutato di proprio interesse la Proposta, avendo assunto tutte le delibere e dato corso a tutte le procedure necessarie per l'alienazione dell'immobile *infra* meglio descritto, ha ritenuto di poter proce-

dere alla stipula del presente atto, avendo all'uopo attribuito al soggetto firmatario tutti i necessari poteri ed avendo altresì debitamente approvato il testo del presente contratto, i cui termini e condizioni sono in linea con quelli della Proposta giusta la suallegata determina dirigenziale del Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia della Provincia di Reggio Emilia n. in data avente ad oggetto l'alienazione dei beni di cui infra al fondo "i3 - Patrimonio Italia".

Tutto ciò premesso

da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1.-

Consenso ed immobile

La "Provincia di Reggio Emilia",
come sopra rappresentata, vende e trasferisce al FIA italiano riservato

"i3 - Patrimonio Italia",

gestito dalla società "Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni" che, in tale sua qualità, accetta ed acquista il seguente bene immobiliare sito in Comune di Reggio nell'Emilia, avente accesso dal c.n. 8 di Corso Cairoli e precisamente:

- Fabbricato da cielo a sottosuolo, sviluppantesi su quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un

sottotetto attorno ad una corte centrale pertinenziale, confinante nel suo insieme con:

Corso Cairoli

Via Mazzini

particelle 104, 107, 109 e 99 del medesimo foglio 133.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Reggio nell'Emilia al foglio 133, particella 97, subalterni:

- 4, zona censuaria 1, categoria B/1, classe 3, metri cubi 13.074, Rendita Euro 17.555,64.= Corso Benedetto Cairoli n. 8 p. S1-T-1-2-3

- 5, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 8,5, Rendita Euro 856,03.= Corso Benedetto Cairoli n. 8 p. 1

- 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, vani 11, Rendita Euro 1.704,31.= Corso Benedetto Cairoli n. 8 p. 2

- 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 8, Rendita Euro 805,67.= Corso Benedetto Cairoli n. 8 p. 2

L'area su cui insiste il fabbricato risulta censita al Catasto Terreni di Reggio nell'Emilia al foglio 133, particella 97 di Ha. 00.14.07 ente urbano

(di seguito, l'"Immobile").

Articolo 2.-

Conformità catastale - inapplicabilità

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 33, comma 7, D.L. n. 98/2011, e 3, comma 18, DL 351, non si applica alla presente compravendita la normativa in tema di dichiarazioni

di conformità catastale previste dall'art. 19, commi 14 e 15, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122.

Articolo 3.-

Prezzo

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto in Euro 2.400.000,00.= (duemilioni quattrocentomila virgola zero zero) (il "**Prezzo**") ed è stato dichiarato "congruo" dall'Esperto Indipendente.

Ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni in Legge 4 agosto 2006 n. 248 e s.m.i., le Parti, da me Notaio preventivamente ammonite ai sensi della normativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i., rendono le seguenti dichiarazioni sostitutive di atto notorio:

1) il Prezzo viene integralmente corrisposto contestualmente alla stipula del presente atto dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice, che ne rilascia quietanza a saldo, a mezzo di BIR sul c/c intestato a nome del Fondo in data

, C.R.O. n.

ed a favore del c/c intestato a nome della Provincia di Reggio Emilia codice IBAN **IT 60 D 02008 12800 000040469944;**

2) le Parti non si sono avvalse di un intermediario immobiliare.

Articolo 4.-

Modalità della vendita

L'Immobile viene compravenduto a corpo e non a misura, con rinuncia delle Parti all'applicazione dell'articolo 1538 del Codice Civile, nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto, anche edilizio ed urbanistico, nel quale oggi si trova, con fissi e infissi, e con ogni diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva di ogni genere e denominazione, così come spetta al Venditore in forza dei suoi titoli e del suo possesso, nonché nella situazione urbanistico-amministrativa, edilizia, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, prevenzione infortuni, prevenzione incendi, manutentiva e nello stato occupazionale in cui si trova alla data odierna.

L'Immobile non è parte di alcun condominio, supercondominio o consorzio.

Articolo 5.-

Possesso

Il possesso legale dell'Immobile passa alla Parte Acquirente dalla data odierna, che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

Le Parti precisano che non si fa luogo al trasferimento della detenzione dell'Immobile in quanto lo stesso è condotto in locazione dal Ministero dell'Interno e adibito a Caserma dei Carabinieri, con contratto registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Reggio Emilia in data 5 agosto 2002 al n.

8350 Serie 1) (di seguito, "**Contratto di Locazione**"), nel quale la Parte Acquirente subentra *ipso iure* alla data odierna per effetto dell'art. 1599 del Codice Civile.

La Parte Venditrice dichiara, e la Parte Acquirente prende atto, che, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 33, comma 7 e dell'art. 3, comma 17, del DL 351, non spetta al conduttore il diritto di opzione previsto dall'art. 3, comma 3-bis, del DL 351, né il diritto di prelazione previsto dall'art. 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 o altro diritto di prelazione spettante a terzi.

Le Parti inviano in data odierna all'amministrazione utilizzatrice dell'Immobile una comunicazione congiunta, al fine di indicare che l'Acquirente è il nuovo proprietario dell'Immobile e fornire idonee istruzioni in merito ai pagamenti in sospeso.

Le somme dovute a titolo di locazione dell'Immobile fino alla data di trasferimento spettano alla Provincia di Reggio Emilia.

Articolo 6.-

Garanzie

L'Immobile viene venduto con le specifiche garanzie prestate dal Venditore nel presente articolo 6, che pertanto costituiscono le esclusive garanzie che assistono la compravendita dell'Immobile, essendosi anche di ciò tenuto conto nella determinazione del Prezzo, restando esclusa ogni altra garan-

zia di legge o convenzionale, espressa o implicita.

La Parte Venditrice garantisce il diritto alienato, l'Immobile che lo concerne e la libertà dello stesso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche di natura fiscale, diritti di prelazione legali o convenzionali, e in generale diritti di terzi sia di natura reale che obbligatoria, prestando garanzia per evizione come per legge, fatta eccezione per il vincolo di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, imposto mediante il Decreto della Commissione Regionale per il patrimonio culturale Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del MiBACT in data 15 dicembre 2015 citato in premessa.

Per quanto nella propria migliore conoscenza, Parte Venditrice garantisce che l'Immobile è privo di vizi che ne potrebbero compromettere l'utilizzo, prestando le garanzie di cui agli artt. 1490 e 1497 del Codice Civile, con l'intesa che il termine di legge per far valere tali garanzie viene convenzionalmente esteso a due anni successivi alla data odierna e che non troveranno applicazione i termini di cui all'art. 1495 del Codice Civile.

Parte Venditrice garantisce altresì che non sussistono contenziosi pendenti o intimati per iscritto relativamente all'Immobile o al Contratto di Locazione.

Garantisce inoltre di essere in regola con qualsiasi onere, imposta (diretta o indiretta) e tassa comunque afferente

l'Immobile e si impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino alla data odierna (inclusa), anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva al presente contratto; in particolare, dà atto che le imposte dirette relative all'Immobile in oggetto sono state sempre regolarmente pagate, e pertanto non esistono privilegi fiscali alla data odierna, e sull'Immobile non gravano ad alcun titolo poste debitorie suscettibili di essere trasferite all'Acquirente.

L'Immobile non è parte di alcun condominio, supercondominio o consorzio.

La Parte Venditrice garantisce che l'attuale uso dell'Immobile è conforme alla relativa destinazione urbanistica vigente.

In relazione allo stato occupazionale dell'Immobile, così come descritto al precedente articolo 5, la Parte Venditrice dichiara e garantisce che:

a) il Contratto di Locazione è in linea con la legislazione vigente, è in vigore a tutti gli effetti e non ci sono motivi sulla base dei quali il relativo conduttore o terzi possano legittimamente richiedere la risoluzione del Contratto di Locazione;

b) non ci sono comunicazioni di recesso o disdetta inerenti al Contratto di Locazione;

c) il Venditore non è inadempiente alle proprie obbligazioni derivanti dal Contratto di Locazione, né vi sono accordi

modificativi del Contratto di Locazione non noti all'Acquirente, né il Venditore ha rinunciato ai diritti spettanti ai sensi dello stesso;

d) il Venditore non ha stipulato contratti volti a garantire il godimento dell'Immobile o porzioni di esso ulteriori rispetto al Contratto di Locazione;

e) non sono state sollevate contestazioni da parte del Ministero dell'Interno in sede di consegna dell'Immobile e non sussistono contestazioni in corso in relazione all'Immobile;

f) non vi sono soggetti che utilizzino qualsiasi porzione dell'Immobile senza un valido titolo in tal senso;

g) che le previsioni dell'art. 3, commi 1 e 4, del D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012 n. 135 e s.m.i., sono state correttamente applicate al Contratto di Locazione e pertanto il conduttore non ha né avrà titolo, sulla base della normativa vigente alla data odierna, di richiedere ulteriori riduzioni di canone o altre facilitazioni economiche, ad eccezione della sospensione dell'aggiornamento ISTAT, che si protrarrà fino al 31 dicembre 2016.

Parte Venditrice garantisce infine di aver assunto tutte le delibere e dato corso a tutte le procedure necessarie per l'alienazione dell'Immobile e pertanto di poter validamente e legittimamente stipulare il presente atto.

Articolo 7.-

Provenienza

In ordine alla provenienza dell'Immobile, la parte Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere divenuta proprietaria dell'Immobile in oggetto in virtù di acquisto fattone con atto a rogito del Dr. Domenico Bertozzi Notaio in Reggio Emilia in data 27 giugno 1893 (reg.to a Reggio il 1 luglio 1895 al n. 5) trascritto presso l'Ufficio delle Ipotecche in Reggio Emilia al n. 23 di formalità anno 1893.

Articolo 8.-

Urbanistica

Le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 33, comma 7, e 3, comma 18, del DL 351, la Parte Venditrice è esonerata:

- dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dell'Immobile e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale del medesimo (senza pregiudizio per le dichiarazioni e garanzie rilasciate all'articolo 6), nonché

- dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti, di trasferimento di proprietà

Articolo 9.-

Attestato di prestazione energetica

Le Parti prendono atto che ai sensi del combinato disposto dell'Art. 33, comma 7, e dell'art. 3 comma 19-bis del DL 351, l'attestato di prestazione energetica può essere acquisi-

to successivamente all'atto di trasferimento.

Articolo 10.-

Rinunzia all'ipoteca legale

La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, avendo incassato l'intero Prezzo, rinunzia all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 del Codice Civile esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 11.-

Trascrizione

Le Parti danno mandato al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere il presente atto a carico della "Provincia di Reggio Emilia" ed a favore del FIA italiano riservato "*i3 - Patrimonio Italia*" con annotamento del rapporto gestorio a favore della società "Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni" in conformità di quanto previsto dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 218/T dell'11 novembre 1999.

Articolo 12.-

Dichiarazioni ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

(Codice dei Beni Culturali)

In riferimento alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, le Parti prendono atto che in data 17 dicembre 2015, prot. n. 18, il MiBACT ha rilasciato ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 l'autorizzazione

all'alienazione dell'Immobile - copia della quale è allegata al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale - prevedendo le seguenti condizioni:

"1. prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett a) e b):

- *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* - dovranno essere adottate tutte le misure di conservazione previste per garantire la salvaguardia del bene. Poiché l'immobile risulta danneggiato dal sisma del maggio 2012 andrà predisposto un adeguato progetto di consolidamento e restauro;

- *condizione di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* - dovrà essere mantenuta la destinazione legata ad uffici pubblici ed attività culturali o, in subordine, altra destinazione d'uso ritenuta compatibile dalla Soprintendenza. Dovranno essere mantenute le attuali condizioni di fruizione del bene.

Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.. l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione, o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere

preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza,
ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.

Ai sensi dell' art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. l'esecuzione dei lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze di settore. In particolare eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza Archeologia per le valutazioni di competenza.

Il bene, in quanto dichiarato di interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1,2,3,4 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.

Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. i proprietari, possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione."

Il presente atto sarà trasmesso a cura di me Notaio ai sensi di legge, in forza di espresso mandato che le Parti mi conferiscono con la sottoscrizione del presente atto:

- "Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per l'Emilia - Romagna" Strada Maggiore n. 80 - 40125 Bologna

- "Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara" Via IV Novembre n. 5 - 40123 Bologna

Ai soli fini della notifica, le Parti eleggono ad ogni

effetto domicilio presso il mio Studio.

Articolo 13.-

Spese e dichiarazioni fiscali

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della Parte Acquirente.

Le Parti si danno reciprocamente atto che le operazioni di cessione dei fabbricati appartenenti a Province sono escluse dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, in quanto la gestione degli immobili di proprietà non rientra nello svolgimento di attività commerciale.

Ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art. 14 bis della Legge 25 gennaio 1994 n. 86, richiamati dall'Art. 33, comma 7, è dovuta, in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali, un'imposta sostitutiva di Euro 516,46.= (centosedici e quarantasei).

Articolo 14.-

Elezione di domicilio e comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste o consentite dal presente contratto dovranno essere effettuate a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anticipata a mezzo fax, e/o posta elettronica certificata, ed inviate, in ogni caso, ai seguenti indirizzi:

- se all'Acquirente, a:

INVIMIT SGR S.p.A. - Fondo "i3-Patrimonio Italia"

Via S. Maria in Via, 12 - 00187 Roma

All'attenzione del Dr. Gianluigi Moretta Fund Manager

Fax +39 06 87725799

p.e.c.: i3-patrimonioitalia@legalmail.it

- se al Venditore, a:

Provincia di Reggio nell'Emilia

Corso Garibaldi n. 59 - 42121 - Reggio nell'Emilia

All'attenzione del Presidente Dr. Giammaria Manghi

p.e.c.: provinciadireggioemiliaert.provincia.re.it

Articolo 15.-

Disposizioni varie

Il presente contratto contiene l'intero accordo tra le Parti con riferimento alla compravendita dell'Immobile e supera e sostituisce ogni eventuale precedente accordo, fatta eccezione, per quanto possa occorrere, per la Proposta, della quale lo stesso costituisce implementazione.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è stato oggetto di negoziazione in ogni sua clausola, non fa riferimento a condizioni generali di contratto e non è stato concluso mediante moduli o formulari; pertanto, in relazione ad esso non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

Fatte salve le previsioni inderogabili di legge, qualsiasi controversia derivante dal presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

Le Parti dispensano me Notaio dalla lettura degli alle-

gati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, che ho letto ai Componenti, i quali da me interpellati lo hanno approvato e confermato.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio in _____ fo-
gli per pagine _____ e sotto-

scritto alle ore

dai Comparenti e da me No-

taio nei fogli di cui consta a norma di legge.