

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
N. 407 DEL 21/07/2016**

**OGGETTO**

ESITO DI PROCEDURA APERTA (BANDO PROT. N. 13698/2016) LIMITATAMENTE AL LOTTO N. 1 PALAZZO CARMİ - DICHIARAZIONE ASTA DESERTA - ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA DELL'IMMOBILE AD INVIMIT SGR S.P.A.

## Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

### IL DIRIGENTE

Premesso che:

- la Provincia di Reggio Emilia intende procedere alla razionalizzazione, alla più efficiente gestione e alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare sia nello spirito della “spending review”, che nell’ottica di contribuire fattivamente al recupero funzionale delle parti del tessuto edificato in cui lo stesso risulta insediato e a rivitalizzare gli spazi urbani circostanti;
- in tale ambito la Provincia si è attivata valutando, sulla base della puntuale ricognizione del proprio patrimonio, modalità idonee alla valorizzazione che la normativa vigente consente e sulla base di detta attività si è definito il piano delle alienazioni degli immobili non più funzionali all’attività dell’ente;
- con decreto del Presidente n. 4 del 14.01.2016 è stata affidata ai dirigenti titolari di centri di responsabilità di primo livello l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale e sono state loro assegnate in via provvisoria, sino all'approvazione del bilancio di previsione 2016, le risorse finalizzate alle attività dell'ente nei limiti dell'art. 163 del D.Lgs. 267/2000;
- con Decreto del Ministero dell'Interno del 01.03.2016 il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione 2016 è stato rinviato al 31.07.2016;
- a seguito della deliberazione del Consiglio Provinciale n. 15 del 3/06/2016 e della Determinazione dirigenziale n. 333 del 9/06/2016, al fine valorizzare al meglio il patrimonio immobiliare della provincia non più funzionale all’attività dell’ente sono stati posti in vendita, mediante esperimento di asta pubblica, ai sensi dell'art. 5 del vigente “Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia”, diversi immobili di proprietà dell'Ente, per un totale di 9 Lotti, tra cui il Lotto 1: “Palazzo Carmi, sede della Caserma dei Carabinieri - Corso Cairoli 8 - Reggio Emilia. Foglio 133, Mappale 97 sub 4,5,6,7, per un importo a base d'asta di €. 2.400.000,00”;
- entro le ore 12 del 18/07/2016, termine ultimo per la presentazione delle offerte, non sono arrivate offerte per quanto riguarda l'acquisto dell'immobile sopra citato come risulta dal verbale di asta pubblica, in data 18/07/2016, che si allega al presente atto, nell'ambito del quale si prende atto dell'esito della suddetta procedura di asta pubblica, dichiarata deserta per quanto riguarda l'alienazione del Lotto 1;

Considerato che:

- per quanto sopra attraverso l'asta pubblica si è dato seguito alle procedure volte a sondare il mercato al fine della migliore valorizzazione del bene individuato al Lotto

1 e non è pervenuta nessuna offerta;

- in data 17/12/2015 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Commissione Regionale per il Patrimonio culturale, ha rilasciato l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile, ai sensi dell'art.55, comma 3, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., assunta agli atti con Prot. n. 65587/4/2007 del 28/12/2015;
- l'art. 7 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Reggio Emilia, approvato con delibera consiliare n. 71 del 22/06/2000, consente l'alienazione a trattativa privata diretta, nel caso sia stata effettuata una gara e la stessa sia stata dichiarata deserta, ad un prezzo non inferiore a quello posto a base di gara;
- come noto, gli articoli 33 e 33-ter del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni in Legge 15 luglio 2011, n. 111, recano disposizioni per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.
- in attuazione delle suddette disposizioni, con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 19 marzo 2013, è stata costituita I INVIMIT SGR S.p.A., autorizzata il successivo 8 ottobre 2013 dalla Banca d'Italia alla prestazione dei servizi di gestione collettiva del risparmio.
- nell'ambito della *mission* istituzionale di INVIMIT SGR S.p.A., quest'ultima può istituire uno o più fondi il cui obiettivo è investire in 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.
- in aderenza a quanto sopra, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 7 agosto 2015, ha ritenuto che INVIMIT SGR S.p.A. potesse procedere ai sensi dell'art. 33, comma 8-*bis*, del D.L. 98/2011 alla costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, dedicato all'acquisto e alla gestione di immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali – in particolare Province e Città Metropolitane – concessi in locazione passiva ad Amministrazioni Centrali dello Stato ovvero comunque occupati a titolo oneroso dalle medesime Amministrazioni Centrali.
- sulla base di tali presupposti Invimit, espletate le necessarie attività propedeutiche, con delibera del proprio Consiglio di Amministrazioni del 10 settembre 2015, ha proceduto ad istituire il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “*i3-Patrimonio Italia*” (di seguito anche solo “Fondo”) e ha dato avvio alle attività di acquisizione del relativo patrimonio immobiliare, nel rispetto degli obiettivi di investimento sopra descritti.

Visto che:

- in data 16 maggio 2016 è pervenuta la proposta di acquisto di INVIMIT SGR S.p.a.

Fondo "i3-patrimonio Italia" relativa al suddetto immobile (comunicazione prot. n. U2328/16 del 13 maggio 2016), assunta la protocollo n. 11390 in pari data e agli atti del Servizio, che riporta tra l'altro all'Art.6 il prezzo offerto pari ad euro 2.400.000,00;

- il notaio Maria Natalia Vassalli, incaricato da INVIMIT SGR S.p.a., ha fatto pervenire alla Provincia di Reggio Emilia lo schema dell'atto di compravendita da esaminare ed approvare, che si allega al presente atto;
- vi sono pertanto le condizioni per accettare la suddetta proposta di acquisto attraverso le modalità dell'alienazione a trattativa diretta, per tutte le motivazioni riportate in premessa, ad INVIMIT SGR S.p.a. - Fondo "i3-Patrimonio Italia" dell'immobile costituito dal Lotto 1 - Palazzo Carmi, sede Caserma dei Carabinieri, Corso Cairoli 8, Reggio Emilia, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 133, mappale 97, sub 4,5,6,7, per un importo pari ad euro 2.400.000,00;

per tutto quanto sopra riportato si

#### D E T E R M I N A

di approvare limitatamente al Lotto 1 il verbale redatto in data 18/07/2016 relativo all'esito dell'asta pubblica, di cui al bando prot. n. 13698/2016 del 10/06/2016, esperita per la vendita dei beni immobili di proprietà della Provincia e di prendere atto della dichiarazione di asta deserta afferente al tentativo di alienazione dello stesso Lotto 1;

di accettare la proposta di acquisto e di alienare a trattativa diretta per tutte le motivazioni riportate in premessa, ad INVIMIT SGR S.p.a. - Fondo "i3-Patrimonio Italia" l'immobile costituito dal lotto 1: "Palazzo Carmi, sede Caserma dei Carabinieri-Corso Cairoli, 8-Reggio Emilia. Foglio 133, Mappale 97 sub 4,5,6,7, per un importo pari ad euro 2.400.000,00;

di approvare lo schema dell'atto di compravendita che il notaio Maria Natalia Vassalli, incaricato da INVIMIT SGR S.p.a., ha fatto pervenire alla Provincia di Reggio Emilia;

di dare altresì atto che il sottoscritto dirigente del servizio infrastrutture risulta autorizzato a procedere agli adempimenti necessari alla stipula dell'atto di compravendita in forza dei Decreti del Presidente, n. 101 del 5/12/2014 avente ad oggetto "Selezioni Pubbliche per l'assunzione di figure dirigenziali, ai sensi dell'art. 110, comma 1, del T.U. 267/2000: Individuazione dei Dirigenti da assumere a contratto a tempo determinato" (Prot. n. 66002/2014) e n. 2 del 13/01/2016 avente ad oggetto l'"Affidamento delle funzioni dirigenziali alle posizioni della nuova struttura organizzativa" (Prot. n. 486/2016):

#### Allegati

- verbale di asta pubblica;
- proposta di acquisto INVIMIT S.G.R. S.p.a.;
- schema atto di compravendita.

Reggio Emilia, lì 21/07/2016

IL DIRIGENTE DEL  
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile,  
Patrimonio ed Edilizia  
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma .....



# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

## PROTOCOLLO GENERALE

**N° 11390 del 16/05/2016 09:12**

Movimento: Arrivo

Tipo Documento: Comunicazione

Tramite: Posta certificata

Classificazione: N05.005.007

Doc. Esterno n° 2328 del 13/05/2016 00:00

Oggetto: **PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILE DI CORSO CAIROLI, 8 DI REGGIO EMILIA ADIBITO A CASERMA COMANDO CARABINIERI.**

### Mittenti

Denominazione

Comune di Residenza

INVIMIT SGR SPA

### Smistamenti

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
Ufficio di Presidenza	16/05/2016	16/05/2016	U.O. Valorizz. Archivio Storico e Protocollo	COMPETENZA
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia	16/05/2016	16/05/2016	U.O. Valorizz. Archivio Storico e Protocollo	COMPETENZA

### Allegati

Q.tà	Tipo Allegato	Descrizione
		image001.jpg
		image002.jpg
		TestodelMessaggio.html



# PATRIMONIO ITALIA

Prot. U 2328/16

Roma, 13 maggio 2016

Spettabile

Provincia di Reggio Emilia

Corso Garibaldi n. 59

42121 – Reggio Emilia

*Alla cortese attenzione del Presidente dott. Giammaria Manghi*

Trasmessa via PEC

[provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it](mailto:provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it)

(non segue copia cartacea)

## PROPOSTA DI ACQUISTO

Egregio Presidente,

come noto, gli articoli 33 e 33-ter del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni in Legge 15 luglio 2011, n. 111, recano disposizioni per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

In attuazione delle suddette disposizioni, con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 19 marzo 2013, è stata costituita la sottoscritta Invimit SGR S.p.A. (di seguito anche solo "Invimit" o "SGR"), autorizzata il successivo 8 ottobre 2013 dalla Banca d'Italia alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Nell'ambito della *mission* istituzionale di Invimit, quest'ultima può istituire uno o più fondi il cui obiettivo è investire in 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.

In aderenza a quanto sopra, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 7 agosto 2015, ha ritenuto che Invimit potesse procedere ai sensi dell'art. 33, comma 8-bis, del D.L. 98/2011 alla costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, dedicato all'acquisto e alla

gestione di immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali – in particolare Province e Città Metropolitane – concessi in locazione passiva ad Amministrazioni Centrali dello Stato ovvero comunque occupati a titolo oneroso dalle medesime Amministrazioni Centrali.

Sulla base di tali presupposti Invimit, espletate le necessarie attività propedeutiche, con delibera del proprio Consiglio di Amministrazione del 10 settembre 2015, ha proceduto ad istituire il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "*i3-Patrimonio Italia*" (di seguito anche solo "**Fondo**") e ha dato avvio alle attività di acquisizione del relativo patrimonio immobiliare, nel rispetto degli obiettivi di investimento sopra descritti. Le quote del Fondo – nella prima fase della sua attività – sono state interamente sottoscritte da un comparto del Fondo di fondi denominato "*i3-Core*", istituito e gestito dalla scrivente SGR, e segnatamente dal comparto del medesimo Fondo di fondi denominato "*Comparto Stato*" (il "**Comparto Stato**").

Ai fini dell'attività di acquisizione del patrimonio del Fondo, la sottoscritta Invimit – previo espletamento di idonea procedura di confronto competitivo – ha selezionato la società Yard Valtech S.r.l. quale esperto indipendente del Fondo, attribuendole l'incarico di fornire apposito giudizio di congruità del valore degli immobili valutati di interesse del Fondo da parte della SGR, in ossequio alla normativa applicabile alle società di gestione di fondi immobiliari (D.M. 30/2015).

Tutto ciò premesso, con la presente la sottoscritta Invimit, nella qualità di società di gestione del Fondo (di seguito il "**Promissario Acquirente**"), ai termini e condizioni in appresso indicati, si impegna – subordinatamente al mancato avveramento della condizione risolutiva di cui al successivo paragrafo 1.2 nonché, se del caso, all'avveramento della condizione sospensiva di cui al paragrafo 5.2 – ad acquistare esclusivamente l'immobile cielo-terra sito nel comune di Reggio Emilia, Corso Cairoli n. 8, utilizzato dal Ministero dell'Interno e adibito a sede della Caserma del Comando dei Carabinieri, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 133, particella 97, subb. 4-5-6-7 (di seguito l'"**Immobile**"), di proprietà della Provincia di Reggio Emilia (di seguito anche il "**Promittente Venditore**" e, congiuntamente al Promissario Acquirente, le "**Parti**").



## **ART. 1 - TERMINI DELLA PROPOSTA, DURATA E CONDIZIONE SOSPENSIVA**

**1.1** La presente proposta di acquisto condizionata (la "**Proposta**"), è efficace sino al giorno 15 settembre 2016, da considerarsi termine essenziale, entro il quale il Promissario Acquirente dovrà aver ricevuto comunicazione scritta dell'accettazione del Promittente Venditore.

**1.2** In caso di accettazione da parte del Promittente Venditore, il Promissario Acquirente invierà al Promittente Venditore, tempestivamente dopo la ricezione della suddetta accettazione, una comunicazione di conferma della stipula del Rogito, stipula che avverrà nel rispetto di quanto previsto al successivo articolo 5.

A tale proposito, le Parti, nel darsi reciprocamente atto che (i) il Comparto Stato ha messo a disposizione del Fondo per il primo semestre 2016 un *plafond* massimo di risorse finanziarie utilizzabili per l'acquisizione del proprio patrimonio immobiliare (il "**Plafond**") e che (ii) il Fondo ha inviato (o ha in corso di invio) a svariate Province e Città Metropolitane numerose proposte di tenore analogo alla presente, il cui valore in aggregato – ove fossero tutte accettate – eccederebbe il Plafond, convengono che l'accordo formatosi per effetto dell'eventuale accettazione della presente Proposta sarà sospensivamente condizionato alla disponibilità entro il 17 ottobre 2016 di risorse finanziarie aggiuntive che il Comparto Stato ha programmato di mettere a disposizione del Fondo per il secondo semestre 2016 (la "**Condizione Plafond**").

Resta fermo l'impegno del Promissario Acquirente, relativamente alle proposte inviate ai sensi del precedente capoverso (tra le quali la presente Proposta), a dar corso agli acquisti immobiliari del Fondo esclusivamente sulla base dell'ordine cronologico di avvenuta ricezione delle accettazioni delle medesime proposte, assicurando parità di trattamento a tutti i potenziali venditori.

**1.3** L'obbligo delle Parti di procedere alla stipula del Rogito sarà in ogni caso subordinato al mancato esercizio del diritto del Promissario Acquirente di recedere dalla presente Proposta, anche successivamente alla sua accettazione, al ricorrere dei presupposti di cui al successivo paragrafo 3.1, fermo restando, se del caso, che l'efficacia del Rogito sarà subordinata all'avveramento della ulteriore condizione sospensiva di cui al paragrafo 5.2.

## ART. 2 - MODALITÀ DELLA VENDITA, OBBLIGAZIONI E GARANZIE

2.1 L'Immobile sarà compravenduto a corpo e non a misura, con rinuncia delle Parti all'applicazione dell'articolo 1538 Cod. Civ., 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 Promittente 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 locatizia in cui si trova, fermo quanto previsto al paragrafo 3.1.

2.2 L'Immobile sarà venduto con le specifiche garanzie prestate dal Promittente Venditore nel presente paragrafo 2.2, che pertanto costituiscono le esclusive garanzie che assistono la compravendita dell'Immobile, essendosi anche di ciò tenuto conto nella determinazione del Prezzo (come di seguito definito), restando esclusa ogni altra garanzia di legge o convenzionale, espressa o implicita. Pertanto, nel contratto definitivo di compravendita dell'Immobile, che conterrà termini e condizioni in linea con quelle della presente Proposta (il "**Rogito**"), il Promittente Venditore dichiarerà e garantirà:

(i) di avere la proprietà e disponibilità dell'Immobile;

(ii) l'alienabilità dell'Immobile, in merito alla quale rilascerà le dichiarazioni dovute ai sensi della normativa urbanistico-edilizia, dandosi le Parti reciprocamente atto che il Promittente Venditore è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dell'Immobile ed alla regolarità urbanistico-edilizia dello stesso – secondo quanto espressamente previsto dall'art. 3, comma 18, del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni in Legge 23 novembre 2001 n. 410, come modificato dall'art. 20 comma 4 lett. a) del D.L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164 – del che verrà dato espressamente atto nel Rogito, con la precisazione che, stante l'esonero previsto ai sensi del citato art. 3 comma 18, il Promittente Venditore non renderà la dichiarazione di cui all'art. 19, commi 14 e 15, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito nella Legge 30 luglio 2010 n. 122, in ordine alla conformità catastale dell'Immobile;

(iii) che l'attuale uso dell'Immobile è conforme alla relativa destinazione urbanistica vigente ed *in itinere*;

(iv) che l'Immobile è libero da pesi, censi, canoni, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione legali o convenzionali e, in generale, diritti di terzi di natura sia reale che obbligatoria, fatta eccezione per il vincolo di interesse culturale di cui al D.Lgs. 42/2004, in relazione al quale il Promittente Venditore ha acquisito la prescritta autorizzazione alla vendita con nota prot. 10552 del 17 dicembre 2015;

(v) quanto segue in merito allo stato occupazionale dell'Immobile:

- a) l'Immobile è interamente concesso in locazione al Ministero dell'Interno ai sensi del contratto di locazione i cui estremi essenziali sono riportati nell'**Allegato "A"**, nel quale è altresì indicata la misura del canone di locazione, inclusi i relativi aggiornamenti ISTAT sino ad oggi applicati;
- b) 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;
- c) non ci sono comunicazioni di recesso o disdetta inerenti al contratto di locazione;
- d) il Promittente Venditore non è inadempiente alle proprie obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, né vi sono accordi modificativi del contratto non noti al Promissario Acquirente, né il Promittente Venditore ha rinunciato ai diritti spettanti ai sensi dello stesso;
- e) il Promittente Venditore non ha stipulato contratti volti a garantire il godimento dell'Immobile o porzioni di esso ulteriori rispetto al contratto di locazione.
- f) non sono state sollevate contestazioni da parte del conduttore in sede di consegna dell'Immobile e non sussistono contestazioni in corso in relazione all'Immobile;
- g) non vi sono soggetti che utilizzino qualsiasi porzione dell'Immobile senza un valido titolo in tal senso;
- h) che le previsioni dell'art. 3, commi 1 e 4, del Decreto Legge 95/2012, convertito con modificazioni in Legge 135/2012, e ss.mm.ii., 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 rispetto a quanto indicato nell'Allegato "A", ad eccezione della sospensione dell'aggiornamento ISTAT, che si protrarrà sino al 31 dicembre 2016.



(vi) che, per quanto nella propria migliore conoscenza, l'Immobile è privo di vizi che ne potrebbero compromettere l'utilizzo, prestando le garanzie di cui agli artt. 1490 e 1497 Cod. Civ., con l'intesa che il termine di legge per far valere tali garanzie viene convenzionalmente esteso a due anni successivi alla data del Rogito e che non troveranno applicazione i termini di cui all'art. 1495 Cod. Civ.;

(vii) di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta (diretta ed indiretta) tassa comunque afferenti all'Immobile obbligandosi a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino alla data di sottoscrizione del Rogito, per quanto di sua competenza, anche se comunicati, accertati od iscritti a ruolo in epoca successiva alla sottoscrizione dello stesso; in particolare, il Promittente Venditore dà atto che le imposte dirette relative all'Immobile in oggetto sono state sempre regolarmente pagate, e pertanto non esistono, né esisteranno alla data del Rogito, privilegi fiscali gravanti sull'Immobile;

(viii) che sull'Immobile non gravano, ad alcun titolo, poste debitorie suscettibili di essere trasferite al Promissario Acquirente;

(ix) l'Immobile non è parte di alcun condominio, supercondominio o consorzio;

(x) non sussistono contenziosi pendenti o minacciati per iscritto relativamente all'Immobile o al contratto di locazione;

(xi) di aver assunto tutte le delibere e dato corso a tutte le procedure necessarie per l'alienazione dell'Immobile. In particolare, il soggetto firmatario dell'accettazione della presente Proposta e del Rogito sarà munito dei necessari poteri e l'organo competente del Promittente Venditore avrà approvato il testo del Rogito in tempo utile prima della relativa data di stipula.

### **ART. 3 - DIRITTO DI RECESSO**

**3.1** Con l'accettazione della presente Proposta, Il Promittente Venditore consentirà al Promissario Acquirente di acquisire tutta la documentazione tecnica e amministrativa ritenuta necessaria per una compiuta valutazione dell'Immobile, ulteriore a quella già trasmessa ai consulenti terzi nominati dal Promissario Acquirente per l'espletamento delle attività di *due diligence* tecnica, amministrativa, fiscale e legale già eseguite sull'Immobile.

Nel caso in cui da tale documentazione (e/o aliunde) emergessero:

- a) difformità tali da impedire la trasferibilità dell'Immobile (o comunque da rendere oltremodo gravose le attività di regolarizzazione);
- b) fatti, atti o circostanze che possano rendere o abbiano reso una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie del Promittente Venditore di cui al precedente paragrafo 2.2, non veritiere, errate o fuorvianti,

il Promissario Acquirente, a seconda dei casi, avrà diritto di revocare la presente Proposta (senza pregiudizio per l'applicazione dell'art. 1328 Cod. Civ.), ovvero, ove la stessa fosse stata già accettata, di recedere e dunque non procedere alla stipula del Rogito, mediante semplice comunicazione scritta da inviare al Promittente Venditore e senza che ciascuna Parte abbia nulla a pretendere nei confronti dell'altra.

**3.2** Nell'ipotesi di cui al paragrafo 3.1, le Parti assumono in ogni caso l'impegno a valutare congiuntamente in buona fede la compravendita dell'Immobile a condizioni diverse da quelle oggetto della presente Proposta, con ripetizione della valutazione di congruità del Prezzo, in caso di modifica di quest'ultimo, da parte dall'esperto indipendente del fondo.

#### **ART. 4 - IMMISSIONE NEL POSSESSO**

**4.1** Proprietà e possesso dell'Immobile, con tutti gli effetti utili ed onerosi, saranno trasferiti al Promissario Acquirente – a seconda dei casi – alla data del Rogito ovvero alla data di avveramento della Condizione del Rogito (come di seguito definita), in espressa deroga, per quanto possa occorrere, all'art. 1360 Cod. Civ..

**4.2** Le Parti, alla data di trasferimento della proprietà e del possesso dell'Immobile, invieranno all'amministrazione utilizzatrice dell'Immobile una comunicazione congiunta, indicando che il Promissario Acquirente è il nuovo proprietario dell'Immobile e fornendo idonee istruzioni in merito ai pagamenti in sospeso.

#### **ART. 5 - STIPULA DEL ROGITO**

5.1 Subordinatamente al mancato avveramento, entro il termine all'uopo previsto, della Condizione Plafond, nonché al mancato esercizio del diritto di recesso del Promissario Acquirente di cui al precedente paragrafo 3.3, la stipula del Rogito avverrà entro e non oltre il 18 ottobre 2016, nella data indicata dal Promissario Acquirente con almeno 5 (cinque) giorni di preavviso, davanti al notaio indicato dal Promissario Acquirente medesimo (il "Notaio").

5.2 L'efficacia del Rogito potrà essere subordinata all'avveramento della condizione sospensiva costituita dal mancato esercizio, da parte degli enti eventualmente aventi titolo, del diritto di prelazione previsto ai sensi degli articoli 55 e ss. del D.Lgs. 42/2004 (la "Condizione del Rogito"). Entro il decimo giorno lavorativo successivo all'avveramento della Condizione del Rogito, le Parti stipuleranno in Roma, presso gli uffici del Promissario Acquirente e a ministero del Notaio, apposito atto ricognitivo. La data di stipula dell'atto ricognitivo specificherà il giorno di passaggio della proprietà e del possesso dell'Immobile, ai fini del precedente paragrafo 4.1, e contestualmente il Promissario Acquirente verserà il Prezzo (come di seguito definito) al Promittente Venditore.

5.3 Fermo quanto sopra, le Parti si riservano di concordare nel Rogito una diversa disciplina della compravendita dell'Immobile in relazione alla Condizione del Rogito (inclusa la sua eventuale mancata apposizione), alla luce di chiarimenti interpretativi e/o novità normative che dovessero intervenire a disciplinare il trasferimento di immobili al Fondo prima della data del Rogito.

5.4 In caso di inadempimento di una delle due Parti all'obbligo di stipulare il Rogito, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione od offerta della stessa e salvo il caso di mancanza anche di uno solo dei presupposti di cui al precedente paragrafo 5.1, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti dell'art. 2932 Cod. Civ.; a tale fine, l'invito a presentarsi davanti ad un notaio per la stipula del Rogito, spedito a mezzo posta elettronica certificata, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al suddetto 2932 Cod. Civ..

5.5 Il Rogito conterrà termini e condizioni conformi alla presente Proposta.

5.6 Ai sensi del disposto dell'art. 3, comma 19-bis, del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, introdotto dal D.L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, le Parti si danno reciprocamente atto che all'operazione immobiliare oggetto della presente Proposta non si applica la

disciplina sull'obbligatoria allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, potendo pertanto detto attestato essere acquisito successivamente al Rogito.

#### **ART. 6 - PREZZO**

**6.1** Il prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile (il "**Prezzo**") è pari ad Euro 2.400.000,00 (due milioni quattrocentomila euro e zero centesimi). Il Promissario Acquirente si impegna a corrispondere al Promittente Venditore il Prezzo, oltre imposte di legge, alla data di stipula del Rogito, contestualmente alla sottoscrizione del medesimo, salvo quanto previsto al paragrafo 5.2. In ogni caso, il Prezzo verrà corrisposto mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà tempestivamente indicato dal Promittente Venditore, con valuta fissa per il beneficiario coincidente, a seconda dei casi, con la data di stipula del Rogito ovvero con la data di stipula dell'atto ricognitivo di cui al precedente paragrafo 5.2.

**6.2** Il Promittente Venditore rilascerà, a seconda dei casi, nel Rogito ovvero nell'atto ricognitivo di cui al precedente paragrafo 5.2, quietanza dell'avvenuto pagamento dell'intero Prezzo, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale.

#### **ART. 7 - DISPOSIZIONI VARIE**

**7.1** La presente Proposta contiene l'intero accordo tra le Parti con riferimento alla materia in oggetto e supera ogni eventuale precedente accordo.

**7.2** Tutte le comunicazioni previste dalla presente Proposta, anche successivamente alla relativa accettazione, dovranno essere effettuate a mezzo posta elettronica certificata, ai seguenti destinatari:

- se al Promissario Acquirente, a:

INVIMIT SGR S.p.A.

Fondo "i3-Patrimonio Italia"

Via di Santa Maria in Via, 12 - 00187 Roma

All'attenzione del dott. Gianluigi Moretta

Fax +39 06 87725799

PEC: i3-patrimonioitalia@legalmail.it

**I<sup>3</sup> PATRIMONIO ITALIA**

- se al Promittente Venditore, a:

Provincia di Reggio Emilia

Corso Garibaldi n. 59

42121 – Reggio Emilia

All'attenzione del Presidente dott. Giammaria Manghi

PEC: [provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it](mailto:provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it)

**7.3** Ognuna della Parti manterrà riservati i termini e le condizioni della presente Proposta e di ogni altro documento relativo e conseguente, e non rivelerà a terzi i dati concernenti tali documenti, senza il preventivo consenso scritto dell'altra Parte. Tale obbligo non si applicherà per le informazioni che una Parte sia tenuta a rivelare per adempiere ad obblighi di legge.

**7.4** Fatte salve le previsioni inderogabili di legge, qualsiasi controversia derivante dal o relativa alla presente Proposta e/o al successivo accordo formatosi per effetto della relativa accettazione, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

#### **ART. 8 - SPESE E IMPOSTE**

**8.1** Ogni spesa, imposta o tassa inerente la stipula del Rogito e, ove del caso, dell'atto ricognitivo di cui al precedente paragrafo 5.2, sarà ad esclusivo carico del Promissario Acquirente.

**8.2** In merito al trattamento fiscale dell'operazione di compravendita oggetto della presente Proposta, 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 un'attività commerciale. Le Parti richiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia, e così, in particolare, l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura di Euro 516, 46 (cinquecentosedici euro e quarantasei centesimi), ai sensi del combinato disposto (i) dell'art. 33, comma 7 del citato Decreto-Legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito con modificazioni in Legge 15 luglio 2011 n. 111 (che richiama l'articolo 14-bis, commi 10 ed 11, della Legge 25 gennaio 1994, n. 86) e (ii) dell'art. 10, comma 4, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

\*\*\*



Ove quanto precede corrisponda alle intese intercorse, si invita a restituirci copia della su estesa Proposta siglata in ogni pagina e nell'allegato e sottoscritta in calce, da soggetto munito dei necessari poteri anche ai sensi e nel rispetto del precedente paragrafo 2.2 (xi), in segno di accettazione.

L'occasione è gradita per inviare i migliori saluti.



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



## Allegato " A "

Reggio Emilia (RE)	Corso Cairoli n. 8
Comune (prov.)	Indirizzo immobile

Conduttore	Fg.	Part.	Sub.	Tipologia Unità Immobiliare	Sup. Utile Lorda S.U.L.	Tipologia disponibilità	Data inizio contratto	Durata	Canone annuo da contratto di locazione / importo indennità
Ministero dell'Interno	133	97	4-5-6-7	Uffici	4.314	Locato	13/11/1997	6+6 (tacito rinnovo)	€ 116.979



Si allega alla presente ns. proposta di acquisto, riferita all'immobile in oggetto.

Cordialmente Segreteria Invimit Sgr Spa Tel +39 06 87725701 | Fax +39 06 87725799  
00187 Roma - Via di Santa Maria in Via, 12 R.E.A. di Roma n. 1374494 Cod. Fisc. e  
P.IVA 12441721003 Capitale Sociale euro 5.700.000 (i.v.)

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](mailto: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](mailto: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.



Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 407 del 21/07/2016.

Reggio Emilia, li 21/07/2016

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA