

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

OGGETTO: Riqualificazione area in Vicenza V.Le Della Pace – via Rumor  
Ex Centrale Enel

**Atto compravendita**  
**provenienza immobili**

C.D.S. COSTRUZIONI SPA  
Via dell'Industria, 36  
25030 ERBUSCO (Brescia)  
Cod. Fisc. e IVA n. 01719700989

UBI LEASING S.p.A.  
GRUPPO UNIONE DI BANCHE ITALIANE  
Via Cefalonni, 22 - 25124 Brescia

**Il Tecnico Incaricato Coordinatore : arch. Oscar Lovison**

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori - Provincia di Vicenza  
OSCAR JOSÉ  
LOVISON  
n° 450

Avv. LUIGI ZAMPAGLIONE  
NOTAIO  
Via Rinaldini, 25/bis - 25078 VESTONE (BS)  
Tel. 0305 020022 - Fax 0366/820466  
Via Cefalonia, 70 - 25121 BRESCIA  
Tel. 030/342000 - Fax 030/224270  
Codice Fiscale ZAMP LGU 025117538L  
Partita I.V.A.: 03441860178

Repertorio N. 75340

Raccolta N.19243

**COMPRAVENDITA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemillesette, il giorno sette del mese di febbraio  
(7.2.2007)

In Brescia, via Cefalonia n.70, nell'ufficio all'ottavo piano.

Avanti a me dottor Luigi Zampaglione Notaio in Vestone (BS), iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Brescia,

sono presenti i signori:

Dr. FERNANDO BODINI, nato ad Udine (UD) il giorno 4 giugno 1936 e domiciliato per la carica in Roma via Dalmazia n. 15, il quale dichiara di intervenire in quest'atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in legale rappresentanza della società

**"IMMOBILIARE FORO BONAPARTE S.p.A.",**

con sede legale in Roma via Dalmazia n. 15, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Roma 06197431007, R.E.A. 952851, capitale sociale di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), interamente versato, società di nazionalità italiana e con un unico socio e di agire in base alla delibera del Consiglio di Amministrazione del giorno 5 dicembre 2006, che in estratto autentico per me notaio in data odierna al n.75339 di mio Rep., si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte sostanziale ed integrante (in seguito più semplicemente "il Venditore")

parte venditrice

STAURENGHI LUCA nato a Pontevecchio (BS), il 18 luglio 1972, qui agente non in proprio ma nella sua qualità di procuratore e rappresentante della società

**"SBS LEASING S.P.A.",**

con sede legale in Brescia (BS), Via Cefalonia n. 74, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia: 01000500171; capitale sociale euro 22.800.000,00 (ventiduemilionioctocentomila virgola zero zero) iscritta alla C.C.I.A.A di Brescia con il numero R.E.A 223920, autorizzato al compimento di quest'atto in forza della procura in data 20 novembre 2003 N°64738/16335 di repertorio Notaio Giovanni Battista Callni, registrata a Brescia il 21 novembre 2003 al n. 5142 Serie S1, a lui conferita dal signor Francoli Vittorio, dirigente della predetta società, autorizzato in forza della deliberazione del 22 maggio 2004 del Consiglio di Amministrazione che in estratto conforme è allegato alla predetta procura speciale, la quale in copia conforme all'originale trovata allegata sotto al lettera "A" al precedente atto per me notaio in data 25 luglio 2005 n. 66447/15060 di rep.

parte acquirente

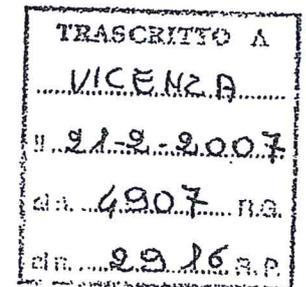
DANESI ENZO, nato a Cazzago San Martino (BS), il 20 luglio 1965, domiciliato, per la carica, presso la sede della società, che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

**"CDS REAL ESTATE S.R.L.",**

o, in sigla, "CDS RE S.R.L.", con sede legale in Erbusco (BS), via dell'Industria n. 36, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Brescia 02586580983, R.E.A. 462481, capitale sociale di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) interamente versato, società di nazionalità italiana e con un unico socio e di agire in forza dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale (in seguito più semplicemente "l'Utilizzatore")

parte utilizzatrice

I sopra descritti Componenti della cui identità personale sono certo,



PREMESSO CHE

- Il Venditore è proprietario di un complesso immobiliare posto in Comune di VICENZA tra viale della Pace con ingresso ai civici nn.71, 75, 77 e 79 – via G. Marzari e via Sebastiano Rumor con ingresso dal n.civico 8 (d'ora in poi anche semplicemente "Immobile"), composto da diversi fabbricati di diverse altezze e diverse destinazioni come meglio infra specificato;

- che la società acquirente "SBS LEASING S.P.A." dichiara di acquistare i beni in oggetto al solo scopo di concederli in locazione finanziaria (leasing immobiliare) alla società "CDS REAL ESTATE S.R.L.", parte utilizzatrice;

- l'Acquirente e l'Utilizzatore hanno effettuato (anche con l'ausilio di propri consulenti esperti) una completa ed accurata attività di *due diligence* sull'Immobile e su tutti i rapporti allo stesso afferenti, ad esito della quale gli stessi Acquirente ed Utilizzatore, ritenendo pienamente soddisfacenti le risultanze di detta attività, hanno confermato al Venditore la propria volontà di acquistare l'Immobile ai patti, termini e condizioni di cui al presente atto (d'ora in poi anche semplicemente "Contratto").

Tutto ciò premesso, i Componenti, nelle loro rispettive rappresentanze, dichiarano e stipulano quanto segue:

**Articolo 1 – PREMESSE ED ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto

**Articolo 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO**

La società "IMMOBILIARE FORO BONAPARTE S.p.A.", a mezzo del suo legale rappresentante

cede e vende

alla società "SBS LEASING S.P.A." che, come sopra rappresentata, allo stesso titolo **accetta ed acquista,**

la piena proprietà di quanto già descritto in premessa e precisamente:

Complesso immobiliare posto in Comune di

**VICENZA (VI)**

tra viale della Pace con ingresso ai civici nn.71, 75, 77 e 79 – via G.Marzari e via Sebastiano Rumor con ingresso dal n.civico 8 (d'ora in poi anche semplicemente "Immobile"), composto da diversi fabbricati di diverse altezze e diverse destinazioni e precisamente

- 1) fabbricato da cielo a terra ad uso ufficio costituito da corpi di diverse altezze per un massimo di tre piani fuori terra (mapp.178 sub.2 e 3)
- 2) fabbricato da cielo a terra ad uso ufficio e servizi composto da un piano fuori terra (mapp.480 e mapp.178 sub.4)
- 3) fabbricato da cielo a terra ad uso ufficio e magazzino composto da due piani fuori terra (mapp.479)
- 4) fabbricato da cielo a terra ad uso magazzino e ufficio composto da un piano fuori terra (mapp.49 sub.2)
- 5) fabbricato da cielo a terra ad uso servizi composto da un piano fuori terra (mapp.49 sub.4)
- 6) fabbricato da cielo a terra ad uso servizi composto da un piano fuori terra (mapp.49 sub.5)
- 7) fabbricato da cielo a terra ad uso magazzino composto da due piani fuori terra (mapp.841)
- 8) fabbricato da cielo a terra adibito parte ad uso ufficio, parte ad abitazione e parte ad autorimessa, composto da tre piani fuori terra (mapp.477 sub.ni dall'1 al 14)
- 9) area esclusiva di pertinenza della superficie catastale complessiva di



mq.5.016 (mapp.481 e mapp.2120)

Il tutto così censito nel

Catasto Fabbricati:

del predetto comune come segue:

Foglio 9 (nove)

**mapp.49 (quarantanove) sub.2 (due)** via S.Rumor (p.T) cat.D/7 r.c.euro 4.451,86  
**mapp. 49 (quarantanove) sub.4 (quattro)** viale della Pace 59 (p.T) cat.C/2, cl.3, mq.38 r.c.euro 104,01  
**mapp. 49 (quarantanove) sub.5 (cinque)** viale della Pace 59 (p.T) cat.C/2, cl.3, mq.81 r.c.euro 21,71  
**mapp.178 (centosestantotto) sub.2 (due)** viale della Pace 59 (p.T-1) cat.C/7, cl.3, mq. 53, r.c.euro 57,48  
**mapp. 178 (centosestantotto) sub.3 (tre)** viale della Pace 59 (p.T-1-2) cat.A/10, cl.4, vani 23,5 r.c.euro 7.282,04  
**mapp. 178 (centosestantotto) sub.4 (quattro) e mapp. 480 (quattrocentottanta)** uniti e graffiati tra loro, viale della Pace 59 (p.T) cat.A/10, cl.4, vani 5 r.c.euro 1.549,37  
**mapp.479 (quattrocentosessantannove)** viale della Pace 59 (p.T-1), cat.D/7 r.c.euro 7.643,56  
**mapp.841 (ottocentoquarantuno)** viale della Pace 59 (p.T-1), cat.D/7 r.c.euro 3.067,75

Foglio 2 Sez. Urb. B

**mapp.477 (quattrocentosessantasette) sub.1 (uno)** viale della Pace (p.T) cat.C/6, cl.6, mq.27, r.c.euro 131,08  
**mapp. 477 (quattrocentosessantasette) sub.3 (tre)** viale della Pace (p.T) cat.C/6, cl.6, mq.16, r.c.euro 77,68

Foglio.9 (nove)

**mapp. 477 (quattrocentosessantasette) sub.6 (sei)** viale della Pace (p.1) cat.A/2, cl.3, vani 7, r.c.euro 759,19  
**mapp.477 (quattrocentosessantasette) sub.9 (nove)** viale della Pace 59 (p.T-2) cat.A/10, cl.4 vani 14 r.c.euro 4.338,24  
**mapp. 477 (quattrocentosessantasette) sub.10 (dieci)** viale della Pace 59 (p.T) cat.C/6, cl.5, mq.13 r.c.euro 53,71  
**mapp. 477 (quattrocentosessantasette) sub.11 (undici)** viale della Pace 59 (p.T) cat.C/6, cl.5, mq.13 r.c.euro 53,71  
**mapp. 477 (quattrocentosessantasette) sub.12 (dodici)** viale della Pace 59 (p.T) cat.C/6, cl.5, mq.23 r.c.euro 95,03  
**mapp. 477 (quattrocentosessantasette) sub.14 (quattordici)** viale della Pace 59 (p.T-1) cat.A/3, cl.6 vani 7 r.c.euro 650,74

Foglio 9

**mapp.481 (quattrocentottantuno)**, viale della Pace (p.T) area urbana di mq.4.498  
**mapp.2120 (duemilacentoventi)**, viale della Pace (p.T) area urbana di mq.518  
**Confini in un sol corpo:** da nord in senso orario: cabina primaria Enel al mappale 197 e via Sebastiano Rumor, via G.Marzari, viale della Pace, proprietà di terzi ai mappali 179, 180 e 327

A migliore identificazione di quanto in contratto si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**, per formarne parte sostanziale ed integrante, un tipo planimetrico approvato e sottoscritto dalle parti e da me Notaio.

**Articolo 3 - PREZZO**

Il prezzo è stato pattuito ed accettato dall'Acquirente e dal Venditore, per quanto attiene quest'ultimo anche in considerazione della rinuncia dell'Acquirente di cui alla



lettera C) dell'articolo 6 che segue, nell'importo fisso ed immodificabile di complessivi euro 3.500.000,00 (tremilioni cinquecentomila virgola zero zero).

Detto importo deve intendersi così suddiviso:

- euro 117.205,00 (centodiciassettemiladuecentocinque virgola zero zero) relativi all'abitazione in cat.A/2 (mapp.477 sub.6)

- euro 123.672,00 (centoventitremilaseicentoseptantadue virgola zero zero) relativi all'abitazione in cat.A/3 (mapp.477 sub.14)

euro 3.259.123,00 (tremilioni duecentocinquantanovemilacentoventitré virgola zero zero) oltre ad IVA di legge (20%) pari ad euro 651.824,60 (seicentocinquantunomilaottocentoventiquattro virgola sessanta) relativi ai restanti immobili strumentali.

Detto prezzo di complessivi euro **4.151.824,60**

(quattromilioni centocinquantunomilaottocentoventiquattro virgola sessanta) viene immediatamente corrisposto e pagato dalla società acquirente alla società venditrice che, a mezzo del suddetto suo legale rappresentante, ne rilascia corrispondente quietanza di pieno saldo con dichiarazione di nulla più avere o pretendere a tale titolo e con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale a mezzo dei seguenti assegni circolari non trasferibili emessi tutti dal Banco di Brescia - agenzia di Verolanuova - in data 7 febbraio 2007, tutti intestati alla società venditrice e precisamente :

- n.ro 20 (venti) assegni dell'importo di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) ciascuno aventi i seguenti n.ri:

\*\* 00085759-01, 00085758-00, 00085760-02, 00085761-03, 00079342-06, 00079343-07, 00079344-08, 00079345-09, 00079346-10, 00079347-11, 00079349-00, 00079348-12, 00079350-01, 00085751-06, 00085752-07, 00085753-08, 00085754-09, 00085755-10, 00085757-12, 00085756-11,

- n.ro 1 (uno) assegno n.ro 00085762-04 dell'importo di euro 151.824,60 (centocinquantunomilaottocentoventiquattro virgola sessanta).

#### **Articolo 4 - STATO DELL'IMMOBILE**

L'immobile viene venduto ed acquistato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Con riferimento allo stato di fatto e di diritto dell'immobile e, pertanto, ai rapporti allo stesso afferenti, a mero titolo di completezza e fermo restando ed impregiudicato quanto dichiarato oltre agli articoli 6, 7, 8 e 9, l'Acquirente e l'Utilizzatore dichiarano di ben conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile e, pertanto, di ben conoscere ed accettare l'immobile ed i rapporti allo stesso afferenti, avendoli esaminati accuratamente e trovati di proprio totale gradimento anche con particolare riferimento allo stato di realizzazione, di conservazione, di manutenzione e mantenimento dell'immobile, nonché alla sua attuale destinazione urbanistica e, pertanto, di non avere nulla da eccepire in merito.

#### **Articolo 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE**

A) Il Venditore dichiara e garantisce, ad ogni effetto di legge e di contratto, all'Acquirente quanto segue:

-- la sottoscrizione, da parte sua del presente Contratto, nonché l'adempimento di tutte le obbligazioni poste a suo carico ai sensi del medesimo, non costituiscono, né costituiranno violazione di alcuna disposizione normativa, nonché di alcun ordine da parte delle autorità amministrative o giudiziarie o di alcun contratto od obbligo, esistente o anche solo futuro, di cui sia parte o cui sia comunque soggetto, in particolare con riferimento ad eventuali diritti di terzi, anche di prelazione o riscatto, eventualmente nascenti dal presente Contratto;

-- di avere la piena capacità di concludere e dare esecuzione al presente Contratto,

nonché ad ogni ulteriore accordo, Intesa od adempimento ad esso comunque

correlati e di adempiere a tutte le obbligazioni nascenti in capo ad essa ai sensi dei medesimi in quanto proprietaria dell'immobile in base ai seguenti titoli di proprietà:

- conferimento di ramo d'azienda immobiliare dalla S.E.I. S.p.A. con atto del Notaio Vladimiro Capasso in data 11 dicembre 2000, rep. n. 45076 racc. n° 13210 e registrato a Roma il 29 dicembre 2000 al n° 1V - 036662 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il giorno 2 gennaio 2001 ai nn.50-37;

- atto di rettifica del Notaio Vladimiro Capasso in data 25 settembre 2002, rep. n.52650 racc. n°16150, registrato a Roma il 3 ottobre 2002 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il giorno 4 settembre 2000 ai numeri 19735/13902,

- atto di acquisto dalla società Enel Real Estate S.p.a (già S.E.I. S.p.a.) a rogito del Notaio Vladimiro Capasso in data 25 settembre 2002, rep. n.52655 racc. n°16154, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il giorno 30 settembre 2002 ai numeri 22136/14740.

B) L'Acquirente dichiara e garantisce, ad ogni effetto di legge e di contratto, al Venditore quanto segue:

-- di avere la piena capacità di concludere e dare esecuzione al presente Contratto, nonché ad ogni ulteriore accordo, Intesa od adempimento ad esso comunque correlati e di adempiere a tutte le obbligazioni nascenti in capo ad essa;

-- la sottoscrizione, da parte sua del presente Contratto, nonché l'adempimento di tutte le obbligazioni poste a suo carico ai sensi del medesimo, non costituiscono, né costituiranno violazione di alcuna disposizione normativa, nonché di alcun ordine da parte delle autorità amministrative o giudiziarie o di alcun contratto od obbligo, esistente o anche solo futuro, di cui sia parte o cui sia comunque soggetto;

-- dispone degli adeguati mezzi e strumenti finanziari necessari a far fronte all'adempimento delle obbligazioni nascenti dal presente Contratto.

C) I Comparanti convengono ed accettano, anche ai sensi e per gli effetti di quanto previsto agli articoli 1490 e 1497 del Codice Civile, che, anche in considerazione della *due diligence* effettuata dall'Acquirente, prima della data odierna, le dichiarazioni e garanzie relative allo stato di fatto e di diritto dell'immobile prestate dal Venditore all'Acquirente sono solo ed esclusivamente quelle citate nel presente Contratto con conseguente rinuncia espressa da parte dell'Acquirente a ogni altra ulteriore garanzia, contrattuale e legale (anche per vizi e per mancanza di qualità) relativamente all'immobile ed ai rapporti allo stesso afferenti, fatti salvi i soli divieti che la legge pone alle limitazioni delle garanzie nelle vendite immobiliari.

#### Articolo 6 - TRASFERIMENTO DEL POSSESSO

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni accessorio e pertinenza.

L'immobile viene trasferito con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C.

Unitamente all'immobile vengono inoltre trasferiti all'Acquirente tutti i relativi diritti e le servitù, apparenti e non.

Proprietà, possesso ed il materiale godimento spettano immediatamente al Venditore.

In riferimento alla consegna dell'immobile il Venditore dichiara e l'Acquirente prende atto ed accetta che:

- sul mapp.2120 insistono un traliccio ed un box metallico rispettivamente portanti antenne ed apparecchiature tecnologiche di proprietà di Wind Spa; il tutto regolamentato dall'originario contratto di locazione novennale rinnovabile sottoscritto



con Ericsson Telecomunicazioni S.p.a. con scadenza al 31 dicembre 2007

originariamente registrato a Tivoli il giorno 16 marzo 1999 al n.1681 serie 3;

- al piano terra del fabbricato al mapp.480 un locale di mq.69 circa ospita impianti tecnologici (In particolare POP rete dati) di proprietà di Wind S.p.a.; il tutto regolamentato dal contratto di locazione con scadenza al 30 settembre 2004 e già automaticamente rinnovatosi per altro sessennio sino al 30 settembre 2010 originariamente registrato a Palestrina il giorno 22 aprile 1999 al n.2309 serie 3;

- al piano terra del fabbricato al mapp.841 un locale con relativa area esterna per mq.484 circa ospita impianti tecnologici di proprietà di Wind S.p.a.; il tutto regolamentato dal contratto di locazione con scadenza al 31 dicembre 2011 originariamente registrato a Roma 1 il giorno 11 aprile 2006 al n.7153 serie 3;

- su parte del sopra e sottosuolo al mapp.481 insistono cavidotti atti a contenere cavi di alimentazione di proprietà di Wind Sp.a nonché di Telecom Italia S.p.a. per raggiungere il traliccio esistente; il contratto di locazione con TIM S.p.a. è stato sottoscritto in data 14 aprile 2005 ed originariamente registrato a Milano 1 il giorno 25 maggio 2005 al n.4046 serie 3.

Il Venditore garantisce che non vi sono ulteriori contratti di locazione in corso e che le porzioni di immobili occupate legittimamente dall'affittuario sono solo quelle che risultano dai contratti di locazione sopra citati.

L'Acquirente e l'Utilizzatore dichiarano di ben conoscere ed accettare i termini e condizioni dei contratti citati per averne precedentemente avuta copia.

#### **Articolo 7 - PATTI SPECIALI**

Il Venditore dichiara, e l'Acquirente prende atto ed accetta, che:

- nel sottosuolo del complesso immobiliare possono sussistere eventuali maglie di terra nonché linee di media e bassa tensione di collegamento alla confinante Cabina Primaria la cui servitù (di passaggio di dette linee) si è costituita ex art.1062 del codice civile;

- l'intero complesso è compreso nel Consorzio di bonifica medio Astico Bachiglione con sede in Tiene (VI), via Rasa 9 relativamente al quale il canone di contributo annuale è dovuto dal proprietario.

#### **Articolo 8 - GARANZIE IPOTECARIE**

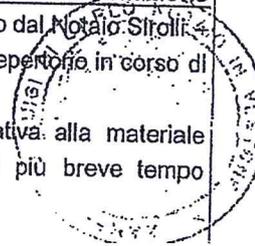
Il Venditore dichiara e garantisce che sull'immobile venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, iscrizioni, trascrizioni, anche di preliminari, pregiudizievoli per l'Acquirente ad eccezione di:

== ipoteca iscritta alla Conservatoria di Vicenza in data **4 settembre 2000** ai nn.19736-3765 a favore di CREDIOP S.p.A., ora Dexia Crediop S.p.A., a seguito di contratto di finanziamento in data 18 agosto 2000, rep. N. 43649, racc. N. 12833, registrato a Roma il 30 agosto 2000 al n.13558 a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso;

== ipoteca iscritta alla Conservatoria di Vicenza in data **30 settembre 2002** ai nn.22135-4770 a favore di Dexia Crediop S.p.A., a seguito di contratto di sostituzione di garanzia ipotecaria a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 25 settembre 2002, rep. N.52652, racc. N.16151, registrato a Roma il 3 ottobre 2002.

Il Venditore garantisce che le stesse sono già state assentite di cancellazione con atto di quietanza e liberazione dalle suddette ipoteche ricevuto dal Notaio Sirolli Mendaro di Roma in data 15 dicembre 2006 n. 713718/33367 di repertorio in corso di registrazione.

Il Venditore assume a proprio carico ogni onere e spesa relativa alla materiale cancellazione delle suddette formalità che dovrà avvenire nel più breve tempo



possibile e comunque entro 6 (sei) mesi da oggi.

#### **Articolo 9 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE**

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed ai sensi del T.U. in materia di Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e D.Lgs. 27 dicembre 2002 n.301) il Dr. Fernando Bodini, quale legale rappresentante della società venditrice, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R.445/2000, reso edotto sulle responsabilità anche penali conseguenti a dichiarazioni false o reticenti, dichiara:

- che l'edificazione dell'immobile è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967;  
- che lo stesso è stato successivamente ampliato, modificato e restaurato a seguito delle seguenti autorizzazioni e/o concessioni e/o licenze tutte rilasciate dal Comune di Vicenza:

- 30 aprile 1968 n.5318 (sistemazione servizi igienici)
- 20 maggio 1968 n.7083 (costruzione accessorio per autorimesse)
- 28 agosto 1968 n.5318/11212 ((variante alla licenza 5318 P.G.)
- 9 febbraio 1970 n.1361 (apertura cancello)
- 1 settembre 1971 n.10503 (costruzione accessorio ad uso garage)
- 10 marzo 1980 n.14690 (apertura cancello pedonale)
- 21 settembre 1982 n.10513/80 (lavori di straordinaria manutenzione)
- 10 novembre 1982 n.26653 (sistemazione area esterna) rinnovata in data 3 ottobre 1985 ed in data 15 marzo 1988
- 22 dicembre 1982 n.17330 (posa in opera di cinque boxes in lamiera ondulata)
- 24 luglio 1987 n.9052.87 (chiusura portico)
- 4 settembre 1989 n.16883/86 (concessione in sanatoria per ampliamento fabbricato e chiusura di una parte del porticato)
- 1 marzo 1989 n.22107/86 (concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso e costruzione deposito)
- 12 ottobre 1989 n.13022/86 (concessione in sanatoria per varie ristrutturazioni)
- 12 novembre 1991 n.5844 (ampliamento magazzino) e variante del 7 settembre 1992 ed abitabilità del 9 novembre 1992
- 11 agosto 1992 n.224/92 (cambio di destinazione)
- 18 agosto 1997 n.5113 (opere interne)
- 8 ottobre 1997 n.5216 (opere interne)
- 17 luglio 1998 n.6043 (opere interne)
- 29 novembre 1998 n.6317 (posizionamento Impianti tecnologici)
- 16 giugno 1999 n.8478/99 (cambio d'uso con opere edilizie)

Garantisce che, per quanto di sua conoscenza, non sono state eseguite ulteriori modifiche per le quali si sarebbe dovuto chiedere un provvedimento amministrativo.

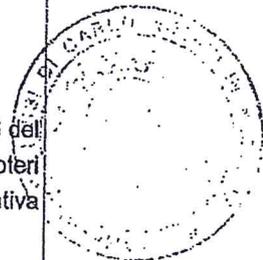
Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del predetto T.U. in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, delle aree scoperte si allegano a quest'atto sotto le lettere "C" e "D" i certificati di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di Vicenza rispettivamente in data 29 gennaio 2007 e 1 febbraio 2007 prot. n. 3949/2007 e 6377/2007, rispetto alle indicazioni contenute nei quali la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che da dette date ad oggi non sono intervenute modificazioni nello strumento urbanistico.

#### **Articolo 10 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

Il Venditore rinuncia ad ogni suo diritto di iscrizione di ipoteca legale.

#### **Articolo 11 - DICHIARAZIONI EX LEGIS**

I signori Fernando Bodini e Staurengi Luca, resi edotti ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 sulle conseguenze penali delle false dichiarazioni, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa



applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano, come stabilito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248:

- che non si sono avvalsi di mediatori per la conclusione della vendita;
- che il pagamento del prezzo pattuito di euro 3.500.000,00 (tre milioni cinquecentomila virgola zero zero) oltre IVA, pari ad euro 651.824,60 (seicentocinquantaomilaottocentoventiquattro virgola sessanta) è stato regolato ai sensi di quanto previsto all'articolo 3 che precede.

#### **Articolo 12- LEGGE APPLICABILE - CONTROVERSIE**

Il presente Contratto e le pattuizioni ivi contenute sono soggette alla legge italiana. Qualsiasi controversia derivante o connessa al presente Contratto o alle pattuizioni in esso contenute sarà demandata alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

#### **Articolo 13 - VARIE**

Le Parti dichiarano di avere liberamente negoziato il contenuto del presente Contratto in ciascuna sua clausola.

Ogni modifica o integrazione del presente Contratto o di singole clausole di esso, nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti ai sensi del presente Contratto sarà valida solo se fatta per iscritto. Nessuna rinuncia potrà ritenersi una rinuncia a far valere una successiva violazione o un successivo inadempimento della stessa o di altra natura.

L'invalidità o l'inefficacia di qualsiasi norma o clausola del presente Contratto, o di parte di essa, non comporta l'invalidità o inefficacia della parte rimanente.

I Componenti convengono sin d'ora di negoziare in buona fede al fine di sostituire detta norma invalida o inefficace, con altra norma valida ed efficace che realizzi nella maggior misura possibile le intenzioni perseguite dalle Parti con la norma invalida o inefficace.

#### **Articolo 14 - SPESE**

I costi e gli onorari notarili relativi al presente Contratto sono a carico dell'Utilizzatore. Ciascuna Parte sosterrà gli eventuali costi e le spese relativi ai propri consulenti.

**Articolo 15 - DICHIARAZIONI FISCALI** in ordine al regime fiscale applicabile al presente Contratto.

Relativamente alla parte di prezzo di euro 3.259.123,00 (tre milioni duecentocinquanta novemila centoventitré virgola zero zero) oltre IVA (20%) di euro 651.824,60 (seicentocinquantaomilaottocentoventiquattro virgola sessanta)

I Componenti dichiarano che il presente Contratto concreta anche l'ipotesi di trasferimento di fabbricati strumentali per natura non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;

- l'Acquirente dichiara di aver diritto alla detrazione dell'IVA in misura superiore al 25%;

- il Venditore dichiara che intende avvalersi dell'opzione di cui all'articolo 10, primo comma, n. 8-ter, lettera d), del DPR 633/72, chiedendo espressamente l'assoggettamento ad IVA del predetto trasferimento.

Pertanto ai fini della registrazione sarà inoltre soggetto, al pagamento dell'imposta fissa di registro di euro 168,00 e dell'imposta ipotecaria pari all'1,5% e dell'imposta catastale pari allo 0,5% (così ridotte trattandosi di società di leasing immobiliare - vedi comma 10-ter dell'art. 35 del D.L. 203 del 4 luglio 2006, convertito nella legge n. 248/2006).

Tali imposte sono a totale ed esclusivo carico dell'Acquirente.

Relativamente alla rimanente parte di prezzo di euro 240.877,00 (duecentoquarantamilaottocento settantasette virgola zero zero):

i Componenti dichiarano che il presente Contratto concreta anche l'ipotesi di trasferimento di due cespiti con destinazione **abitativa** effettuato da impresa diversa dall'impresa costruttrice che non ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata, la rivendita di fabbricati o loro porzioni e non ha effettuato nell'immobile in contratto interventi ai sensi dell'art.31 1° comma lettera c) d) e) della legge 457/78. Pertanto ai fini della registrazione l'atto sarà soggetto al pagamento delle rituali imposte di registro, ipotecaria e catastale secondo le rispettive aliquote del 7%, 2% ed 1%.

Tali imposte sono a totale ed esclusivo carico dell'Acquirente.

**Articolo 16** - La Parte Acquirente (Concedente) dichiara di acquistare l'immobile oggetto dell'atto di compravendita al preciso ed unico scopo di concederlo in locazione finanziaria ("leasing") alla Parte Utilizzatrice in esecuzione del contratto stipulato fra le parti in data odierna. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8 e n. 8 ter del DPR 633/72, come modificato dalla legge n. 248 del 4 agosto 2006 che ha convertito il D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, la Parte Acquirente (Concedente) ha optato per l'imposizione al regime IVA dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione finanziaria e da sue successive modifiche e integrazioni

Le parti si danno atto che gli accertamenti eseguiti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari relativamente alla sostanza immobiliare di cui sopra fanno stato fino alla data del 5 febbraio 2007.

Le parti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, dispensano me notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura, alle parti che l'approvano e con me lo sottoscrivono alle ore dodici e ventitre.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di pugno da me notaio su tre fogli per nove pagine intere e fin qui della presente.

Firmato:

FERNANDO BODINI

STAURENGHI LUCA

DANESI ENZO

LUIGI ZAMPAGLIONE NOTAIO

vi è sigillo.



Copia conforme all'originale che si rilascia in  
carta semplice per gli usi consentiti dalla legge  
oggi, con omissione degli allegati, il  
23 maggio 2011.

