**COMPRAVENDITA**

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

 **REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno

dell'anno duemilatredici

in Milano, nel mio Studio in via Cesare Battisti n. 11.

Innanzi a me **Dottor Domenico AVONDOLA, Notaio in Milano**, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, con lo Studio in via Cesare Battisti n. 11,

 si sono costituiti

- ..............

nella qualità di **PROCURATORE** della società:

**"SNAM RETE GAS S.p.A."**

società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Snam S.p.A., società con socio unico, con sede in San Donato Milanese, Piazza Santa Barbara n. 7, ove domicilia per la carica, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano 10238291008, R.E.A. di Milano 1964271,

munito degli occorrenti poteri

...........

- DATI ACQUIRENTE

Detti comparenti della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, in virtù del quale:

 PREMESSO

- che la "**SNAM RETE GAS S.p.A."** è proprietaria di complesso immobiliare ubicato nel Comune di **FOSSANO (CN) via Bartolomeo Chiarini n. 1-3,** censito nel N.C.E.U. al foglio 50, mappale 172 sub 1 e mappale 232 sub 1, e identificato al N.C.T. al foglio 50, mappali 172 e 232, ente urbano, **Cod.Imm. 10504**;

- che la "**SNAM S.p.A."** con avviso pubblicato nel mese di ........... su alcuni quotidiani nazionali ha reso noto l'intenzione di procedere alla vendita di detto immobile ubicato nel Comune di Fossano, in conformità alla "Procedura di alienazione immobili";

- sulla base di tale procedura ha richiesto che venisse effettuata una "manifestazione di interesse" all'acquisto;

- che in data ............è stato redatto il Verbale di Apertura delle Buste contenente le Offerte Vincolanti per l'acquisto dell'immobile sopra indicato;

- che è stato comunicato all'offerente l'esito favorevole della procedura di aggiudicazione;

- che pertanto si deve ora perfezionare la vendita dell'immobile al costituito aggiudicatario, mediante la stipula del presente atto di compravendita.

TUTTO CIO' PREMESSO

come parte integrante e sostanziale del presente atto

si conviene e stipula quanto segue

 ARTICOLO 1

La "**SNAM RETE GAS S.p.A."**, come sopra rappresentata, vende a

**PARTE ACQUIRENTE**

che acquista la piena proprietà del seguente complesso immobiliare sito in **FOSSANO (CN) via Bartolomeo Chiarini n. 1-3,** e precisamente:

\* complesso costituito da un fabbricato con uffici al piano terra, e locali tecnici, autorimessa, locali magazzino al piano interrato, con area esterna, annessa e di pertinenza, in parte adibita a parcheggi a raso, in parte a stoccaggio materiali e in parte a verde, e sulla quale insistono anche una cabina Enel e un deposito bombole.

Nella vendita sono inoltre comprese aree adibite a viabilità, parcheggio e verde pubblico.

Detto complesso immobiliare risulta censito al N.C.E.U. come segue:

- foglio 50, mappale numero 172 sub 1, P.T.-S.1, categoria D/7, R.C.Euro 10.430,00

- foglio 50, mappale numero 232 sub 1, P.T., area urbana di metri quadri 3, senza reddito

l'area annessa e di pertinenza e su parte del quale il complesso insiste è identificata al N.C.T., Partita 1, Area di enti urbani e promiscui, come segue:

- foglio 50, mappale numero 172, ente urbano di are 61.92, senza reddito,

- foglio 50, mappale numero 232 sub 1, ente urbano di are 0.03, senza reddito

le aree adibite a viabilità, parcheggio e verde pubblico, sono censite al NC.T. come segue:

- foglio 50, mappale numero 173, sem.irr.arb di are 0.37, R.D.Euro 0,33 - R.A.Euro 0,28

- foglio 50, mappale numero 233, sem.irr. di are 5.92, R.D.Euro 5,35 - R.A.Euro 4,43

- foglio 50, mappale numero 234, sem.irr. di are 2.96, R.D.Euro 2,68 - R.A.Euro 2,22

- foglio 50, mappale numero 235, sem.irr.arb. di are 7.92, R.D.Euro 7,16 - R.A.Euro 5,93

- foglio 50, mappale numero 236, sem.irr.arb. di are 1.14, R.D.Euro 1,03 - R.A.Euro 0,85

Coerenze a corpo: Nord:altra proprietà, Est:SS28 - Via Circonvallazione, Sud: Via Bartolomeo Chiarini, Ovest: altra proprietà.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29 comma 1 bis Legge 27 febbraio 1985 n. 52 (D.L. 78/2010), convertito in Legge 30 luglio 2010 n.122, la parte venditrice dichiara:

- che i dati di identificazione catastali sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, e che si allegano al presente atto sotto la lettera " " in unico allegato;

- che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

Il tutto come pervenuto alla parte venditrice con atto di conferimento e modifica di denominazione sociale Notaio Carlo Marchetti di Milano in data 21 dicembre 2011 Repertorio n.8535/4387, trascritto a Cuneo in data 17 gennaio 2012 ai nn.658/584 e nn.659/585;

il terreno su cui sorge il complesso era pervenuto alla originaria Snam S.p.A. con atto Notaio Marco Vicinelli di Fossano in data 18 maggio 1987, Repertorio n.26691/5791, registrato a Fossano in data 5 giugno 1987, al n. 69, trascritto a Cuneo in data 29 maggio 1987 ai nn.3974/3172;

il complesso è stato edificato in virtù di regolari autorizzazioni edilizie di cui infra.

Ai citati atti le parti fanno espresso riferimento per tutti i patti, condizioni e servitù in essi previste, costituite e richiamate, che dichiarano di ben conoscere ed accettare, e che qui si intendono ripetute e trascritte.

ARTICOLO 2

La vendita viene effettuata a corpo e nello stato di fatto in cui quanto alienato attualmente si trova, con tutti i relativi diritti, azioni, accessioni, comunioni, pertinenze e servitù attive e passive legalmente costituite.

ARTICOLO 3

Dichiarano le parti che la presente compravendita viene fatta ed accettata per il prezzo di **Euro ..................**

il cui pagamento è già stato effettuato.

La parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e liberatoria quietanza di detto prezzo.

Le parti del presente atto, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o incomplete e consapevoli altresì dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omesse, incomplete o false indicazioni dei dati, dichiarano:

a) che il pagamento del prezzo come sopra pattuito è avvenuto con la seguente modalità:

...............

...............

b) di non essersi avvalsi dell'opera di un mediatore, per cui la presente cessione di immobili è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e segg. C.C.

 ARTICOLO 4

La parte venditrice garantisce la proprietà di quanto venduto, la sua libertà da pesi, canoni, ed oneri di qualsiasi tipo, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti o pretese di terzi;

presta pertanto alla parte acquirente ogni garanzia per i casi di evizione, anche parziali.

La parte venditrice garantisce inoltre di avere sempre puntualmente corrisposto a chi di dovere le somme a qualunque titolo dovute per tributi e/o per utenze, comunque connesse all'immobile qui compravenduto;

garantisce altresì che non esistono procedimenti esecutivi e/o sanzionatori né debenze, né sono state minacciate azioni di recupero forzoso per evasione di tali tributi e/o utenze, ovvero per il loro parziale e/o ritardato pagamento.

Le parti si impegnano a collaborare affinché, presso i competenti enti esattori si pervenga alla volturazione dalla parte venditrice alla parte acquirente, con effetto a partire dalla data del presente atto, dell'intestazione delle rispettive posizioni al fine della corretta attribuzione delle relative debenze.

Si precisa infine che i tributi comunque gravanti sull'immobile a qualsiasi titolo fino alla data odierna, nella parte non ancora versata a tale data saranno interamente e puntualmente corrisposti dalla parte venditrice entro i termini di scadenza prescritti con piena manleva della parte acquirente da ogni richiesta.

La parte acquirente a sua volta garantisce e fornisce piena manleva che onorerà puntualmente le debenze fatturate per le forniture ricevute a partire dalla data odierna.

 ARTICOLO 5

La parte acquirente dichiara di rinunziare alla consegna dei documenti di cui al 3° comma art. 1477 c.c.

 ARTICOLO 6

Ai sensi delle vigenti normative urbanistiche (Legge 28 febbraio 1985 n.47 e Testo Unico dell'Edilizia 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni) la parte venditrice dichiara che il complesso è stato costruito in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie, tutte rilasciate dal Comune di Fossano:

- Concessione Edilizia P.E. n.191 rilasciata in data 8 ottobre 1987, variante n. 1 del 16 novembre 1989, e variante n. 2 del .........

- i lavori sono stati iniziati come da comunicazione presentata in data 2 febbraio 1988 Prot. 1237,

- la richiesta del rilascio del certificato di agibilità è stata presentata in data 19 marzo 2008 Prot. 9151.

Dichiara pure che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

ARTICOLO 7

La proprietà ed il possesso di quanto alienato passano a far data da oggi in capo alla parte acquirente con tutti gli effetti utili ed onerosi.

 ARTICOLO 8

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 9

Le spese relative al presente atto e le conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

Le parti dichiarano che la presente compravendita è soggetta all'Imposta di Registro............... o ad IVA............ e/o Reverse Charge.........

ARTICOLO 10

Agli effetti della legge 19.5.1975 n.151 la parte acquirente:

REGIME PATRIMONIALE.............

ARTICOLO 11

Ai sensi delle vigenti disposizioni comunitarie e nazionali in tema di rendimento energetico degli edifici, la parte venditrice dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " ", per formarne parte integrante e sostanziale.

La parte acquirente da atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) allegato.

ARTICOLO 12

Le parti convengono che le eventuali vertenze inerente la presente compravendita saranno devolute all'esclusiva competenza del Foro di Milano.

ARTICOLO 13

**Condizioni comuni alle vendite della**

**"Procedura di alienazione immobili" indicata in premessa**

Le parti costituite dichiarano, con valore integrante e sostanziale rispetto alle pattuizioni indicate nel presente atto, quanto segue:

**Informazioni concernenti gli immobili**

1) l'acquirente dà atto che la documentazione atta a descrivere:

- la consistenza dei beni oggetto del presente atto;

- la situazione della proprietà e quella dei vincoli reali e personali sugli immobili;

- la situazione urbanistica delle aree e/o dei fabbricati;

- la situazione igienico-edilizia e strutturale dei fabbricati;

- la situazione ambientale degli immobili e delle aree;

- e comunque ogni altra informazione idonea a descrivere lo stato di fatto e di diritto degli immobili posti in vendita è stata messa a disposizione e visionata dall'acquirente, sia nell'ambito della procedura di vendita e sia nella Data Room.

L'acquirente dichiara di avere potuto visionare gli immobili oggetto del presente contratto e di avere assunto ulteriore diretta informazione e conoscenza, sia fisica che documentale dei beni in questione.

Pertanto non potranno essere contestate alla società venditrice eventuali insufficienti informazioni con riferimento ai dati documentali contenuti nella Data Room e negli allegati al presente contratto, nonchè con riferimento alla situazione di fatto e manutentiva degli immobili.

**Vendita a corpo, limitazioni di responsabilità del venditore e trasferimento della proprietà**

Tutti i beni oggetto del presente contratto sono stati venduti a corpo, e non a misura ai sensi degli articoli 1538 e 1540 C.C., con rinuncia espressa di entrambe le parti ad ogni adeguamento del prezzo anche nel caso di superamento del ventesimo della misura indicata in contratto.

Detti beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto e manutentivo in cui si trovano. L'acquirente prende atto ed accetta che la società venditrice non assume, ai sensi dell'art. 1490 secondo comma C.C., alcun obbligo, garanzia o responsabilità per vizi, ivi compresi quelli ambientali, in ordine alla conformità degli immobili anche con riferimento ai vari impianti, a norme e disposizioni di legge e regolamenti, salvo quanto espressamente dichiarato.

In particolare accetta integralmente, avendo peraltro eseguito idonei accertamenti e verifiche, che è escluso ogni e qualsiasi garanzia della parte venditrice per vizi dovuti alla eventuale presenza nell'immobile (edifici, suolo e sottosuolo) di materiale tossico/nocivo e comunque inquinanti e che, pertanto, la parte venditrice non avrà alcuna responsabilità o obbligo di indennizzo anche nel caso in cui fosse necessario procedere ad interventi di bonifica ambientale, messa in sicurezza, demolizione e/o ripristino dell'immobile.

**Effetti economici**

Dalla data odierna vengono trasferiti in capo alla parte acquirente vantaggi ed oneri afferenti alla proprietà.

La parte acquirente dichiara di aver preso conoscenza e di accettare la situazione detentiva dell'immobile, assumendone tutti gli eventuali oneri, rischi, spese e costi esonerando la parte venditrice da ogni responsabilità.

Dichiara pure di aver preso conoscenza e di accettare che dalla data odierna assumerà le obbligazioni e gli oneri relativi alla proprietà trasferita sicchè da tale data rimarranno a carico di essa parte acquirente anche tutte le spese, oneri, tributi di qualsiasi natura e specie comunque afferenti all'immobile compravenduto con piena manleva della parte venditrice da ogni richiesta, diffida, addebito o cartella esattoriale che possa essere riferita ad eventi e/o momenti successivi alla data del presente atto.

Con riferimento agli immobili dati in locazione, la società venditrice avrà diritto ad esigere dai conduttori i canoni imputabili al periodo antecedente alla data odierna, indipendentemente dal periodo di pagamento.

La società venditrice garantisce che gli immobili alienati non sono gravati da pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti convengono che le eventuali servitù che dovessero sorgere per effetto della presente vendita, anche a titolo di "destinazione del buon padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 C.C. a carico degli immobili compravenduti ed a beneficio degli immobili e/o impianti che continueranno a rimanere di proprietà della società venditrice, rimangono escluse dalle garanzie di cui al precedente punto.

Si omette la lettura degli allegati, per espressa dispensa delle parti, me Notaio consenziente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto di cui ho dato lettura alle parti che, da me interpellate, ne dichiarano il contenuto conforme al vero ed al loro volere.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio su ..........

La sottoscrizione avviene alle ore.....