

Repertorio N. 67914

Raccolta N. 16748

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno 1996 (millenovecentonovantasei) addì 29 (ventinove) del mese di ottobre in Torino, nel mio studio in Via San Quintino n. 10

Avanti me dottor GIANCARLO GRASSI REVERDINI, Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti con il mio consenso,

sono personalmente comparsi i signori:

CERRA FRANCESCO

nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 28 agosto 1943, domiciliato per la carica in Lamezia Terme, via Lipari, imprenditore

il quale interviene nella sua qualità di socio e unico Amministratore della società

ARTE CASA COSTRUZIONI DI CERRA FRANCESCO & C. S.N.C.

con sede in Lamezia Terme (CZ), via Lipari iscritta al n. 1466 Tribunale di Lamezia Terme - Registro Imprese di Catanzaro

Codice fiscale 01931890790

con i poteri per quanto infra in forza dei vigenti patti sociali, come risulta da certificato che si allega sotto la lettera A

BELTRAMO ing. GIUSEPPE, nato a Torino il 7 settembre 1954, domiciliato per la carica in Torino, dirigente,

che interviene nella sua qualità di procuratore della

SOCIETA' ITALIANA PER IL GAS PER AZIONI

con sede in Torino (TO), via XX Settembre n. 41 capitale sociale lire 689.052.823.000, iscritta al n. 52/1883 soc. Registro Imprese di Torino

Codice fiscale 00489490011

tale in forza di procura conferitagli dal Presidente ing. piero Mallardi con atto da me autenticato in data 29 luglio 1996, che si allega sotto la lettera B

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, dopodiché convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 OGGETTO DELLA VENDITA

La società **ARTE CASA COSTRUZIONI DI CERRA FRANCESCO & C. S.N.C.**

vende e trasferisce in piena proprietà alla

SOCIETA' ITALIANA PER IL GAS PER AZIONI

che accetta ed acquista il seguente immobile al rustico:

in **LAMEZIA TERME**

già Nicastro, nel fabbricato sito in via A. Reillo, senza civico numero, entrostante a terreno distinto in mappa ter-



reni al foglio 31 numeri 1434 (già 1053 - già 208/g) - 1429 (già 1056 - già 269/d) - 1430 (già 1057 - già 269/e):

a) al piano terreno (primo fuori terra):

locale magazzino con servizi, posto fra le coerenze di portico a uso pubblico, vano scala ed area comune sugli altri lati;

b) al piano primo (secondo fuori terra):

appartamento interno 2, composto di cinque vani e servizi, posto fra le coerenze di distacco verso strada, area comune su due lati, appartamento interno 1 e vano scala.

c) al piano primo interrato:

locale ad uso deposito posto fra le coerenze di distacco verso strada, area comune, Chiesa di San Giovanni e rampa.

d) al piano terreno nel cortile:

tre posti auto contigui, posti fra le complessive coerenze di cortile comune e Chiesa di San Giovanni.

E come meglio quanto venduto risulta contornato in rosso nell'elaborato planimetrico catastale che si allega al presente atto sotto la lettera C,

l'immobile sopra descritto non è attualmente ultimato.

Poichè oggetto della compravendita è il fabbricato completato in ogni sua parte, secondo le specifiche tecniche, architettoniche ed impiantistiche concordate tra le parti e secondo le migliori regole dell'arte e dotato di ogni necessaria concessione, autorizzazione, certificazione, documentazione, collaudo, etc., previsto dalla normativa vigente e ritenuto necessario per la natura e per la destinazione dell'immobile, la Società venditrice si obbliga a completare l'immobile secondo quanto indicato nel capitolato e nelle specifiche tecniche - che controfirmate dai contraenti per accettazione ed ancorchè non materialmente allegati, devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto - e negli elaborati grafici citati nell'elenco allegato al presente atto sotto la lettera D

dati catastali

I locali sopra descritti alle lettere a), b), c) sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme - Nicastro - Partita 50068

Foglio 31 numero 1473 sub. 2 via A. Reillo p. T zona 2 cat. C/2 cl. 1 mq. 234 Rend. £ 1.755.000 (magazzino piano terra)

Foglio 31 numero 1473 sub. 4 via A. Reillo i. 2 piano 1 zona 2 cat. A/3 cl. U vani 6,5 Rend. £ 6.500.000 (appartamento al piano primo)

Foglio 31 numero 1473 sub. 9 via A. Reillo p. S1 zona 2 cat. C/2 cl. 1 mq. 744 Rend. £. 5.580.000 (magazzino al piano interrato)

I posti auto derivano dal frazionamento dell'unità censita al foglio 31 n. 1473 sub. 16, in forza di denuncia mod.D prot. n. 5759/95 e, a seguito di denuncia mod. D n. 3337/96, verranno a risultare censiti come segue:

Foglio 31 numero 1473 sub. 23

Foglio 31 numero 1473 sub. 24

Foglio 31 numero 1473 sub. 25

Art. 2 PREZZO

- La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di lire 1.450.000.000 (unmiliardoquattrocentocinquantamiloni) oltre IVA al 19 %

Tale somma la parte venditrice dichiara di riceverla per intero dalla parte acquirente in favore della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, al momento della firma del presente atto

Art. 3 COMPLETAMENTO DELL'OPERA

La Società acquirente affida alla Società venditrice l'incarico di completare l'immobile per un corrispettivo di L. 400.000.000 (quattrocentomiloni) oltre IVA al 19%

Art. 3 bis

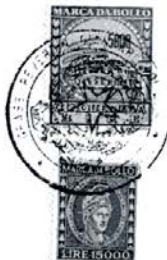
Sia il corrispettivo della vendita che quello di completamento dell'opera sono fissi, predeterminati e non soggetti ad alcuna variazione.

La Società venditrice dichiara espressamente e conviene, a questo fine, di aver preso completa visione delle specifiche e di avere accuratamente e preventivamente valutato le opere di completamento e di corredo e le forniture da eseguire e di ritenere il corrispettivo pattuito congruo ed adeguatamente remunerativo, anche in relazione ai tempi di attuazione delle opere.

La Società venditrice, pertanto e per quanto di ragione (ove ritenuto pertinente), rinuncia espressamente sin da ora ad avanzare, anche in futuro, con riferimento alla entità e consistenza delle opere di completamento e di corredo e delle forniture da eseguire, eccezione qualsiasi o pretesa alcuna di revisione prezzo o aumento per qualsiasi titolo o causale per la realizzazione delle opere a perfetta regola d'arte, opere che riconosce ed assume, in ogni caso, a proprio carico - e, ove del caso, in espressa deroga e totale rinuncia a valersi del disposto di cui all'art. 1660 del Codice Civile, sia anche a seguito di sopravvenute imprevedibili onerosità o difficoltà nell'esecuzione delle opere di completamento e di corredo o della fornitura, in relazione alle quali rinuncia sin d'ora a richiedere qualsivoglia revisione o compenso e, quindi ove del caso in espressa deroga e totale rinuncia, a valersi del disposto di cui all'art. 1664 del Codice Civile.

Art. 4 TERMINE DI COMPLETAMENTO DEI LAVORI

La Società venditrice si impegna ad eseguire i lavori di completamento di cui all'articolo 3, comprendendosi i lavori di sistemazione dell'area esterna come indicato nella planimetria generale, entro il 31 Marzo 1997 (millenovecentonovantasette)



A garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra la Società venditrice consegna alla Società acquirente polizza fidejussoria per l'importo di L. 400.000.000 (quattrocentomilioni) rilasciata dalla banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Filiale di Lamezia Terme, con validità fino ad 8 (otto) mesi dalla data del suo rilascio.

Sarà a cura della Società venditrice segnalare con preavviso di 15 (quindici) giorni l'impossibilità di adempiere agli obblighi contrattuali ed in tal caso sarà sempre a cura e spese della Società venditrice medesima produrre una nuova garanzia fidejussoria di pari importo fino al completamento dei lavori come previsti contrattualmente.

Nell'ipotesi in cui, pur in presenza di evidenti ritardi nel completamento dei lavori per la data pattuita, la Società venditrice non provvedesse a produrre tempestivamente la nuova garanzia fidejussoria, la Società acquirente - decorsi 60 giorni dalla data prevista di fine lavori - avrà diritto di escutere, in tutto o in parte, la garanzia fidejussoria, che incasserà a ristoro delle opere non realizzate o mal realizzate ed in pagamento della penale sul ritardo nella consegna e salvo conguagli successivi al collaudo definitivo delle apparecchiature che entreranno in funzione in tempi successivi al primo collaudo.

Dopo l'accettazione del verbale di primo collaudo da parte della Società acquirente la polizza sarà restituita, previa contestuale accensione a cura e spese della Società venditrice, di una ulteriore fidejussione per un importo pari al 10% dell'intero prezzo della vendita al netto dell'I.V.A., e quindi per L. 185.000.000 (centoottantacinquemilioni).

La nuova fidejussione avrà comunque durata annuale e sarà quindi restituita alla parte venditrice solo all'ottenimento del certificato di agibilità e/o di altri provvedimenti autorizzativi necessari.

Decorsi inutilmente dodici mesi sarà facoltà della Società acquirente richiedere proroga della fidejussione per uguale periodo ovvero escutere totalmente la fidejussione.

Le parti contraenti si danno quindi atto che qualora fosse necessario il rilascio di provvedimenti autorizzativi da parte del Comune o Enti preposti, questi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese della Società venditrice.

Art. 5 LAVORI DI COMPLETAMENTO

Il completamento delle componenti strutturali, architettoniche ed impiantistiche da realizzare e le forniture da effettuare dalla Società venditrice in adempimento dell'obbligazione di completamento delle opere concordate, risultano da capitolato e specifiche tecniche, documentazione nota ai comparanti ed a riprova controfirmata su due copie dagli stessi, ed all'elenco allegato alla lettera D.

La Società venditrice dichiara di aver preso visione e di accettare le specifiche e si impegna a realizzare a propria

cura e spese quanto in esse previsto, come propria obbligazione di adeguamento e completamento dell'immobile compravenduto.

La Società acquirente ha il diritto di esercitare, nel corso ed alla fine dei lavori di completamento e corredo un'azione di sorveglianza e controllo per accertarsi della rispondenza di quanto realizzato alla regola dell'arte ed alle specifiche.

In particolare, tale azione di sorveglianza, che potrà essere esercitata da tecnici e/o da consulenti esterni, comprenderà:

a) ricognizione delle opere esistenti, da effettuarsi nel corso dei lavori di finitura ed impiantistici, in contraddittorio con la Società venditrice, al fine di permettere alla Società acquirente di individuare eventuali vizi d'opera o carenze di quanto esistente e di stabilire i conseguenti eventuali interventi correttivi, con riferimento alle migliori regole dell'arte.

b) sopralluoghi in corso di realizzazione delle opere per il controllo di rispondenza di quanto eseguito alle specifiche, con conseguente determinazione, da parte della Società acquirente, degli adeguamenti necessari in caso di forniture ed esecuzioni non conformi o carenti o difettose;

c) verifiche e collaudi finali per l'accettazione delle opere eseguite e degli interventi correttivi, di cui al punto a) del presente articolo, in conformità alle specifiche.

Qualora durante l'azione di sorveglianza e controllo, la Società acquirente dovesse riscontrare difformità nella realizzazione, rispetto alle specifiche, o anche realizzazioni che, pur conformi, presentino difetti o esecuzioni non rispondenti alle migliori regole dell'arte, richiederà alla Società venditrice, che si impegna fin d'ora ad eseguirla senza alcun onere aggiuntivo, tutte le opere necessarie all'adeguamento.

Entro il termine previsto per il completamento dei lavori, la Società venditrice dovrà comunicare alla Società acquirente la data per il primo collaudo dei lavori: collaudo che sarà effettuato entro i successivi 30 (trenta) giorni in contraddittorio tra le parti, e sarà certificato da verbale tecnico; la Società acquirente avrà la facoltà di rinviare il collaudo per quei sistemi, impianti e strutture che entreranno in esercizio in tempi successivi alla data di consegna dell'immobile; il collaudo relativo a tali sistemi, impianti e strutture sarà effettuato nei 30 (trenta) giorni seguenti alla loro messa in funzione.

La società venditrice si obbliga ad eseguire ogni intervento necessario all'eliminazione di eventuali difetti o vizi rilevati nei sopralluoghi, entro 15 (quindici) giorni dalla segnalazione degli stessi.

Effettuato ogni intervento per eliminare eventuali difetti o



vizi si provvederà al collaudo definitivo e resteranno comunque ferme da tale data, le garanzie di cui agli articoli 1668 e 1669 del Codice Civile.

A tale proposito ed a garanzia dell'obbligazione decennale di cui all'art. 1669 del Codice Civile la Società costruttrice/venditrice sarà tenuta, contestualmente alla consegna del fabbricato, a stipulare a propria cura e spese, polizza assicurativa (del tipo "decennale postuma indennitaria") per l'immobile. Tra le partite assicurate tale polizza dovrà prevedere il valore di ricostruzione a nuovo dell'edificio e/o di parte di esso, per gravi difetti, il valore di ricostruzione a nuovo delle impermeabilizzazioni realizzate dalla Società costruttrice/venditrice, le spese di demolizione sgombero e sostituzione di tutto o di parte dell'edificio per gravi difetti di costruzione: il tutto per un massimale adeguato al valore dell'immobile e comunque non inferiore a L. 1.500.000.000 (unmiliardocinquecentomilioni).

Art. 6 PENALE

In caso di ritardo nella ultimazione dei lavori di completamento oltre la data prevista, la Società venditrice sarà tenuta a corrispondere alla Società acquirente, a titolo di penale e salvo la risarcibilità del danno ulteriore, la somma di L. 500.000 (cinquecentomila) per ogni giorno di ritardo, sino ad un ammontare massimo di L. 30.000.000 (trentamila) oltre il quale la parte acquirente sarà libera di appaltare i lavori non ancora ultimati ad altra impresa.

Art. 7 VARIAZIONE DEL PROGETTO

La società venditrice si riserva il diritto di variare il progetto generale di costruzione dell'edificio, sia per ragioni tecniche che per un migliore sfruttamento di eventuale volumetria, a qualunque titolo acquisita, fatto salvo il diritto della Società acquirente di richiedere il risarcimento di tutti quei danni che, in dipendenza delle opere effettuate sull'immobile, potessero cagionare disagi o disservizi per le proprie attività.

Opere di qualunque altra natura che la Società venditrice intendesse effettuare nell'ambito dei confini del lotto, ancorchè consentite da variazioni degli strumenti urbanistici, dovranno invece essere oggetto di espressa autorizzazione dalla Società acquirente, in quanto l'alterazione della fruibilità del lotto stesso e/o della visibilità dei locali commerciali da via, farebbero venir meno quelle caratteristiche intrinseche che hanno determinato la scelta dell'immobile.

Art. 8 PROVENIENZA

Quanto venduto è pervenuto alla società venditrice in forza di nuova costruzione eseguita su terreno acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio Anania in data 3 novembre 1993 rep.n. 48356 registrato a Lamezia Terme il 23.11.1993 al n. 2454.

Art. 9 CLAUSOLE

- La vendita è fatta a corpo, e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, quote condominiali di comproprietà sul terreno e sulle parti comuni dell'edificio (con esclusione di ogni diritto reale su vani di rimessa o spazi a parcheggio per autoveicoli non costituenti oggetto della presente vendita) inerenti a quanto venduto che viene trasferito alla parte acquirente nello stato di diritto e di fatto in cui si trova come da questa conosciuto ed accettato

- Dichiaro e garantisce la parte venditrice che quanto con il presente atto venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà.

Garantisce altresì la libertà di quanto venduto da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali, ad eccezione dell'ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro a favore del Monte Paschi Fondiario e Opere Pubbliche s.p.a. in data 14 settembre 1994 n. 1574, in garanzia di mutuo fondiario stipulato con atti a rogito Notaio Anania in data 2 settembre 1994, registrato a Lamezia Terme il 15.9.1994 n. 305 e in data 13 dicembre 1995, registrato a Lamezia Terme il 2.1.1996 n. 4.

La parte venditrice dichiara che sono in corso, a sue cure e spese, le pratiche di cancellazione della suddetta ipoteca per quanto colpisce gli immobili venduti col presente atto. La parte venditrice presta quindi la più ampia garanzia per i casi di molestia ed evizione

- Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice rinuncia ad ogni ipoteca legale

Art. 10 DICHIARAZIONI

- Agli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 la parte venditrice dichiara e garantisce che per la costruzione dell'edificio oggetto del presente atto è stata rilasciata concessione edilizia n. 2759 in data 22 giugno 1994, e successiva concessione in variante n. 3166 del 4 settembre 1996, con cui è stata ottenuta la variazione di destinazione d'uso dei locali compravenduti

Art. 11 DICHIARAZIONI FISCALI

La società alienante, come sopra rappresentata, dà atto non esservi luogo alla dichiarazione di cui all'art. 13 ter legge 26 giugno 1990 n. 165, trattandosi di bene alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa



Il presente atto è soggetto all'imposta fissa di registro, trascrizione e voltura ai sensi dell'art. 40 - 1° C del D.P.R. 26.4.1986 n.131, poichè sconta I.V.A.

I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su facciate sedici circa di fogli quattro che leggo ai comparenti che lo approvano e meco in conferma si sottoscrivono

In originale firmati

CENA FRANCESCO

GIUSEPPE BELTRAMO

GIANCARLO GRASSI REVERDINI