

COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANAL'anno duemilaotto, il giorno ventinove del mese di dicembre  
29/12/2008

in Roma, nel mio studio.

Innanzi a me dr. FABIO ORLANDI, Notaio in Roma, con studio  
in Via in Lucina n. 17, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

SONO PRESENTI

PARTE VENDITRICE:

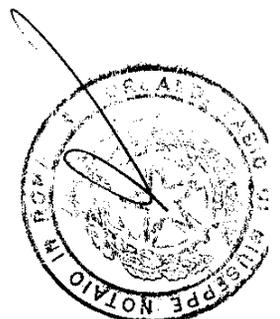
Alberto AGAZZI, nato a Bergamo il 18 giugno 1977, domiciliato per l'incarico ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di procuratore della società:

**"GENERALI IMMOBILIARE ITALIA S.p.a. Società di Gestione del Risparmio"** in forma abbreviata **"GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR S.p.a."**, Società per azioni con unico socio, con sede in Trieste (TS), Via Machiavelli n. 4, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Trieste, 01106260324, capitale Euro 5.000.000,00 i.v., R.E.A. n. TS-124983, la quale interviene nel presente atto quale società di gestione del fondo **"SCARLATTI - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO"** (di seguito anche **"Fondo Scarlatti"**), giusta procura speciale autenticata dal notaio Carlo Marchetti di Milano in data 3 dicembre 2008 rep. n. 4797, allo stesso conferita dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale, sig. **Giovanni Maria Paviera**, nato a Torino il 19 giugno 1959, munito degli occorrenti poteri in forza e in esecuzione di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2008, procura che in originale si allega al presente atto sub **"A"**.

PARTE ACQUIRENTE:

Arch. Fabio SARTI, nato ad Ascoli Piceno (AP) il 20 dicembre 1967, domiciliato per l'incarico ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di procuratore speciale della società:

**"FONDI IMMOBILIARI ITALIANI Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni"** in forma abbreviata **"FIMIT SGR"**, con sede in Roma (RM), Via Crescenzo n. 14, Capitale sociale euro 5.574.538,00 i.v., iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma, R.E.A. n. RM-898431, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Roma 05553101006, società iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto presso la Banca d'Italia al n. 68, la quale interviene al presente atto quale gestore del Fondo **"ALPHA IMMOBILIARE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO"** (di seguito il **"Fondo Alpha"**), giusta procura speciale autenticata dal notaio Gennaro Mariconda in data 19 dicembre 2008 rep. n. 48072, allo stesso



conferita dall'Amministratore Delegato, Ing. Massimo Caputi nato a Chieti il giorno 11 dicembre 1952, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 30 ottobre 2008 e successiva di data 14 novembre 2008, procura che in originale si allega al presente atto sub "B".

insieme, congiuntamente, le "Parti".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE

a) GENERALI SGR è una società che ha per oggetto sociale l'esercizio delle attività e dei servizi previsti dagli articoli 33 e seguenti del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, dai relativi regolamenti attuativi e dalla normativa tempo per tempo vigente, e, fra l'altro: la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimenti chiusi, mobiliari o immobiliari, e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione del patrimonio di organismi di investimento collettivo del risparmio, di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, depositi bancari di denaro, beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato;

b) GENERALI SGR ha istituito ai sensi dell' art. 12-bis del D.M. 24 maggio 1999 il **Fondo Scarlatti** con delibera del Consiglio di Amministrazione del 5 luglio 2006, che ha contestualmente approvato il Regolamento del Fondo medesimo;

c) Il **Fondo Scarlatti** è proprietario dell'immobile "cielo-terra" ad uso direzionale sito in Comune di Roma, Via Cristoforo Colombo n. 70 (di seguito anche denominato l'**"Immobile"**), meglio descritto in appresso, graficamente evidenziato nelle planimetrie che, previa vidimazione delle Parti e di me Notaio, si allegano - in unico inserto - al presente atto sotto la lettera "C";

d) FIMIT SGR è una società che ha per oggetto sociale la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento mobiliari e immobiliari, ivi compresi fondi immobiliari di tipo chiuso costituiti in base alla normativa vigente, nonché a norma dell'art. 14 bis della Legge 25 gennaio 1994 n. 86 e successive modificazioni ed integrazioni, il collocamento delle relative quote e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione di patrimoni di OICR (Organismi di Investimento Collettivi di Risparmio) di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, crediti o altri beni mobili o immobili;

- e) FIMIT SGR ha istituito ai sensi dell'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86, il **Fondo Alpha** con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 giugno 2000, che ha contestualmente approvato il Regolamento del Fondo medesimo;
- f) le Parti, in conformità con la vigente normativa sull'acquisto di immobili da parte di tali fondi immobiliari, intendono rispettivamente procedere alla vendita ed all'acquisto dell'Immobile;
- g) a tal fine Parte Acquirente ha eseguito, prima della sottoscrizione del presente contratto, una "due diligence" sugli aspetti legali, amministrativi, fiscali, finanziari, assicurativi, tecnici, ingegneristici ed edili, urbanistici ed ambientali dell'Immobile, dalla stessa Parte Acquirente ritenuti utili o necessari, anche sulla base dei documenti forniti da Parte Venditrice, il cui elenco è allegato al presente atto sotto la lettera "D";
- h) le Parti hanno convenuto di perfezionare il presente contratto di compravendita, che disciplina tutte le condizioni, i termini e le modalità di vendita dell'Immobile.

TUTTO CIÒ PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA  
QUANTO SEGUE:

Le Premesse di cui sopra e gli Allegati di seguito specificati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

Allegato "A": Procura in originale del firmatario per Parte Venditrice;

Allegato "B": Procura in originale del firmatario per Parte Acquirente;

Allegato "C": Planimetrie dell'immobile sito in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 70;

Allegato "D": Elenco dei documenti forniti in copia dalla Parte Venditrice alla Parte Acquirente;

Allegato "E": Fideiussione rilasciata in data 24 dicembre 2008 da Intesa Sanpaolo, n. 3500-149401/6-001;

Allegato "F": Fideiussione rilasciata in data 24 dicembre 2008 da Unicredit, n. 460831347030;

Allegato "G": Fideiussione rilasciata in data 24 dicembre 2008 da Unicredit, n. 460831347035.

ART. 1

Oggetto

GENERALI SGR, come sopra rappresentata e nella sua qualità di gestore del **FONDO SCARLATTI**, vende e trasferisce a FIMIT SGR come sopra rappresentata e nella sua qualità di gestore del **FONDO ALPHA**, che accetta ed acquista la proprietà dell'Immobile, sito in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 70 ed articolato su dodici piani fuori terra e due piani interrati, di cui uno ad uso autorimessa.

Detto Immobile risulta così censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta a "**SCARLATTI - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO**", con sede in



- Trieste, al Foglio 822, particella 207, con i subalterni:
- 1, Via Cristoforo Colombo n.70, piano S2, z.c. 3, cat. C/6, classe 5, mq. 1.241, rendita Euro 7.434,71;
  - 3, Via Cristoforo Colombo n.62, 68, piano T, z.c. 3, cat. C/1, classe 7, mq. 146, rendita Euro 9.583,68;
  - 4, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 1, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 23,5, rendita Euro 23.666,64;
  - 5, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 2, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 17, rendita Euro 17.120,55;
  - 6, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 3, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 17, rendita Euro 17.120,55;
  - 7, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 4, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 17, rendita Euro 17.120,55;
  - 8, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 5, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 17, rendita Euro 17.120,55;
  - 9, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 6, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 17, rendita Euro 17.120,55;
  - 10, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 7, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 17, rendita Euro 17.120,55;
  - 11, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 8, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 17, rendita Euro 17.120,55;
  - 12, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 9, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 17, rendita Euro 17.120,55;
  - 13, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 10, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 15, rendita Euro 15.106,36;
  - 14, Via Cristoforo Colombo n.70, piano 11, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 12, rendita Euro 12.085,09;
  - 15, Via Cristoforo Colombo n.70, piano S1, z.c. 3, cat. C/2, classe 3, mq. 803, rendita Euro 3.525,07;
  - 16, Via Cristoforo Colombo snc, piano S1, z.c. 3, cat. D/1;
  - 20, Via Cristoforo Colombo n.70, piano S1, z.c. 3, cat. A/10, classe 3, vani 8, rendita Euro 5.949,58;
  - 21, Via Cristoforo Colombo n.70, piano T, z.c. 3, cat. A/10, classe 5, vani 8,5, rendita Euro 8.560,27.

L'area sulla quale insistono gli immobili sopradescritti, risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 822, particella 207 Ente Urbano superficie 00.71.70 e costituisce area di sedime anche di altro corpo di fabbrica già di proprietà del Fondo Alpha.

Il tutto risulta meglio individuato graficamente nelle planimetrie già allegate, in unico inserto, sotto la lettera "C", ad eccezione del sub 16 costituente una cabina elettrica.

#### ART. 2

##### Stato di Fatto e di Diritto

L'Immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso od

eccettuato.

ART. 3

Prezzo e Modalità di Pagamento

Il Prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi Euro 23.500.000,00 (Euro ventitremilionicinquecentomila e centesimi zero) oltre IVA che non viene corrisposta in quanto l'operazione è sottoposta al regime del c.d. "Reverse Charge" ai sensi dell'art. 17, comma 6, lettera a-bis), del DPR 633/72, ed è corrisposto con le modalità che seguono:

- quanto ad Euro 9.000.000,00 (Euro novemilioni e centesimi zero) a mezzo bonifico bancario effettuato in favore della Parte Venditrice, con valuta fissa per il beneficiario coincidente con la data odierna sul c/c n. 615272265448, presso Intesa Sanpaolo S.p.A, cod. ABI 03069 CAB 12711, IBAN IT72 L030 6912 7116 1527 2265 448;

- quanto al restante importo, pari ad Euro 14.500.000,00 (Euro quattordicimilionicinquecentomila e centesimi zero), saranno corrisposti entro e non oltre la data del 28 febbraio 2009. Tale pagamento avverrà a mezzo bonifico bancario effettuato in favore della Parte Venditrice, con valuta in pari data sul c/c n. 6 1527 2263 797, presso Intesa Sanpaolo S.p.A, cod. ABI 03069 CAB 12711 IBAN IT61 T030 6912 7116 1527 2263 797.

A garanzia del tempestivo ed integrale pagamento del suddetto importo, la Parte Acquirente consegna alla Parte Venditrice, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto: 1) fidejussione bancaria a prima richiesta, rilasciata da Banca Intesa Sanpaolo, n. 3500-149401/6-001 in data 24 dicembre 2008, di complessivi Euro 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni e centesimi zero), di cui una copia viene allegata al presente atto sotto la lettera "E"; 2) fidejussione bancaria a prima richiesta, rilasciata da Unicredit, n. 460831347030 in data 24 dicembre 2008, di complessivi Euro 7.500.000,00 (Euro settemilioni cinquecentomila e centesimi zero), di cui una copia viene allegata al presente atto sotto la lettera "F"; 3) fidejussione bancaria a prima richiesta, rilasciata da Unicredit, n. 460831347035 in data 24 dicembre 2008, di complessivi Euro 2.000.000,00 (Euro duemilioni e centesimi zero), di cui una copia viene allegata al presente atto sotto la lettera "G".

Relativamente al Prezzo della compravendita, la Parte Venditrice rilascia alla Parte Acquirente regolare fattura di pari importo, ai sensi dell'articolo 17, comma 5 del D.P.R. 26/10/1972 n. 633, emessa in data odierna.

Con la sottoscrizione del presente atto, la Parte Venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza per la prima tranche di pagamento (pari ad Euro 9.000.000,00 (novemilioni/00)), salvo buon fine del predetto bonifico, e si riserva di rilasciare ampia, finale e liberatoria quietanza al pagamento della seconda tranche.



Stante così la regolamentazione dell'intero prezzo, la Parte Venditrice rinuncia ad ogni eccezione e rinuncia altresì a qualsiasi eventuale ipoteca legale nascente dal presente atto, con dispensa per il Dirigente dell'Agenzia del Territorio addetto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente dall'iscriverla d'ufficio, esonerandolo da ogni propria responsabilità.

Con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, le Parti, ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la propria personale responsabilità dichiarano:

- 1) - entrambe le Parti, che il prezzo viene corrisposto con le modalità sopra riportate;
- 2) - entrambe le Parti di non essersi avvalse di alcun agente o intermediario in riferimento alla presente operazione e che nessun agente o intermediario per conto di alcuna delle Parti avrà diritto al pagamento di alcun compenso sul ricavato della vendita dell'Immobile effettuata ai sensi del presente contratto.

#### ART. 4

##### Trasferimento della Proprietà e del Possesso

Il trasferimento della proprietà e del possesso, per frutti ed oneri, dell'Immobile avviene in data odierna.

Con il presente contratto passano pertanto rispettivamente, a favore e a carico della Parte Acquirente, tutti i diritti e gli obblighi relativi alla proprietà dell'Immobile.

Le Parti concordano di procedere entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla data del presente atto ad effettuare un sopralluogo congiunto presso l'Immobile al fine di curare tutti gli adempimenti pratici connessi alla presa in possesso quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, consegna chiavi e sostituzione serrature, distacco contatori, verifica consumi e utenze, etc..

#### ART. 5

##### Provenienza, Vincoli, Servitù e Pesi

5.1 La Parte Venditrice dichiara che la proprietà dell'Immobile le è pervenuta in virtù dei seguenti titoli, ai quali le Parti fanno espressamente riferimento per tutto quanto in essi contenuto e richiamato:

- Il FONDO SCARLATTI, gestito da GENERALI SGR, acquisisce da Generali Properties SpA l'Immobile in virtù di Atto di Apporto e Accollo del 21 dicembre 2006, a rogito del notaio Carlo Marchetti di Rho, rep. 2470/1208, trascritto il 18 gennaio 2007, al n. 3968 di formalità;
- Generali Properties Spa acquista da SAI - Società Assicu-

razione Industriale Spa con atto del 12 dicembre 2002, l'Immobile con atto a rogito del notaio Alfonso Colombo di Milano, rep. n. 112315/14608, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 23 dicembre 2002 al n. 5843 serie IV, trascritto a Roma 1° in data 27 dicembre 2002 al n. 89528 di formalità;

- SAI - Società Assicurazione Industriale Spa acquista dal signor FEDERICI Guglielmo nato a Roma il 25 marzo 1904 l'Immobile con atto del 16 dicembre 1964 rep. n. 212552/9239 a rogito del notaio Aurelio Tarquini di Roma, trascritto a Roma il 17 dicembre 1964 al n. 63994 di formalità, e successivo atto di rettifica ed identificazione catastale dell'area su cui insiste il corpo di fabbrica del 30 novembre 1971 rep. n. 358028/13816, a rogito dello stesso notaio Tarquini, trascritto a Roma il 17 dicembre 1971 al n. 73370 di formalità.

5.2 La Parte Venditrice garantisce altresì che quanto venduto è libero da pesi, vincoli, oneri, servitù, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali ad eccezione di:

- Servitù passiva di elettrodotto;

- Atti di obbligo verso il Comune di Roma, trascritti in data 6 novembre 1964 al n. 66241 di formalità ed in data 6 novembre 1964 al n. 56240 di formalità.

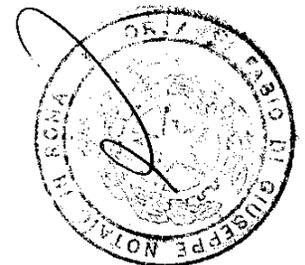
- all'ipoteca iscritta il 18 gennaio 2007 al n. 1620 di formalità a favore di "MEDIOBANCA - BANCA DI CREDITO FINANZIARIO S.P.A." e di "MORGAN STANLEY BANK INTERNATIONAL LIMITED" per atto di mutuo del 21 dicembre 2006 n. 2471 di rep. del Notaio Carlo Marchetti di Rho, debitamente registrato;

- all'ipoteca iscritta il 18 gennaio 2007 al n. 1621 di formalità a favore di "MEDIOBANCA - BANCA DI CREDITO FINANZIARIO S.P.A." per atto di mutuo del 21 dicembre 2006, n. 2473 di rep. del Notaio Carlo Marchetti di Rho, debitamente registrato;

- all'ipoteca iscritta il 30 maggio 2008 al n. 13756 di formalità a favore di "MEDIOBANCA - BANCA DI CREDITO FINANZIARIO S.P.A." per atto di mutuo del 7/5/2008 n. 21.428/6.066 di rep. del Notaio Renata Mariella di Milano, debitamente registrato;

- alla trascrizione del 29 gennaio 2007 al n. 6332 di formalità a favore di "MEDIOBANCA - BANCA DI CREDITO FINANZIARIO S.P.A." e di "MORGAN STANLEY BANK INTERNATIONAL LIMITED", per "cessione di pignoni" in forza dell'atto del 21 dicembre 2006 n. 2468 di rep. del notaio Carlo Marchetti di Rho, debitamente registrato.

Per dette ipoteche e trascrizione è stato prestato assenso a svincolo di beni da formalità ipotecarie con atto autentificato da me notaio in data odierna, rep. n. 683 che verrà registrato ed annotato nei termini a cura di me notaio ed a spese della Parte Venditrice.



Fimit 0000235 del 09/01/2009

ART. 6

Contratti di Locazione attualmente vigenti

6.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Immobile risulta, alla data del presente atto, parzialmente utilizzato da:

- Società Autoparking 2T Snc, con sede in Roma, in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 30 giugno 2000 fra la stessa e l'allora proprietario "SAI - Società Assicuratrice Industriale Spa", registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste, al n. 2982, serie 3T dell'anno 2006;

- Vodafone Spa (già Omnitel Pronto Italia Spa), con sede in Roma, in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 6 novembre 2000 fra la stessa e l'allora proprietario "SAI - Società Assicuratrice Industriale Spa", registrato presso l'Ufficio del Registro di Ivrea il 7 marzo 2001 al n. 1004 serie III. Parte Acquirente prende atto che il suddetto contratto di locazione è stato disdettato da Parte Venditrice con decorrenza dal 30 aprile 2007 e che pertanto Vodafone S.p.A. occupa le parti dell'Immobile alla medesima destinazione, corrispondendo alla proprietà una indennità di occupazione.

Dalla data del presente atto il FONDO ALPHA subentra nei predetti rapporti, contrattuali e di fatto, acquisendo ogni relativo diritto. Ogni onere maturato antecedentemente alla predetta data rimarrà ad esclusivo carico di Parte Venditrice. La parte venditrice si impegna a trasferire alla parte acquirente entro trenta giorni dalla data odierna i depositi cauzionali ove presenti ed i ratei di canone e/o d'indennità di competenza di quest'ultima.

ART. 7

Garanzie della Parte Venditrice

La Parte Venditrice dichiara e garantisce:

7.1 di avere la piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile che viene venduto alla Parte Acquirente in data odierna, libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli - ad eccezione di quanto indicato al precedente art. 5.2;

7.2 che, trattandosi di vendita c.d. "in blocco", non vi sono diritti di prelazione per l'acquisto dell'Immobile né in favore dei Conduttori in base ai Contratti di Locazione di cui all' art. 6, né in favore di terzi, non trovando applicazione l'art. 38 della Legge 392/78;

7.3 che l'Immobile è stato regolarmente assicurato (con polizza "all risks, danni diretti ed indiretti" e polizza RCT) dalla Parte Venditrice fino alla stipula del presente contratto. La Parte Venditrice garantisce che, alla data odierna, non sussistono pretese nei suoi confronti derivanti da eventuali sinistri, verificatisi antecedentemente alla data odierna. In difetto, tutti i relativi oneri graveranno sulla Parte Venditrice. Alla data odierna tutti i contratti di assicurazione relativi all'Immobile cessano di avere efficacia

e, comunque, non sono trasferiti alla Parte Acquirente la quale provvederà autonomamente ad assicurare l'Immobile;  
7.4 che sono state corrisposte tutte le imposte, oneri e tasse dovuti in relazione all'Immobile e che non sono in essere contratti e/o altri tipi di accordi stipulati dalla Parte Venditrice, o suoi aventi causa, ad eccezione dei Contratti di Locazione sopra citati e degli atti descritti al punto 5.2;  
7.6 di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni.

#### ART. 8

##### Garanzie della Parte Acquirente

La Parte Acquirente dichiara e garantisce:

8.1 di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni;

8.2 di aver visitato l'Immobile e di aver condotto una completa e soddisfacente ricognizione dei luoghi, nonché una *due diligence* documentale, dalla stessa ritenuta soddisfacente. La Parte Acquirente dichiara inoltre di avere un'adeguata e sufficiente conoscenza dell'Immobile e del mercato immobiliare da giustificare la propria decisione di sottoscrivere il presente contratto;

8.3 di avere la piena conoscenza dei Contratti di Locazione.

#### ART. 9

##### Foro Competente

Tutte le controversie che dovessero sorgere in relazione alla interpretazione, validità, esecuzione e/o risoluzione del presente atto saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Roma.

#### ART. 10

##### Urbanistica

La Parte Venditrice, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 D.P.R. 445/2000, previo avviso di me notaio sulle conseguenze penali per le dichiarazioni mendaci, assumendone ogni responsabilità, dichiara, ai sensi del combinato disposto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, che:

a) la costruzione dell'Immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967 e precisamente in dipendenza delle licenze edilizie n. 2199 del 9 settembre 1961 e n. 412/B del 10 novembre 1964 e dichiarato abitabile con licenza del 25 ottobre 1966;

b) successivamente non sono state apportate modifiche o effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenze, concessioni o altra autorizzazione amministrativa fatti salvi quelli rilasciati dal Sindaco del Comune di Roma per la realizzazione di opere e per lavori di ristrutturazione.



turazione e frazionamento di seguito specificati:

- Concessione edilizia in sanatoria in data 10 marzo 1998 n. 96758;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 10 marzo 1998 n. 96754;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 17 novembre 1998 n. 144158;
- c) infine è stata presentata D.I.A., prot. n. 26285, in data 22 aprile 2008 e successiva integrazione, prot. n. 36007 del 5 giugno 2008, presso il Municipio XI del Comune di Roma, per manutenzione straordinaria, per la quale è stata presentata comunicazione di fine lavori in data 18 dicembre 2008, prot. n. 77459.

#### ART. 11

##### Elezione di Domicilio e Comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le Parti, previste o richieste dal presente contratto o comunque necessarie in relazione ad esso, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate mediante consegna di persona, o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anticipata via telefax, ai seguenti indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati egualmente per iscritto):

##### - Parte Venditrice:

GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR, quale società di gestione del **Fondo Scarlatti**  
Via Meravigli, 2 - 20123 - Milano  
Alla cortese attenzione del Fund Manager del Fondo Scarlatti

Fax n. +39 02/801433.

##### - Parte Acquirente:

FIMIT - FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR - S.p.A., quale società di gestione del **Fondo Alpha**  
Via Crescenzo, 14 - 00193 - ROMA  
Alla cortese attenzione dell'Arch. Fabio Sarti  
Fax n. +39 06 68192090.

Ogni variazione sarà inefficace ove non comunicata all'altra Parte presso il domicilio eletto.

#### ART. 12

##### Miscellanea

12.1 Qualora una qualsiasi delle disposizioni del presente contratto sia o divenga invalida o inefficace in base alla normativa applicabile, o a pronunce o giudizi arbitrali, la validità ed efficacia delle rimanenti disposizioni non sarà in alcun modo pregiudicata, salvo che non risulti pregiudicata l'idoneità del presente contratto al conseguimento delle sue finalità.

In ogni caso, qualora l'invalidità o l'inefficacia di cui sopra derivi da una previsione normativa e le disposizioni di tale normativa possano essere derogate dall'accordo delle Parti, esse devono intendersi derogate dalle Parti nella mi-

sura consentita dalla normativa stessa, così che il presente contratto continui ad essere considerato valido, vincolante ed efficace.

ART. 13

Spese e profili fiscali

13.1 Tutti i compensi, costi e spese relativi al presente atto sono esclusivamente a carico della Parte Acquirente.

Le Parti dichiarano:

- che tutte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono immobili strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;
- che tali porzioni immobiliari, non sono state edificate dalla Parte Venditrice, né sulle stesse la Parte Venditrice ha eseguito lavori di cui alle lettere c), d), ed e) dell'art. 31 della legge 457/78 ovvero di cui alle lettere c), d), ed f) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, da meno di quattro anni;
- la Parte Acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere soggetto passivo d'imposta (IVA) e di svolgere in via esclusiva o comunque prevalente, attività che conferisce il diritto alla detrazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto in percentuale superiore al 25% (venticinque per cento);
- la Parte Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara espressamente di optare affinché la presente cessione immobiliare sia imponibile I.V.A..

Pertanto, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-ter), lettera d) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, quale introdotto dall'articolo 35, comma 8 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248, stante quanto sopra dichiarato dalle Parti, la presente vendita verrà assoggettata:

- ad Imposta sul Valore Aggiunto in regime di c.d. "reverse-charge", ai sensi dell'art. 17, comma 6, lettera a-bis), del DPR 633/72;
- ad Imposta di Registro in misura fissa ed alle imposte ipotecaria e catastale proporzionali in misura, rispettivamente dell'1,50% (uno virgola cinquanta per cento) e dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento), ai sensi del comma 10-ter dell'articolo 35 del già citato d.l. 223/2006, essendo entrambe le Parti, Venditrice ed Acquirente, fondi immobiliari di tipo chiuso disciplinati dall'art. 37 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dal D.M. n. 228 del 24 maggio 1999.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato per averne presa esatta e completa visione prima d'ora.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio, ma da me letto ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano in tutto conforme alla loro volon-



tà e con me lo sottoscrivono alle ore 10,45.  
Occupa ventidue pagine fin qui di sei fogli.  
F.to Alberto AGAZZI  
F.to Fabio SARTI  
F.to Fabio ORLANDI, Notaio

**PROCURA SPECIALE**

Il sottoscritto Paviera Giovanni Maria, nato a Torino il 19 giugno 1959, domiciliato per la carica in Trieste, via Machiavelli n. 4, nella sua qualità di Amministratore Delegato e Direttore Generale e, come tale, in legale rappresentanza della società per azioni con unico socio:

"Generali Immobiliare Italia S.p.A. Società di Gestione del Risparmio" (o, in forma abbreviata, "Generali Immobiliare Italia SGR S.p.A.") con sede legale in Trieste, via Machiavelli n. 4, capitale sociale Euro 5.000.000,00 i.v., codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Trieste n.: 01106260324, iscritta al R.E.A. di Trieste al n. 124983, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Generali Investments S.p.A., (di seguito anche la "Società") quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Scarlati", (di seguito anche il "Fondo"), munito degli occorrenti poteri per quanto infra in forza e in esecuzione di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2008, che in estratto autentico, al presente si allega sotto "A",

**PREMESSO CHE**

nella predetta riunione del 27 ottobre 2008 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di autorizzare la vendita dell'immobile sito in Roma, via Cristoforo Colombo n.70 (di seguito, l' "Immobile"), facente parte del patrimonio del Fondo, conferendo al sottoscritto ed al Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott. Giancarlo Scotti, anche in via disgiunta, tutti i più ampi poteri per stipulare e sottoscrivere, in nome e per conto ed in rappresentanza del Fondo Scarlati, l'atto di compravendita dell'Immobile al prezzo di Euro 23.500.000,00, l'eventuale contratto preliminare e/o ogni ulteriore atto connesso alla cessione dell'Immobile, con facoltà di nominare procuratori speciali per il perfezionamento di tutti gli atti relativi all'Immobile.

L'Immobile risulta già censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Roma come segue: foglio 822, mappale 207, sub. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-20-21; l'area sulla quale insiste l'Immobile risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio. 822, mappale 207 Ente Urbano di superficie 00.71.70

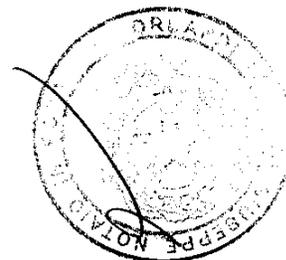
**Tutto ciò premesso e ritenuto  
NOMINA E COSTITUISCE**

procuratori speciali della Società, i signori:

- Ø Alberto Agazzi, nato a Bergamo il 18 giugno 1977;
- Ø Stefano Keller, nato a Milano il 15 agosto 1975;
- Ø Carlo Pitrola, nato a Desio (MI) il 19 settembre 1963;
- Ø David Brogi, nato a Pisa il 18 ottobre 1971;

tutti domiciliati per l'incarico presso la sede della Società, affinché, in nome e per conto ed in rappresentanza del Fondo Scarlati con firma disgiunta abbiano a:

- stipulare e sottoscrivere il contratto di compravendita dell'Immobile e/o l'eventuale contratto preliminare con la società FIMIT SGR ovvero con un fondo immobiliare dalla stessa gestito, anche nelle forme utili alla loro trascrizione, precisando con dati catastali, consistenze, coerenze e confini la proprietà in vendita, anche variando e meglio individuando i dati identificativi (anche catastali) dell'Immobile medesimo, nonché ponendo in essere ogni ulteriore atto connesso alla cessione dell'Immobile, tra cui eventuali atti integra-



*Cell*

STUDIO NOTARILE MARCHETTI

tivi, di rettifica e/o ricognitivi;

- con riferimento ai predetti atti:
  - accettare la proposta di acquisto, convenire tutte le condizioni contrattuali ritenute più convenienti nell'interesse del Fondo, stabilendo modalità di pagamento del prezzo di acquisto, concedendo – ove ritenuto opportuno – dilazioni di pagamento, assistite da idonee garanzie, anche reali, nel rispetto delle risultanze del c.d. “giudizio di congruità” rilasciato dall'Esperto Indipendente ai sensi della normativa vigente;
  - riscuotere il prezzo pattuito per la vendita dell'Immobile direttamente dall'acquirente, ovvero da istituto di credito nel caso di mutuo concesso per l'acquisto del bene Immobile;
  - rilasciare quietanza liberatoria a saldo, con facoltà di rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale;
  - prestare la garanzia per evizione e la garanzia sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'Immobile e sulla conformità alle norme di legge e di regolamento;
  - richiedere e disporre le cancellazioni delle ipoteche iscritte sull'Immobile, ovvero richiedere e disporre il frazionamento/riduzione delle ipoteche medesime;
  - indicare eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed altri pesi, vincoli e servitù, garantendo per il resto la piena disponibilità e libertà dell'oggetto della vendita;
  - inserire negli atti di vendita tutti i patti, termini e condizioni che saranno ritenuti opportuni, firmare i tipi planimetrici (dai quali si evincano i frazionamenti), documenti catastali o quant'altro si dovesse rendere necessario, nonché sottoscrivere denunce di consolidamento di usufrutto;
  - assoggettare l'efficacia dello stipulando contratto di compravendita e/o preliminare a eventuali condizioni sospensive o risolutive ed intervenire nei relativi atti di verificata condizione;
  - pattuire tutte le clausole contrattuali ritenute opportune, di natura reale od obbligatoria;
  - richiedere la costituzione di depositi a garanzia e/o il rilascio di fidejussioni bancarie e polizze assicurative;
  - cancellare e/o costituire servitù attive e passive, vincoli ed obblighi di qualsiasi natura, (ivi compresa la facoltà di intervenire ad eventuali atti di rilascio e risoluzione di garanzie gravanti sull'Immobile);
  - pagare ogni imposta e tassa eventualmente dovuta;
  - sottoscrivere le dichiarazioni di alienazione alla competente autorità di Pubblica Sicurezza;
  - effettuare eventuali notificazioni per diritti di prelazione spettanti a terzi ai sensi di legge, rilasciando dichiarazioni a riguardo;
  - intervenire in qualsiasi atto collegato o successivo, in ordine di tempo, all'atto di compravendita che si dovesse rendere necessario al fine di costituire, modificare, rinnovare o estinguere vincoli, diritti reali, servitù, precari od altro e rilasciare, nei casi consentiti dalla legge, dichiarazioni sostitutive di atto notorio;
- compiere e/o sottoscrivere, anche se qui non specificato, ogni atto e documento risultasse necessario, opportuno od utile per il perfezionamento della cessione dell'Immobile, anche con riferimento alla documentazione finanziaria relativa ai finanziamenti e finanziamenti sottoscritti in nome e per conto

del Fondo.

Da conservarsi negli originali del notaio autenticante.

F.to Giovanni Maria Paviera

N. 4798 di rep.

N. 2496 di racc.

Certifico io sottoscritto **Carlo Marchetti**, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che il signor:

- **Paviera Giovanni Maria**, nato a Torino il 19 giugno 1959, domiciliato per la carica presso la sede sociale in Trieste Via Machiavelli n. 4, nella sua qualità di Amministratore Delegato e Direttore Generale e, come tale, in rappresentanza della società per azioni con unico socio:

**Generali Immobiliare Italia S.p.A. Società di Gestione del Risparmio** con sede in Trieste via Machiavelli n. 4, capitale sociale di Euro 5.000.000,00 i.v., iscrizione al Registro delle Imprese di Trieste e codice fiscale n. 01106260324,

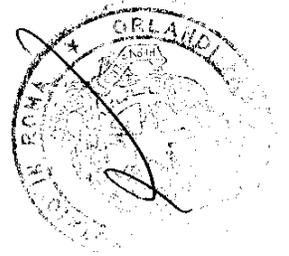
quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Scarlati ", della cui identità personale io notaio sono certo,

ha sottoscritto l'atto che precede alle ore 18,00 e firmato a margine gli altri quattro mezzi fogli dello stesso, pure da me notaio firmati, in mia presenza.

Milano, via Agnello n. 18,

3 (tre) dicembre 2008 (duemilaotto)

F.to Carlo Marchetti notaio



All. "A" al n. 4798/2696

di rep.

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL

27 OTTOBRE 2008

DI "GENERALI IMMOBILIARE ITALIA S.p.A.

SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO"

L'anno 2008, il giorno 27 del mese di ottobre, alle ore 12:30, si è riunito presso la sede legale della Società in Trieste, via Machiavelli n. 4, il Consiglio di Amministrazione di GENERALI Immobiliare Italia S.p.A. Società di Gestione del Risparmio.

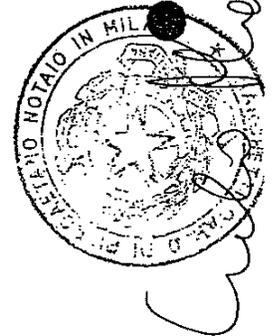
Assume la Presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo SCOTTI, il quale constata e dà atto che:

- sono presenti a Trieste, per il **Consiglio di Amministrazione**, oltre a lui medesimo, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, Giovanni Maria Paviera, il Vice Presidente, Gianluigi Costanzo, i Consiglieri, Raffaele Agrusti, Giovanni Perissinotto, Antonio Spallanzani e Virgilio Tesan, e per il **Collegio Sindacale**, il Sindaco Effettivo, Gaetano Terrin;
- ai sensi dell'art. 16 dello Statuto Sociale, partecipano alla riunione, con collegamento in audioconferenza, il Presidente del Collegio Sindacale, Maurizio Dattilo e il Sindaco Effettivo, Angelo Venchiarutti;
- assiste alla riunione, in relazione agli argomenti trattati, Federica Salvini, responsabile della Funzione *Finance e Risk Management* della Società.

Il Presidente invita il Segretario del Consiglio, Maurizio Fuggitti, a redigere il processo verbale della presente riunione.

**Fimit 0000235 del 09/01/2009**

A questo punto, il Presidente, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto



*Signature*

Sociale, nel constatare la regolarità di convocazione della seduta,  
dichiara il Consiglio di Amministrazione validamente costituito ed atto  
a discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. Relazione sulle attività del Fondo "Scarlatti".

OMISSIS

\*\*\*

La documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno, è  
stata acquisita, come di consueto, agli atti del Consiglio di  
Amministrazione ed è stata distribuita ai Signori Amministratori e  
Sindaci prima dell'inizio della riunione.

In apertura dei lavori consiliari, il Presidente, ai sensi dell'art. 239 del  
codice civile, invita quindi i Consiglieri che, in relazione ai punti posti

all'ordine del giorno dell'odierna seduta, eventualmente si trovassero



ad essere portatori di un interesse, per conto proprio o di terzi, a darne notizia all'organo amministrativo.

Nel merito rammenta che, in caso di sussistenza di tale presupposto, gli Amministratori sono tenuti a precisare, in sede di trattazione di ciascun tema in discussione, la natura, i termini, l'origine e la portata dell'eventuale situazione avente rilevanza ai fini della normativa in argomento.

Successivamente, il PRESIDENTE dà inizio alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

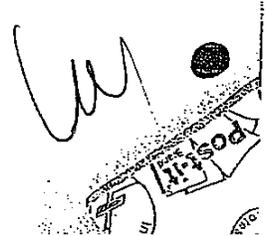
\*\*\*

Sul primo punto:

1. RELAZIONE SULLE ATTIVITA' DEL FONDO "SCARLATTI"

Il contenuto della relazione è stato approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione in data 12/11/2008.

**OMISSIS**



## OMISSIS

Proseguendo, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale richiamando l'informativa resa al Consiglio nelle precedenti sedute, del 28 luglio e del 22 settembre 2008, circa il processo di dismissione dell'immobile di Roma, via Cristoforo Colombo 70 ("Immobile"), ricorda che con delibera del Comitato Consultivo del 10 luglio 2008 era stata autorizzata la vendita dell'Immobile, con un prezzo minimo di vendita di circa Euro 23.000.000,00.

La Società ha, pertanto, proceduto ad indire una procedura di gara, alla quale sono state invitate 19 società. Nei termini stabiliti dalla procedura (31 luglio 2008) è pervenuta una sola offerta, da parte di FIMIT SGR, per conto del Fondo Alfa, per un valore pari a 19,0 milioni di euro.

Come deliberato nella precedente seduta del Consiglio di Amministrazione del 22 settembre u.s., tale offerta inferiore all'importo minimo fissato per la vendita, era stata respinta.

Prosegue comunicando che in data 23 ottobre 2008 è pervenuta una nuova proposta di acquisto da parte di FIMIT SGR, che, come evidenziato nella lettera, che viene allegata agli atti della presente riunione, precisa che essendo FIMIT SGR proprietaria del corpo di fabbrica adiacente e nell'imminenza di interventi volti alla riqualificazione delle facciate e delle coperture, la stessa ha ritenuto opportuno considerare l'Immobile nella sua interezza e, pertanto,

manifestare un nuovo interesse all'acquisto, per un importo pari ad



Euro 23.500.000,00.

Considerato che il valore espresso dall'Esperto Indipendente e in virtù delle analisi effettuate, la Società si era posta come obiettivo la vendita, dell'Immobile, ad un prezzo indicativo di circa € 23.000.000 pari a circa 3.700 €/mq sulla superficie commerciale e che l'Esperto Indipendente ha rilasciato apposito giudizio di congruità del prezzo offerto da FIMIT SGR, ovvero a FIMIT SGR per conto di un Fondo dalla stessa gestito, sentito anche il parere del Comitato Consultivo, espresso per le vie brevi, ritiene opportuno procedere alla vendita dell'Immobile, al prezzo di Euro 23.500.000,00.

Al termine dell'esposizione, il **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE** dopo ampia ed esaustiva discussione, all'unanimità,

**delibera**

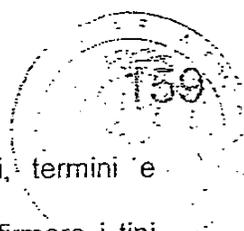
- di approvare la vendita a FIMIT SGR, ovvero a FIMIT SGR per conto di un Fondo dalla stessa gestito, dell'Immobile, al prezzo indicato;
- di conferire al Presidente ed all'Amministratore Delegato e Direttore Generale anche in via disgiunta tra loro e con facoltà di subdelega, tutti i più ampi poteri affinché, in nome e per conto ed in rappresentanza del Fondo abbiano a:
  - stipulare e sottoscrivere il contratto di compravendita dell'Immobile e/o l'eventuale contratto preliminare, anche nelle forme utili alla loro trascrizione, precisando con dati catastali, consistenze, coerenze e confini della proprietà in vendita, anche variando i dati identificativi dell'Immobile medesimo, nonché ponendo in essere ogni ulteriore atto connesso alla



cessione dell'Immobile, tra cui eventuali atti integrativi, di rettifica e/o ricognitivi;

- con riferimento ai predetti atti:
  - accettare la proposta di acquisto, convenire tutte le condizioni contrattuali ritenute più convenienti nell'interesse del Fondo, stabilendo modalità di pagamento del prezzo di acquisto, concedendo – ove ritenuto opportuno – dilazioni di pagamento, assistite da idonee garanzie, anche reali, nel rispetto delle risultanze del c.d. "giudizio di congruità" rilasciato dall'Esperto Indipendente ai sensi della normativa vigente;
  - riscuotere il prezzo pattuito per la vendita dell'Immobile direttamente dall'acquirente, ovvero da istituto di credito nel caso di mutuo concesso per l'acquisto del bene Immobile;
  - rilasciare quietanza liberatoria a saldo, con facoltà di rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale;
  - prestare la garanzia per evizione e la garanzia sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'Immobile e sulla conformità alle norme di legge e di regolamento;
  - richiedere e disporre le cancellazioni delle ipoteche iscritte sull'Immobile, ovvero richiedere e disporre il frazionamento/riduzione delle ipoteche medesime;
  - indicare eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed altri pesi, vincoli e servitù, garantendo per il resto la piena disponibilità e libertà dell'oggetto della vendita;





- inserire negli atti di vendita tutti i patti, termini e condizioni che saranno ritenuti opportuni, firmare i tipi planimetrici (dai quali si evincano i frazionamenti), documenti catastali o quant'altro si dovesse rendere necessario, nonché sottoscrivere denunce di consolidamento di usufrutto;
- assoggettare l'efficacia dello stipulando contratto di compravendita e/o preliminare a eventuali condizioni sospensive o risolutive ed intervenire nei relativi atti di verificata condizione;
- pattuire tutte le clausole contrattuali ritenute opportune di natura reale od obbligatoria;
- richiedere la costituzione di depositi a garanzia e/o il rilascio di fideiussioni bancarie e polizze assicurative;
- cancellare e/o costituire servitù attive e passive, vincoli ed obblighi di qualsiasi natura;
- pagare ogni imposta e tassa eventualmente dovuta;
- sottoscrivere le dichiarazioni di alienazione alla competente autorità di Pubblica Sicurezza;
- effettuare eventuali notificazioni per diritti di prelazione spettanti a terzi ai sensi di legge, rilasciando dichiarazioni a riguardo;
- intervenire in qualsiasi atto collegato o successivo, in ordine di tempo, all'atto di compravendita che si dovesse rendere necessario al fine di costituire, modificare, rinnovare o estinguere vincoli, diritti reali,



*[Handwritten signature]*

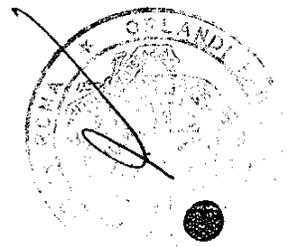
*[Handwritten signature]*

servitù, precari od altro e rilasciare, nei casi consentiti dalla legge, dichiarazioni sostitutive di atto notorio;

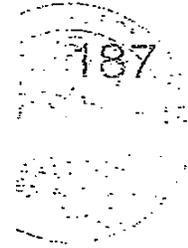
- compiere e/o sottoscrivere, anche se qui non specificato, ogni atto e documento risultasse necessario, opportuno od utile per il perfezionamento della cessione dell'Immobile, anche con riferimento alla documentazione finanziaria relativa ai contratti di finanziamento sottoscritti in nome e per conto del Fondo;
- nominare procuratori speciali con uguali o più limitati poteri per il perfezionamento di tutti gli atti relativi all'Immobile, oggetto della presente deliberazione.

Il tutto sin d'ora con piena promessa di rato e valido, e con obbligo di riportare al Consiglio su quanto operato.

**OMISSIS**



# OMISSIS



Terminata la discussione sugli argomenti posti all'ordine del giorno e null'altro essendovi da deliberare, il PRESIDENTE, previa lettura ed approvazione del presente verbale, dichiara conclusa la riunione alle ore 13.15.

IL SEGRETARIO

*Lionel Figgath*

IL PRESIDENTE

*[Signature]*

*[Handwritten mark]*

N. 4797 di rep.

Certifico io sottoscritto **Carlo Marchetti**, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che la presente copia in cinque mezzi fogli è conforme a quanto riportato sulle corrispondenti pagine del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della società per azioni con unico socio:

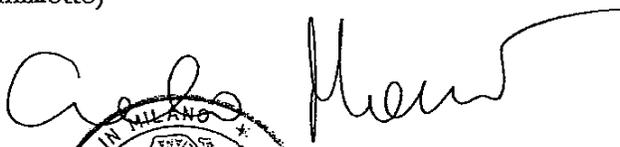
**"Generali Immobiliare Italia S.p.A. Società di Gestione del Risparmio"**  
(o, in forma abbreviata, **"Generali Immobiliare Italia SGR S.p.A."**) con sede legale in Trieste, via Machiavelli n. 4, capitale sociale Euro 5.000.000,00 i.v., codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Trieste: 01106260324, iscritta al R.E.A. di Trieste al n. 124983.

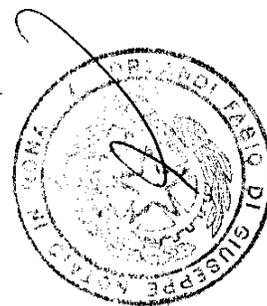
Libro esibitomi bollato, numerato e vidimato ai sensi di legge.

Le parti omesse non ne alterano il contenuto.

Milano, li

3 (tre) dicembre 2008 (duemilaotto)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
IN CARTA LIBERA PER USO DI LEGGE  
IN TERMINE UTILE DI REGISTRAZIONE  
NEL MIO STUDIO, LI 15 DIC 2009



*Carlo Bergantano*

*Cey*



**PROCURA SPECIALE**

Il sottoscritto Ing. Massimo Caputi, nato a Chieti il giorno 11 dicembre 1952 e residente in Roma, Via A. Nibby n. 11 e domiciliato ove appresso, codice fiscale CPT MSM 52T11 C632V, in qualità di Amministratore Delegato della "Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio – Società per Azioni", in forma abbreviata "FIMIT SGR", con sede in Roma, Via Crescenzo n. 14, capitale sociale euro 5.574.538,00 (cinquemilionicinquecentosettantaquattromilacinquecentotrentotto/00), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma 05553101006, iscritta al n. 898431 del R.E.A. di Roma, quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito, "Fondo Alpha" o "Fondo"), al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 novembre 2008 ed in esecuzione di quanto previsto nella deliberazione consiliare assunta il 30 ottobre 2008 con il presente atto

*Massimo Caputi*

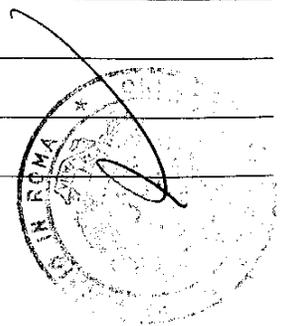
**NOMINA E COSTITUISCE**

procuratori speciali (di seguito, i "Procuratori") di FIMIT SGR:

- l'Arch. Fabio Sarti, Senior Fund Manager, nato a Ascoli Piceno il giorno 20 dicembre 1967, codice fiscale SRT FBA 67T20 A462D;
- il Dott. Paolo Andrea Fiore, Assistant Fund Manager, nato a Roma il giorno 29 dicembre 1979, codice fiscale FRI PND 79T29 H5010;

entrambi domiciliati, ai fini della presente procura, presso la sede di FIMIT SGR;

affinché, anche in via disgiunta tra loro, in nome, per conto e nei limiti dei





poteri al mandante medesimo conferiti e nell'interesse della suddetta Società  
che agisce per conto del Fondo Alpha, abbiano ad acquistare dalla società  
GENERALI IMMOBILIARE ITALIA S.p.A. Società di Gestione del  
Risparmio, che a sua volta agisce per conto del fondo comune di  
investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "SCARLATTI - Fondo  
Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", riservato ad  
investitori istituzionali, ad un prezzo pari ad euro 23.500.000,00  
(ventitrèmilionicinquecentomila/00) oltre imposte dovute, l'immobile sito in  
Roma, Via Cristoforo Colombo n. 70 (di seguito, l'"Immobile"), censito nel  
Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

- Foglio 822, part. 207 sub. 1, z.c. 3^, cat. C/6, R. C. Euro 7.434,71;
- Foglio 822, part. 207 sub. 2;
- Foglio 822, part. 207 sub. 3, z.c. 3^, cat. C/1, R. C. Euro 9.583,68;
- Foglio 822, part. 207 sub. 4, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 23.666,64;
- Foglio 822, part. 207 sub. 5, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 17.120,55;
- Foglio 822, part. 207 sub. 6, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 17.120,55;
- Foglio 822, part. 207 sub. 7, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 17.120,55;
- Foglio 822, part. 207 sub. 8, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 17.120,55;
- Foglio 822, part. 207 sub. 9, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 17.120,55;
- Foglio 822, part. 207 sub. 10, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 17.120,55;
- Foglio 822, part. 207 sub. 11, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 17.120,55;
- Foglio 822, part. 207 sub. 12, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 17.120,55;
- Foglio 822, part. 207 sub. 13, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 15.106,36;
- Foglio 822, part. 207 sub. 14, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 12.085,09;
- Foglio 822, part. 207 sub. 15, z.c. 3^, cat. C/2, R. C. Euro 3.525,07;

*M. Calabrese*



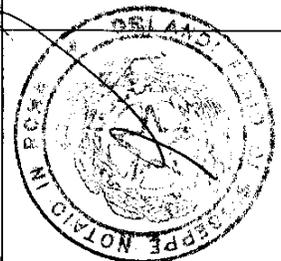
- Foglio 822, part. 207 sub. 16, z.c. 3^, cat. D/1;
- Foglio 822, part. 207 sub. 17;
- Foglio 822, part. 207 sub. 18, z.c. 3^, cat. D/1;
- Foglio 822, part. 207 sub. 19, z.c. 3^, cat. B/4, R. C. Euro 24.548,44;
- Foglio 822, part. 207 sub. 20, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 5.949,58;
- Foglio 822, part. 207 sub. 21, z.c. 3^, cat. A/10, R. C. Euro 8.560,27.

All'uopo, i nominati Procuratori sono autorizzati a:

- intervenire nel relativo atto notarile, dove meglio individuerà l'Immobile oggetto di compravendita al Fondo nei suoi esatti confini, dati catastali e consistenza, e sottoscriverlo;
- fare precisazioni e/o integrazioni;
- prevedere e regolamentare eventuali condizioni sospensive;
- ricevere dichiarazioni e procedere ad allegazioni ai sensi della Legge n. 47/85, del D.P.R. n. 380/01 e del D.Lgs. n. 192/2005;
- ricevere il possesso dell'Immobile e le garanzie di legge;
- ricevere e rilasciare nonché sottoscrivere dichiarazioni, anche in forma sostitutiva di atto notorio, e denunce fiscali in genere;
- convenire qualunque patto di natura reale e/o obbligatoria che risulti utile e/o necessario per la conclusione dell'affare in modo che mai da alcuno possa a loro eccipere difetto e/o indeterminatezza di mandato e/o di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido e fin da ora ratificato e da esaurirsi in un unico contesto.

FIMIT SGR, come rappresentata in epigrafe, si impegna a risarcire e tenere indenne i Procuratori da ogni costo, spesa, pretesa, responsabilità e obbligo risarcitorio a cui i medesimi possano essere sottoposti in relazione alla





presente procura speciale o che possano subire o in cui possano incorrere  
come risultato di una qualsiasi azione compiuta dai medesimi nell'esercizio  
di uno dei poteri agli stessi conferiti con la presente procura speciale.

Roma, 19 DICEMBRE 2008

*[Handwritten signature]*

Repertorio n. 48072



AUTENTICA DI FIRMA

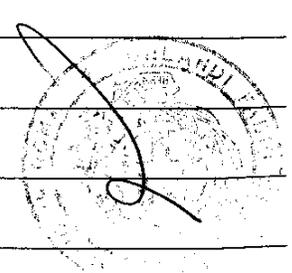
Io sottoscritto Dott. GENNARO MARICONDA, Notaio in Roma, con studio in Viale Bruno Buozzi n. 82, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

certifico

che l'Ing. Massimo CAPUTI, nato a Chieti il giorno 11 dicembre 1952 e residente in Roma, Via A. Nibby n. 11, nella sua qualità di Amministratore Delegato della "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni", in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma, Via Crescenzo n. 14, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, ha firmato la suestesa procura in mia presenza.

Roma, li diciannove dicembre duemilaotto

*Genaro Mariconda*



MODULARIO  
P. n. p. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

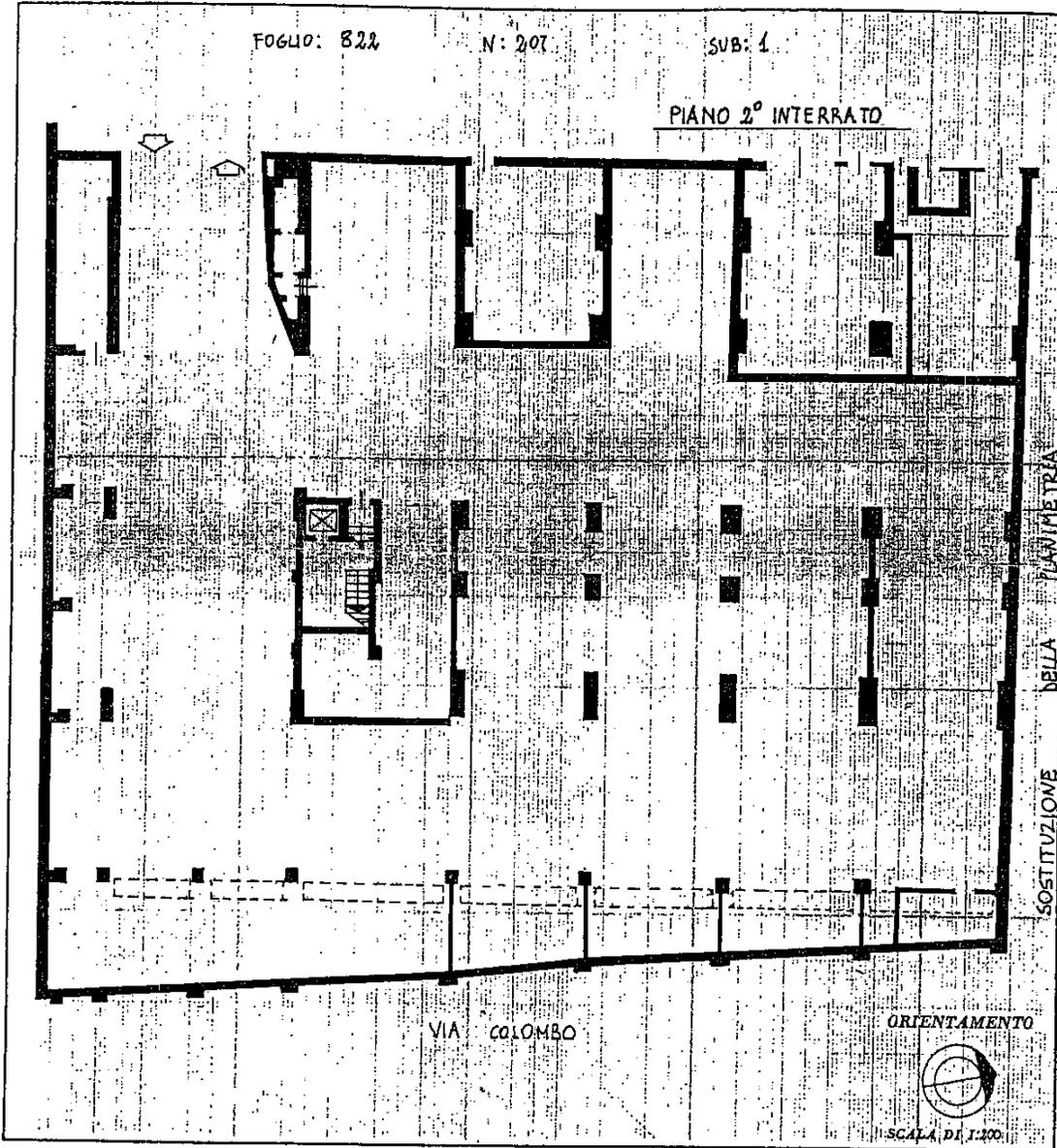
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1948, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70  
Di via S. A. I. Società Assicuratrice Industriale S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIADO PIAT  
(Titolo, nome e cognome del beneficiario)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 20/3/1986

Firma: Bruno Chiado Piat



Mon. A. (Piano Classe Edilizia Urbana)

Lite 300

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIATI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di Roma, Via C. Colombo, 70  
Ditta S.A.J. Società Assicurativa Industriale S.p.A. - Torino  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esistente di Roma

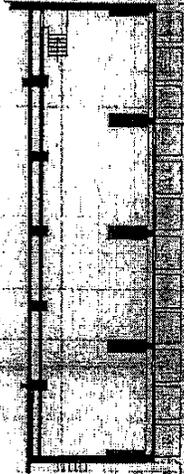
MONOGRAFICO  
L. 11. 10. 1977 - 418

FOGLIO: 822

N. 207

SUB: 213

PIANO TERRA



VIA COLOMBO

ORIENTAMENTO

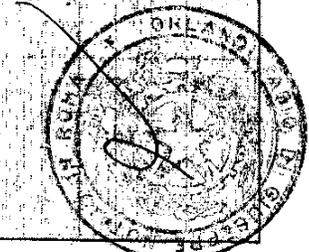


SCALE 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Completato dal PR. INS. BRUNO  
CHIARDO, P. 11/11/1977  
Inferito all'Ufficio degli INGEGNERI, STYEN  
della Provincia di TORINO  
data: 20/5/1981  
Firma: *Bruno Chiaro*



Fimit 0000235 del 09/01/2009

*Stelio Gatti*

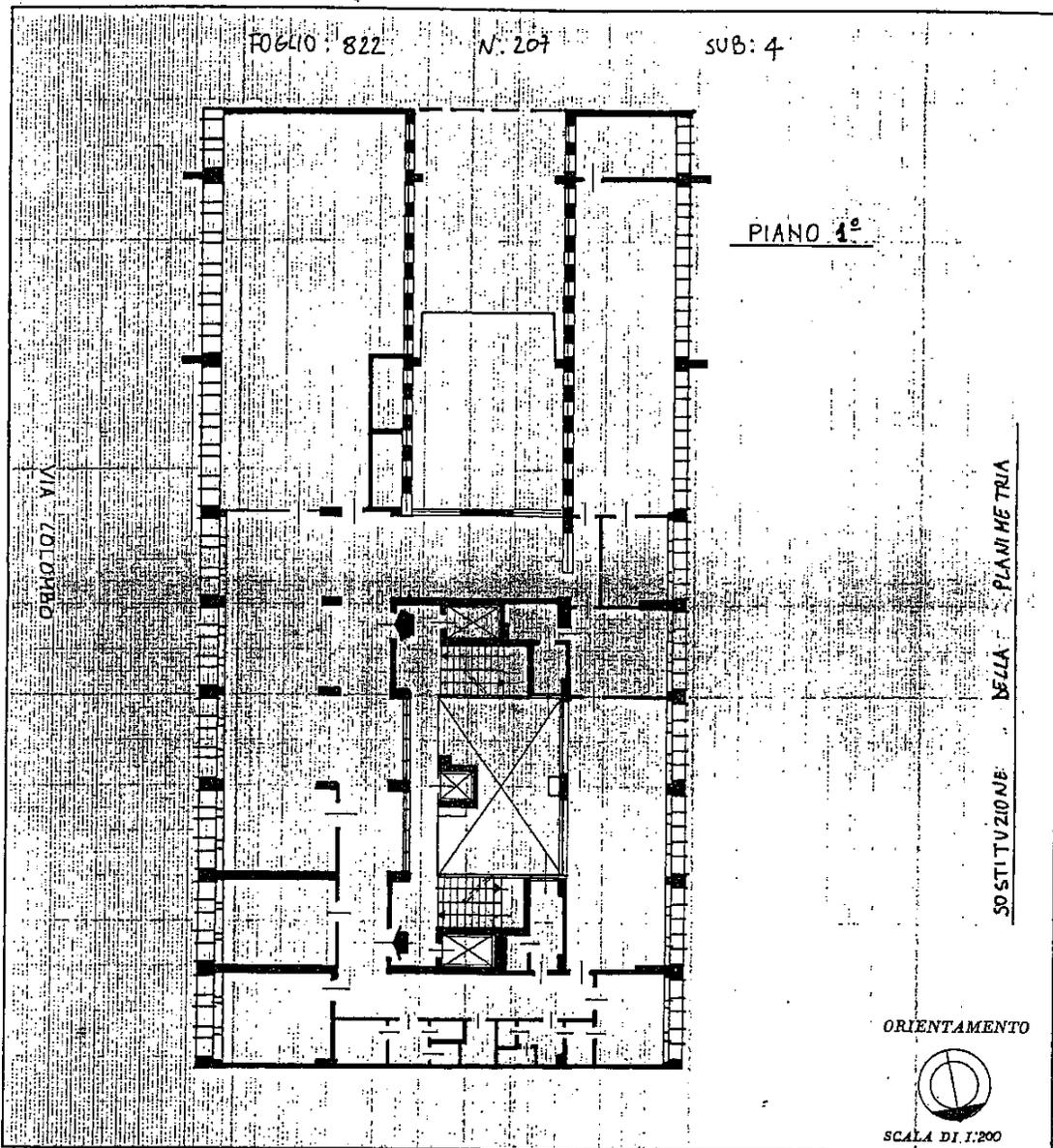
*11/12/81*



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1950, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70  
Ditta S.A.I. Societa' Assicuratrice Industriale S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIARÒ PIAT  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 20/3/1986  
Firma: Bruno Chiarò Piat



*fabio fante*

*11/10/86 Am*

MODULARIO  
F. - ng. red. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

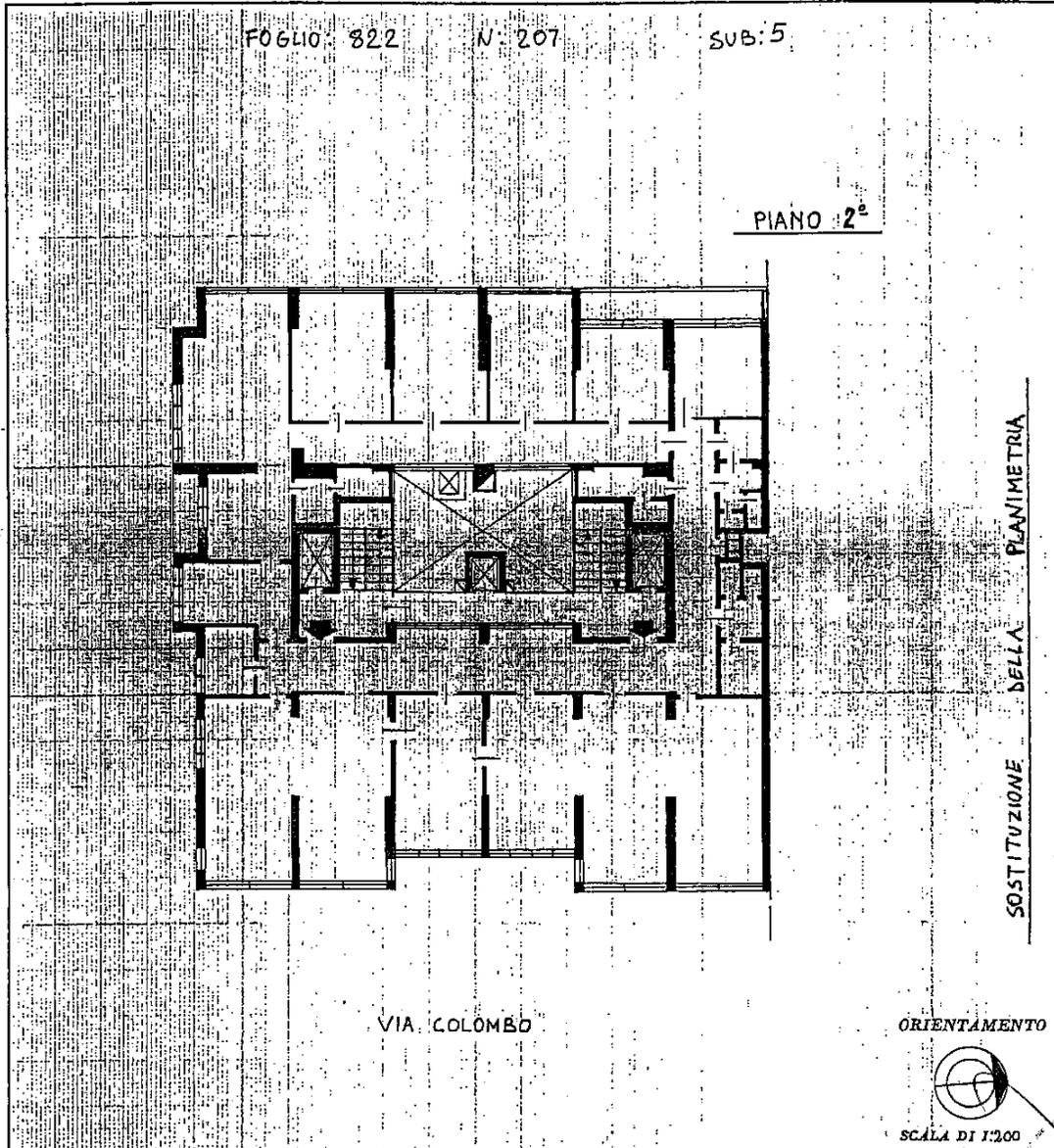
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1948, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70  
Ditta S.A.I. - Societa' Assicuratrice Industriale S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIADO PIAT  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 20/3/1986

Firma: Bruno Chiado Piat

Fimit 0000235 del 09/04/2009

Fabio Satri

M. A. V.

MODULARIO  
P. - fig. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

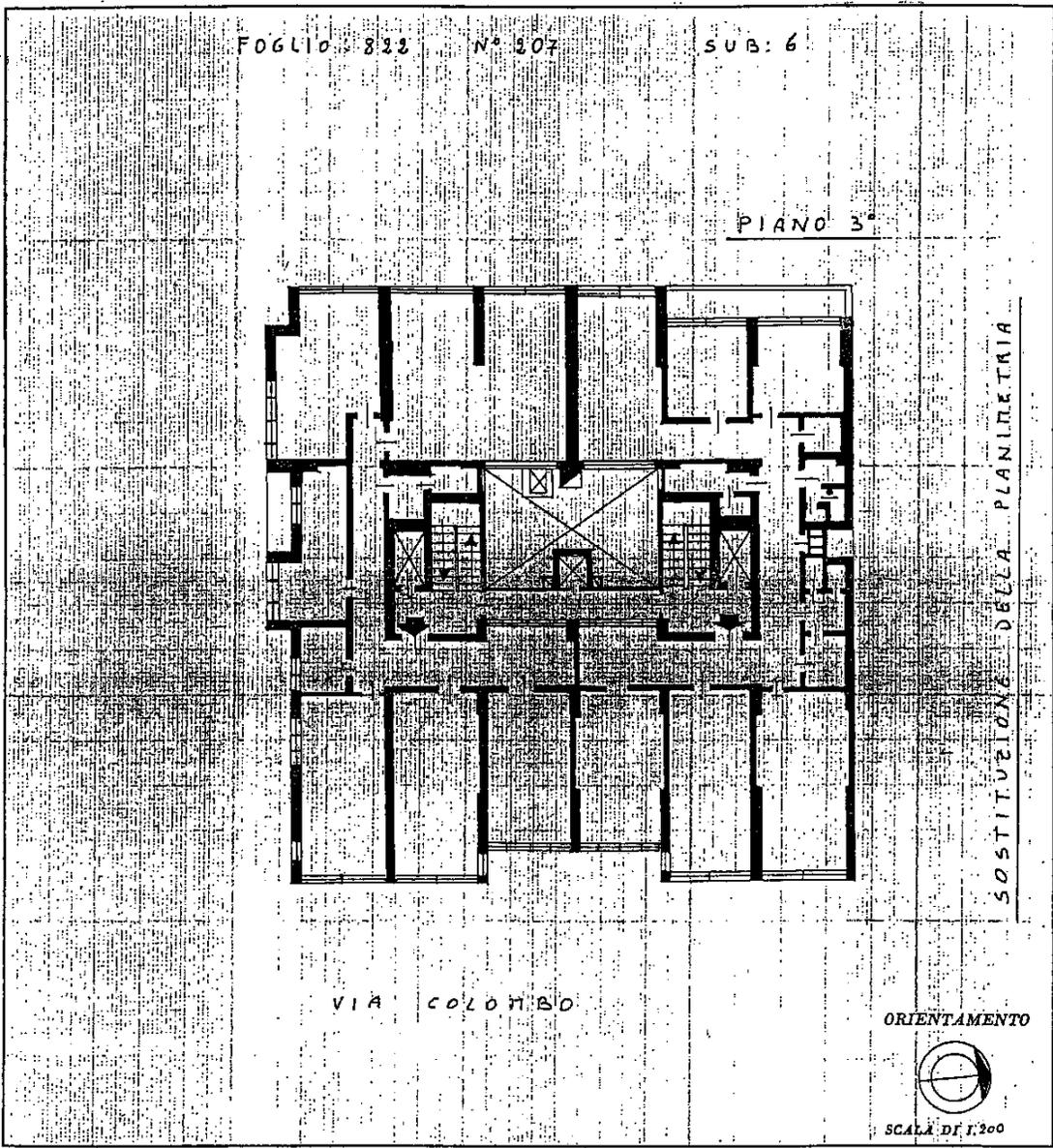
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1918, N. 485)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via COLOMBO 70  
Ditta S. A. I. SOCIETA ASSICURATRICE INDUSTRIALE S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIADO PIAT  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 20/3/1986

Firma: Bruno Chiado Piat



Fimit 0000235 del 09/01/2009

500 fater

M. A.

MODULARIO  
F. - fig. mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

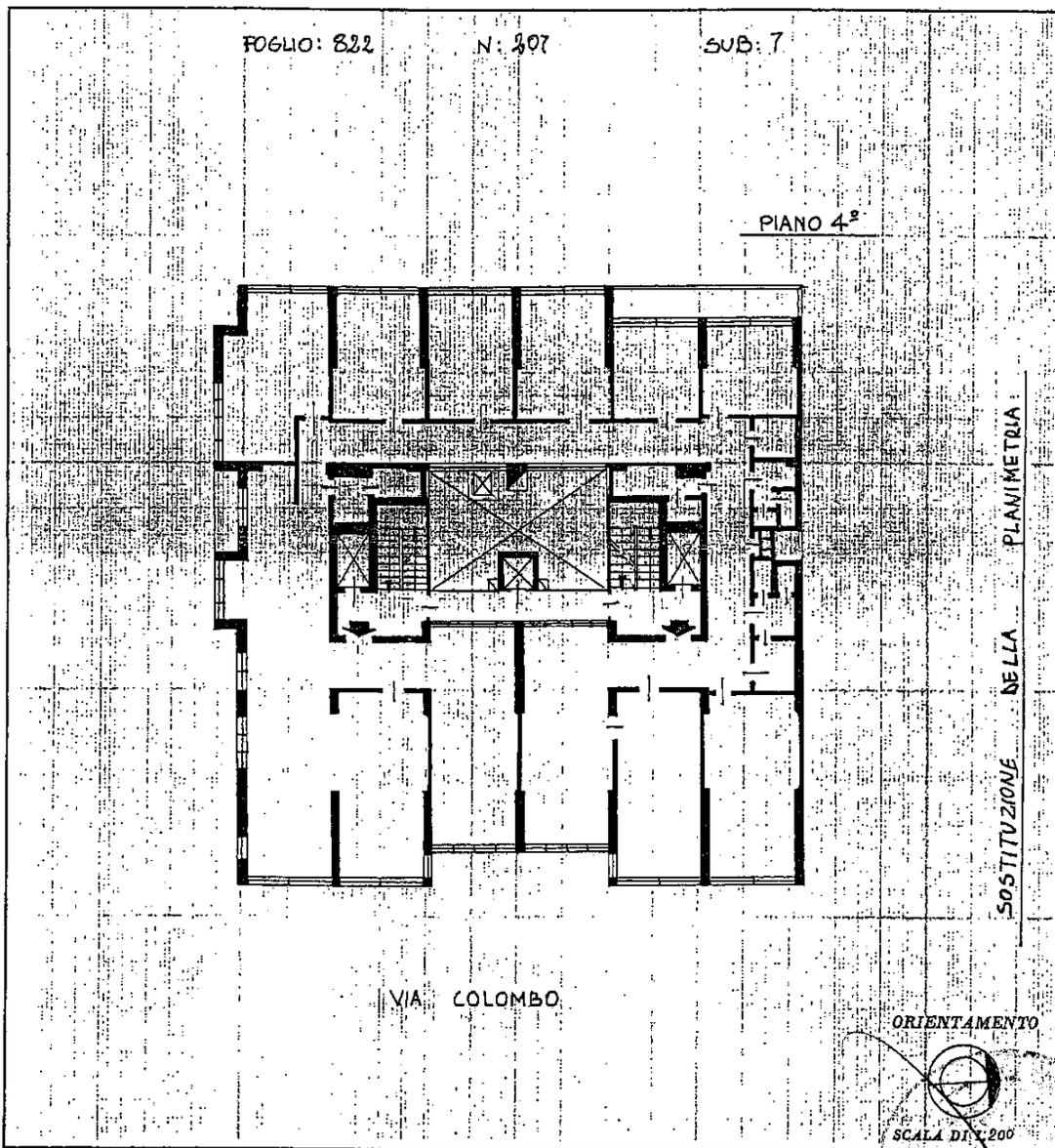
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. DEBOSTO-LEONE 13 APRILE 1950, N. 407)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70  
Ditta S. A. I. Società Assicuratrice Industriale S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



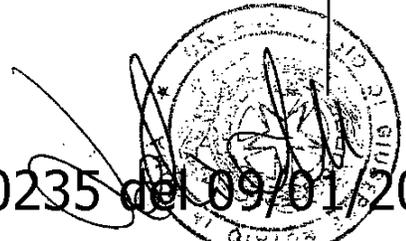
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIADO PIAT  
(Titolare, iscritto al Registro del Terziario)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 29/3/1986  
Firma: Bruno Chiado Piat



Fimit 0000235 del 09/01/2009

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

MODULARIO  
F. 29, 7491, 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

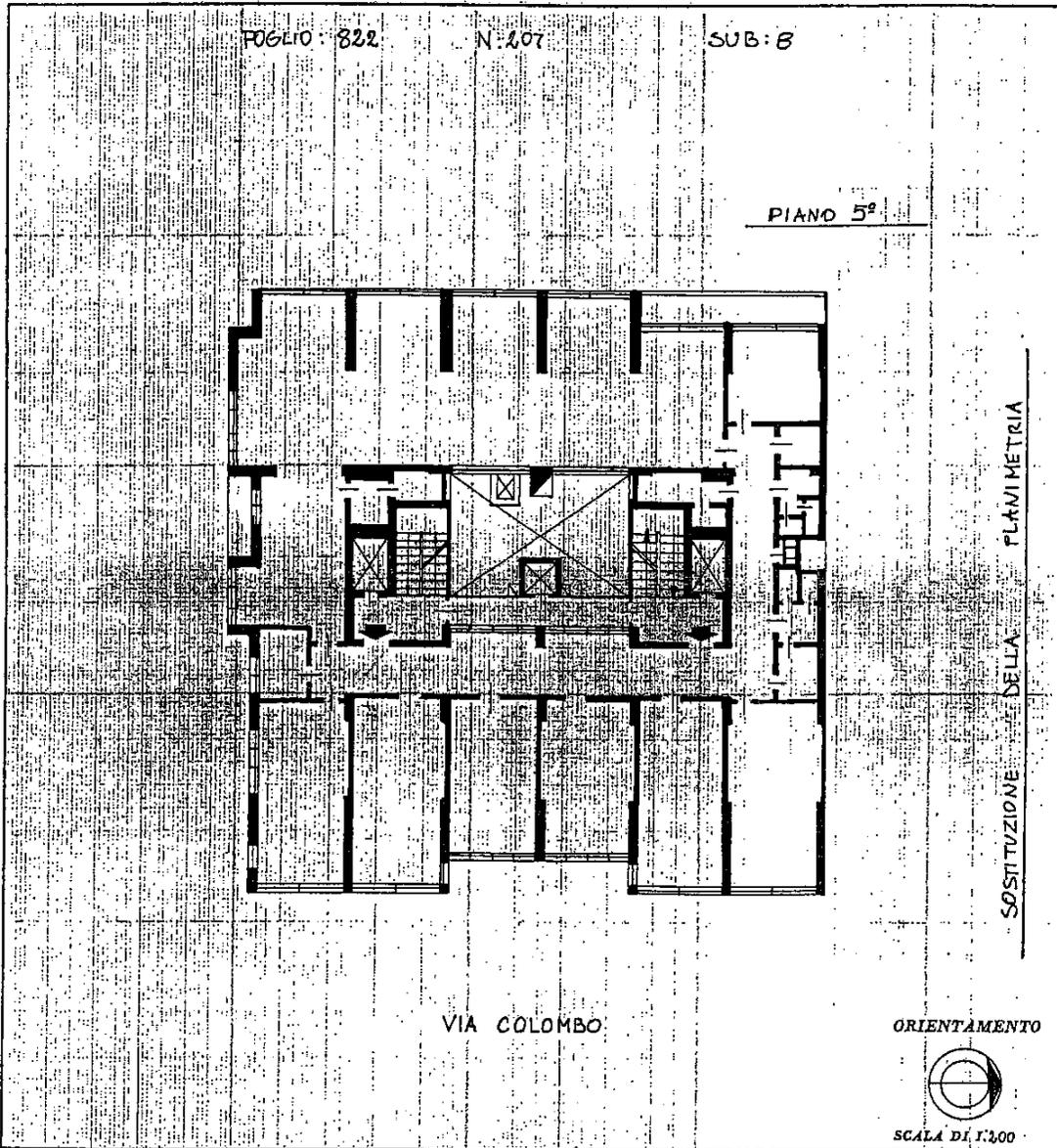
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70  
Ditta S.A.I. Societa' Assicuratrice Industriale S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIARO PIAT  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
 della Provincia di TORINO

DATA 20/3/1986  
 Firma: Bruno Chiaro Piat



Fimit 0000235 del 09/01/2009 261 Sat 116 A



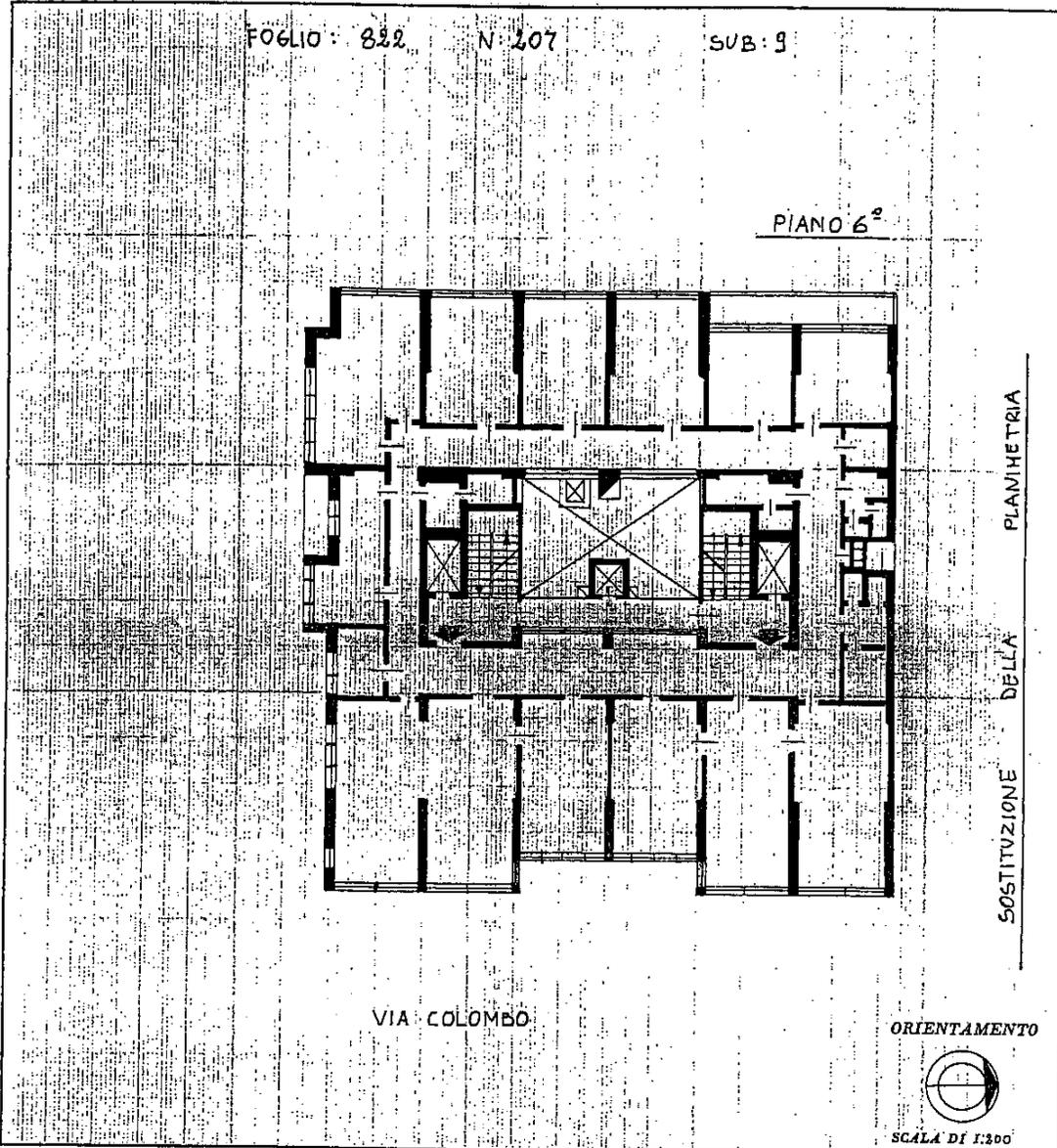
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1958, N. 428)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70

Ditta S.A.I. Societa' Assicuratrice Industriale S.p.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

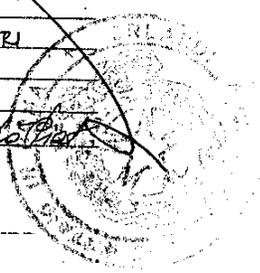


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal ING. BRUNO CHIADO MAT  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO  
DATA 20/3/1986  
Firma: Bruno Chiado Mat



MODULARIO  
F. - rig. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

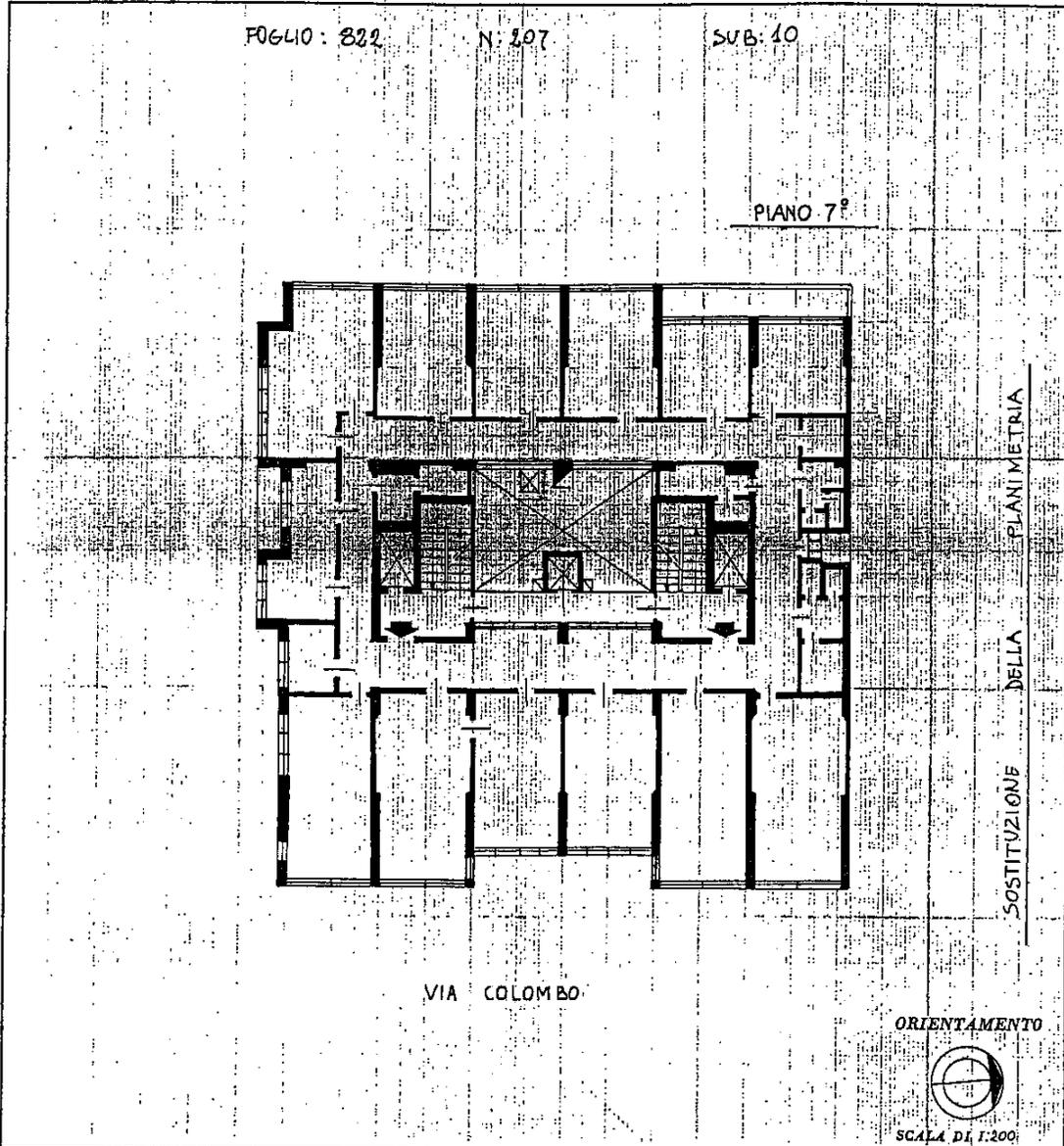
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1958, N. 251)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 20  
Ditta S.A.I. Società Assicuratrice Industriale S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°



Compilato dal ING. BRUNO CHIARO PIAT  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 20/3/1986  
Firma: Bruno Chioldo Piat

Fimit 0000235 del 09/01/2009

*Handwritten signatures and initials:* Bruno Chioldo Piat, All. A.C.

MODULARIO  
F. - reg. mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

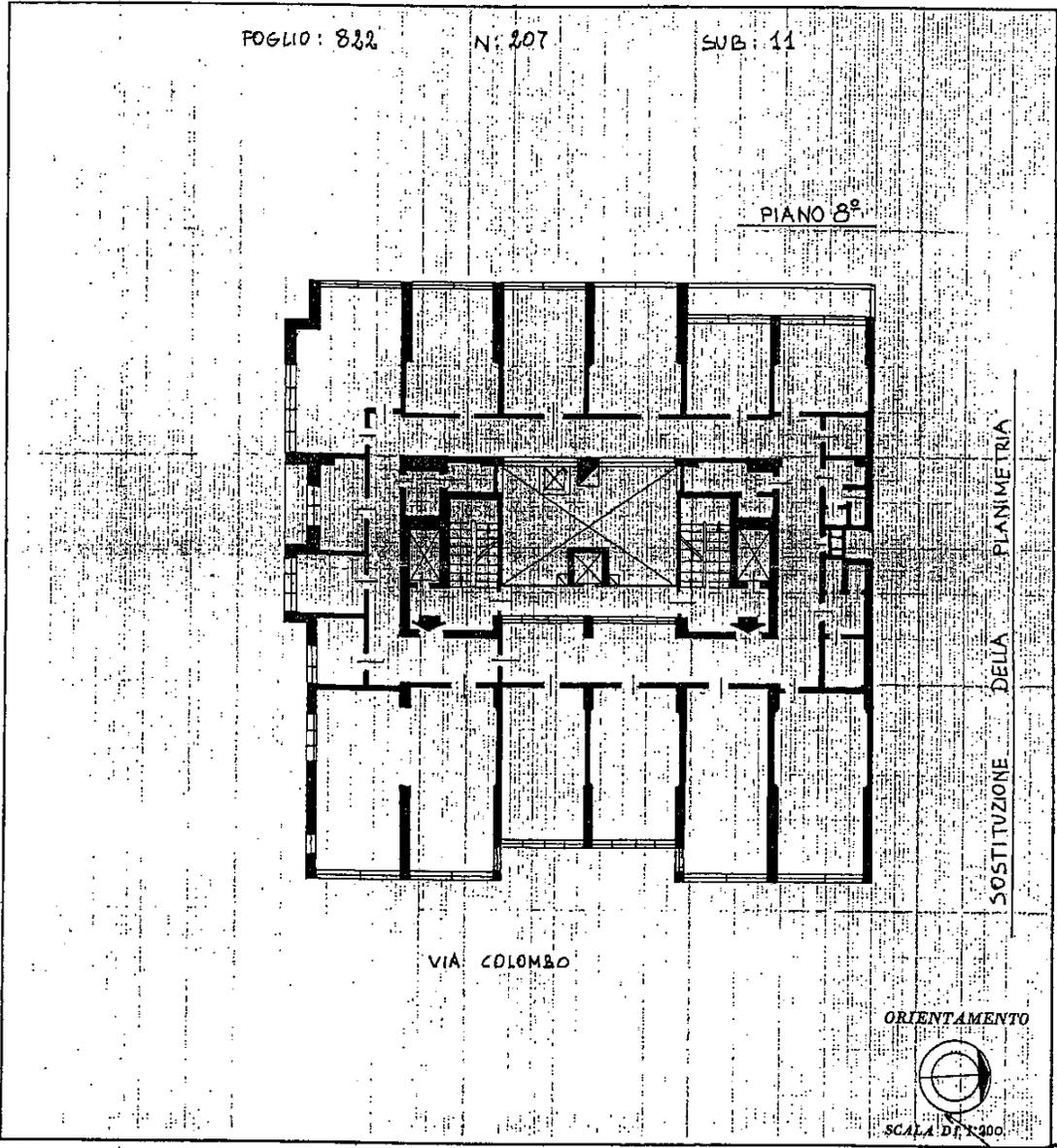
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1939, N. 643)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70

Ditta S.A.I. Societa' Assicuratrice Industriale S.p.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
PROT. N° \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature and stamp]*

Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIARONI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 20/3/1986

Firma: Bruno Chiaroni

*[Professional Engineer Stamp]*

Fimit 0000295 del 09/01/2009

*Fabiogate*

*Milto A*

MODULARIO  
P. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

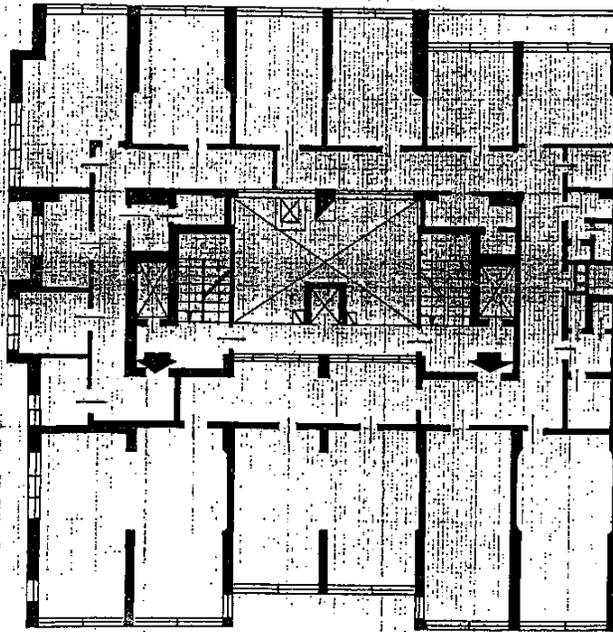
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGI 24 APRILE 1950, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70  
Ditta S.A.I. Societa' Assicuratrice Industriale S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

FOGLIO: 822 N. 207 SUB: 12

PIANO: 9<sup>a</sup>



SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

VIA COLOMBO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°



Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIADO PIAT  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 30/3/1986  
Firma: Bruno Chiado Piat

Fimit 0000235 del 09/01/2009 *gate*

*Albino APT*

MODULARIO  
F. sp. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

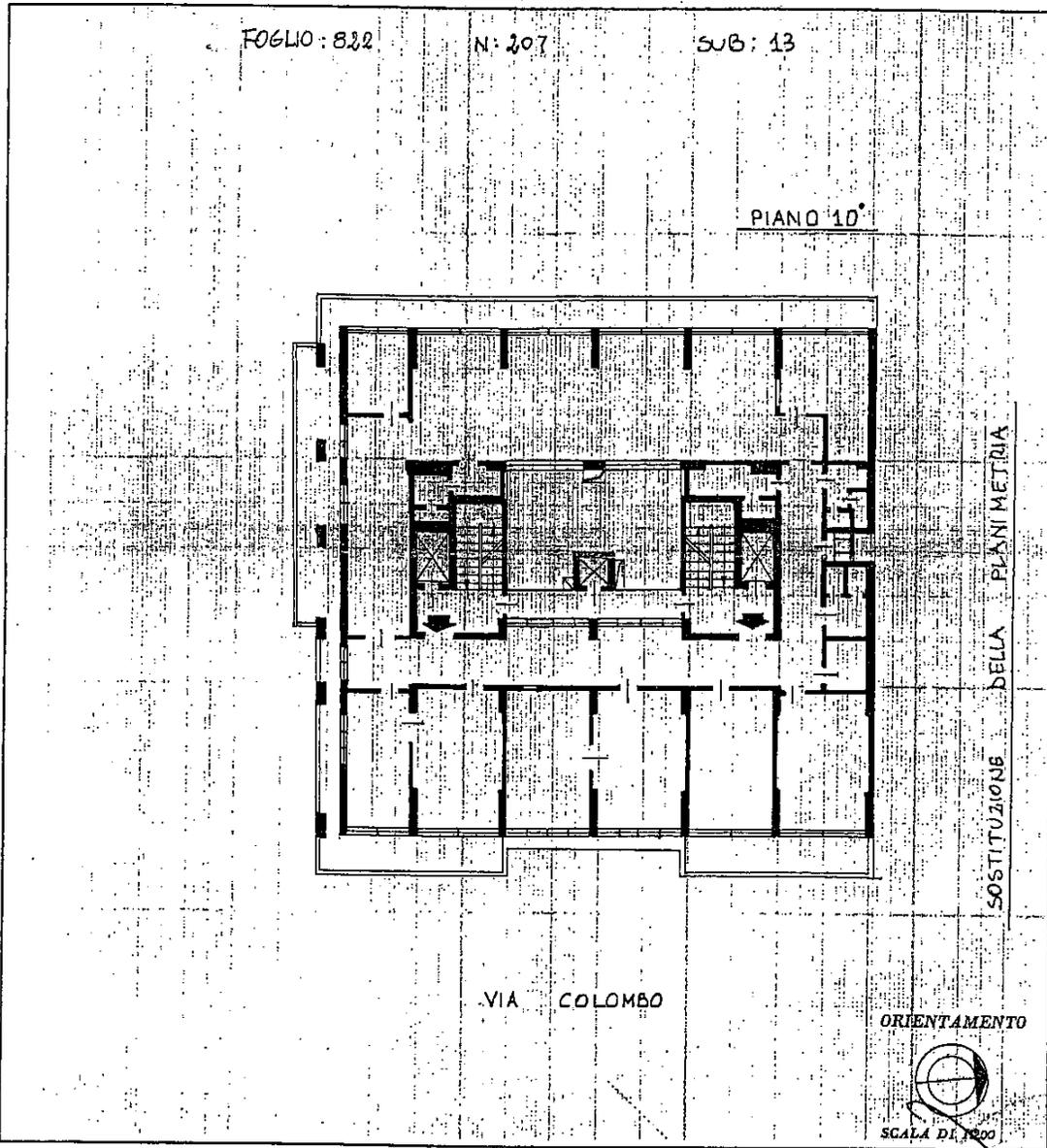
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70  
Ditta S.A.I. Società Assicuratrice Industriale S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°



Compilata dal ING. BRUNO CHIADO PIAT  
(Titolo, nome e cognome dell'incaricato)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 30/3/1986

Firma: Bruno Chiado Piat

Fimit 0000235 del 09/01/2009

11ht. Apr



Lire  
100

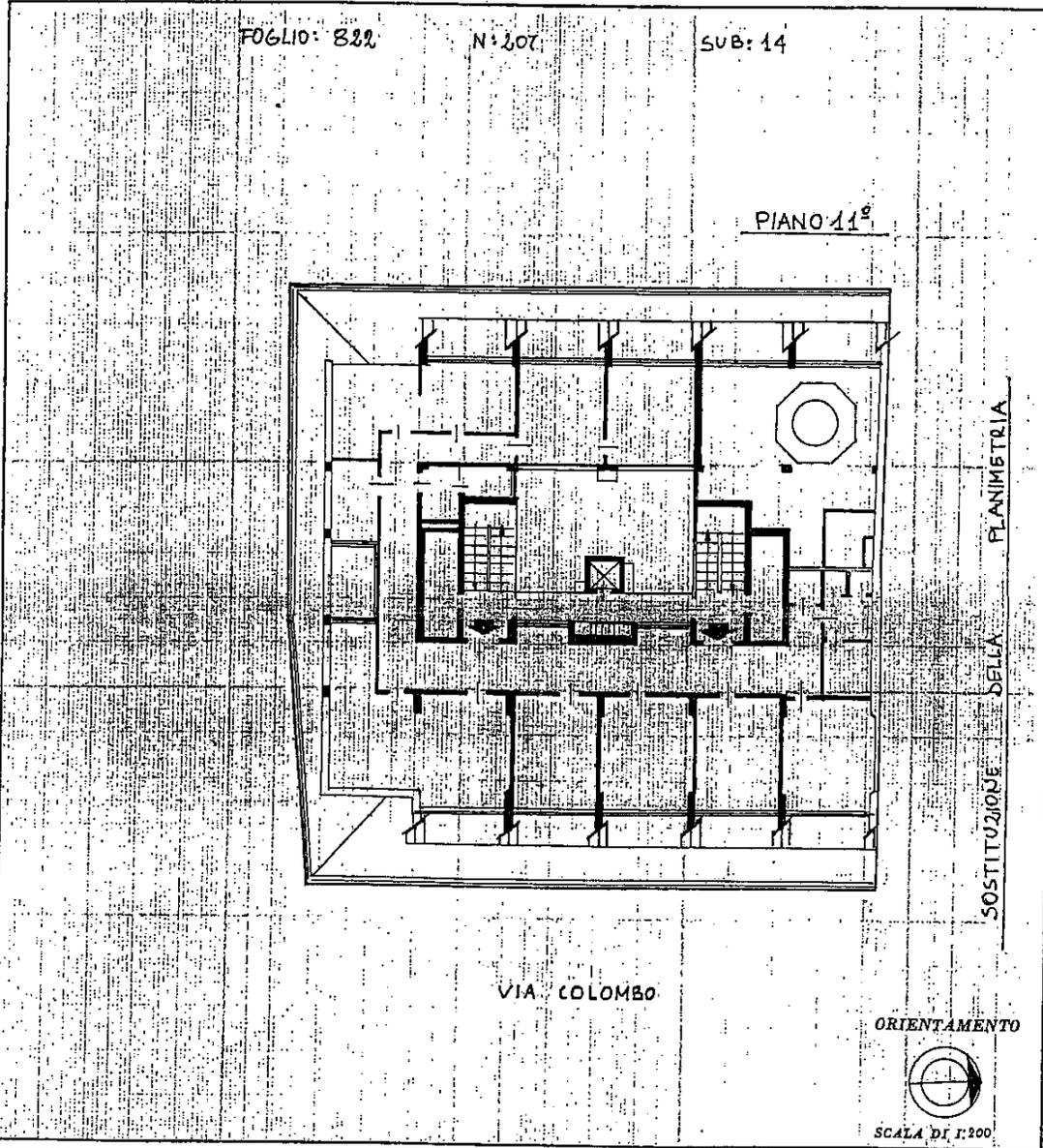
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1952, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Colombo 70

Ditta S.A.I. Società Assicuratrice Industriale S.p.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIADO PIAT  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di TORINO

DATA 20/3/1986

Firma: Bruno Chiado Piat



Fimit 0000235 del 09/01/2009 *Fato*

*Alto A...*

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

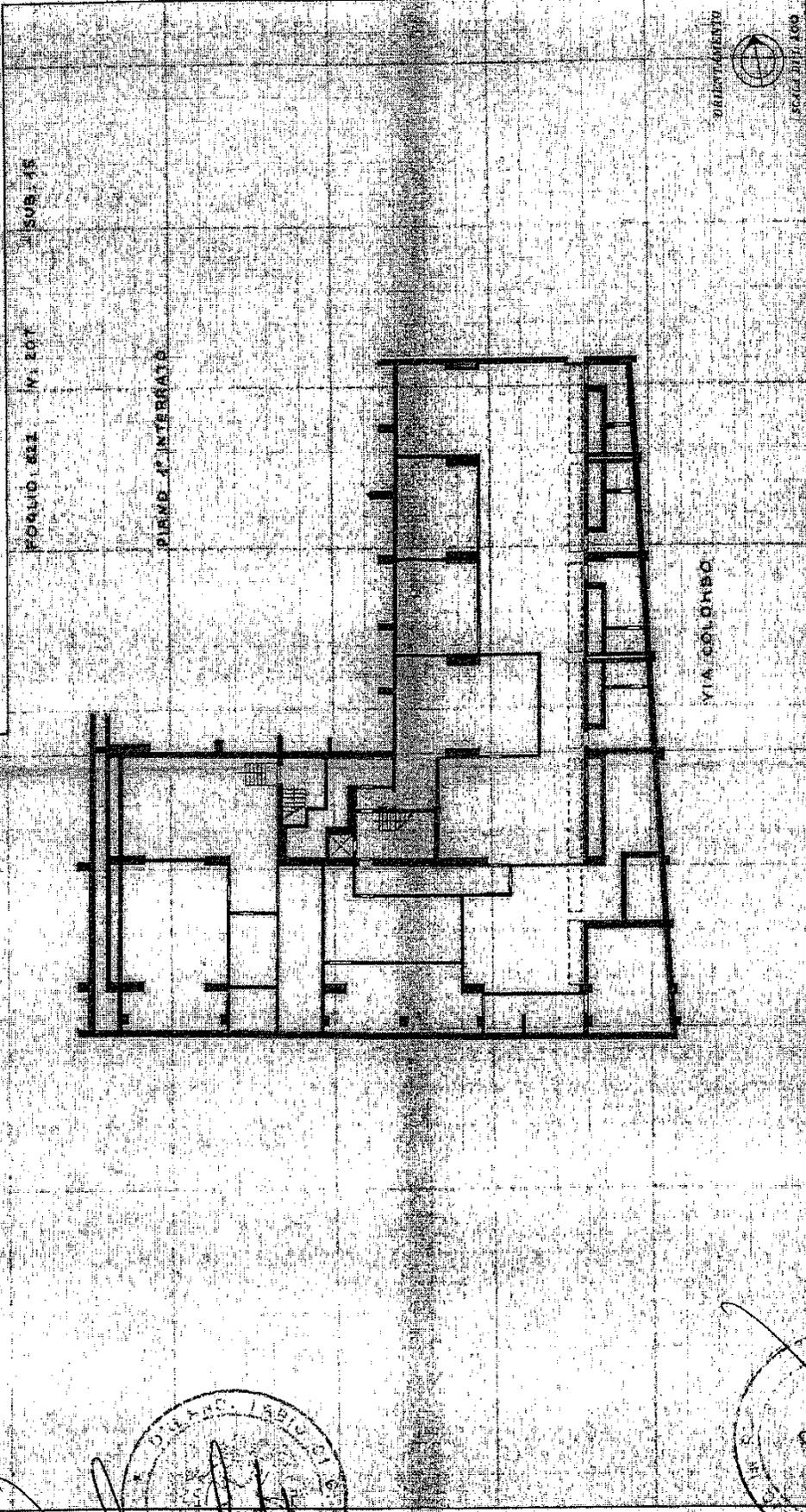
LINEA 300

Via C. Colombo 70

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di Roma

Roma S.R.L. Società Assicurativa Industriale S.p.A. - Torino

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI PUFFICIO

DATA \_\_\_\_\_

DEFIN. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal DR. ING. BRUNO CHIARIGLI PIAT  
 Assente all'atto degli INGEGNERI 2324 X  
 della Professione di Torino  
 data 20/12/1985  
 Firma: *Bruno Chiarigli Piat*

*[Handwritten signature]*

Stampa: DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI - TORINO

*[Handwritten signature]*

Stampa: DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI - TORINO

Min. d. (Piano Catasto Edilizio Urbano)

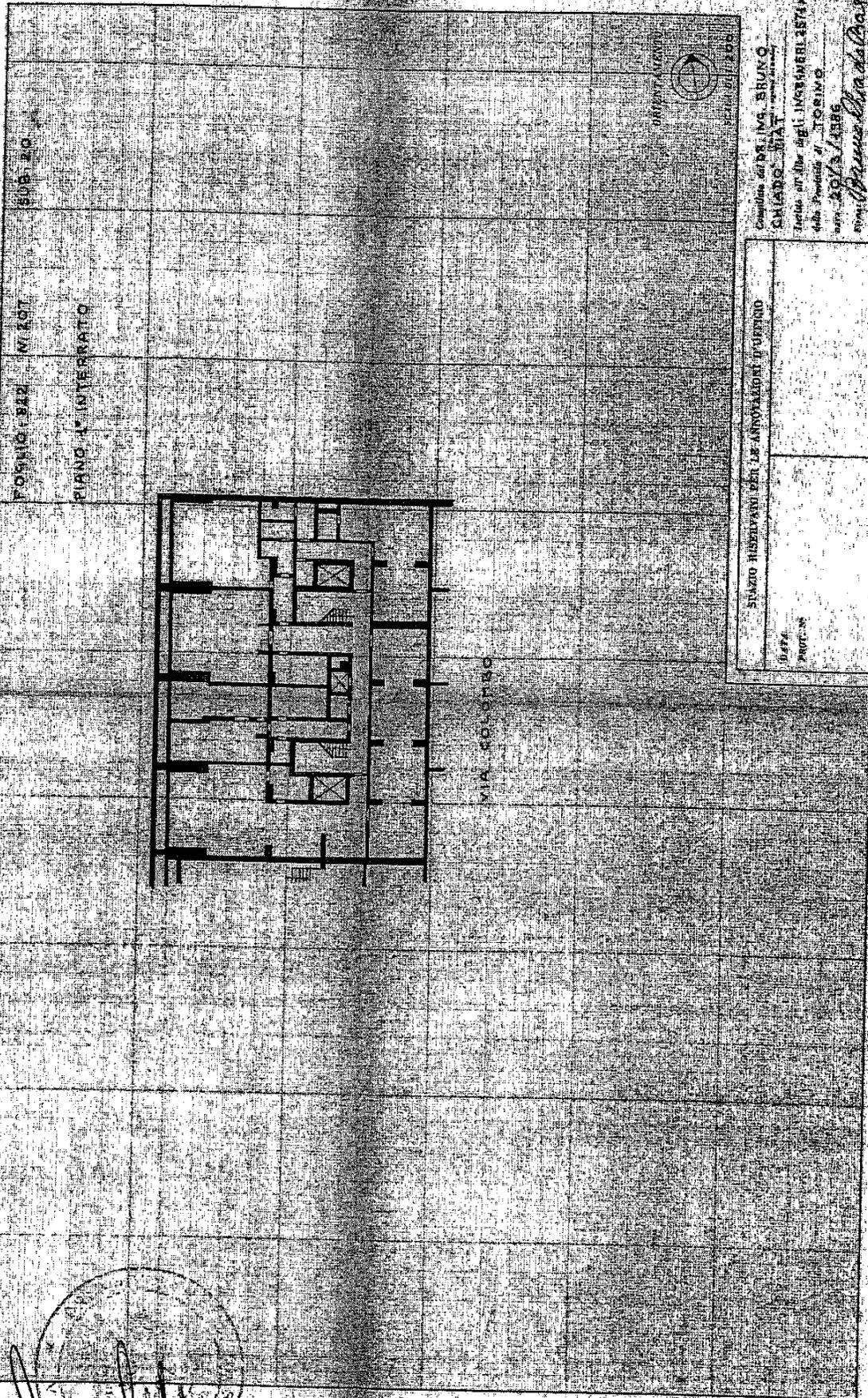
MONITORIA  
L. 30/11/1998

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

Lire 300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di Roma, Via C. Colombo 70  
Ditta S.A.I. Società Assicuratrice Industriale S.p.A. - Torino  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Centrale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE APPROVEDATI TURFICI

UFFICIO  
PART. 08

Comitato di Diritto di Roma  
CATASTO - IAT  
Tratto dal Plan degli INCORPORATI 15744  
data Provincia di TORINO  
del 30/11/1998  
Ing. Bruno Oliva di Roma

Fimit 0000235 del 09/01/2009

fabio Scalet

Ilkt Am



**Allegato D : Elenco dei documenti forniti dalla Parte Venditrice alla Parte Acquirente**

N°	Oggetto
<b>1 Documentazione urbanistica</b>	
1.1	Certificato di destinazione urbanistica (destinazione d'uso)
1.2	Copia del documento di abitabilità del 25/10/2008
<b>2 Dati catastali</b>	
2.1	Lettera di accompagnamento SAI del 5/9/1968 con certificati Catastali
2.2	Variazione catastale mod. 44/N (N.C.E.U.) denuncia del 1986
2.3	Planimetrie catastali
<b>3 Proprietà dell'Area</b>	
3.1	Estratto dell'atto di acquisto (Copia)
3.2	Verbale di contestazione repertorio 213.104 del 24/12/1964
<b>4 Servitù gravanti sull'area</b>	
<b>5 Perizie: terreno di sedime, scorie, contaminazione ed idrogeologia</b>	
<b>6 Concessioni Edilizie ed ulteriori autorizzazioni</b>	
6.1	Comunicazione inizio lavori + elaborati grafici del 25/01/1996 prot. 3120+ certificati di collaudo de 23/4/1996 prot. 14957
6.2	Comunicazione inizio lavori + elaborati grafici del 24/11/1995 prot. 43390 + variante in corso d'opera prot. 19036 del 23/05/1996
6.3	Comunicazione inizio lavori + elaborati grafici
6.4	Variante in corso d'opera + elaborati grafici
6.6	Concessione in sanatoria n° 96754 prot. 000184917/001 anno 1987
6.7	Concessione in sanatoria n° 96754 prot. 000184917/002 anno 1987
6.8	Richiesta di autorizzazione ai lavori art. 26 del 15/11/1991
6.9	Richiesta di autorizzazione ai lavori art. 26 del 1/6/1992
6.10	Richiesta di autorizzazione ai lavori art. 26 del 1992
6.11	Richiesta di autorizzazione ai lavori art. 26 del 5/10/1991 dei piani 6,7,8,9,
6.12	Richiesta di autorizzazione ai lavori art. 26 del 20/5/1993
6.13	Richiesta di autorizzazione ai lavori art. 26 del 29/9/1994 prot. 34805
6.14	Richiesta di autorizzazione ai lavori art. 26 del 4/9/1991 demol. Al 2° interrato
6.15	Richiesta di autorizzazione ai lavori art. 26 del 20/9/1994
6.16	Autorizzazione installazione di griglie nel piazzale del 14/5/1992 prot. 15812
6.17	Autorizzazione installazione scala di sicurezza del 14/5/1992 prot. 15812
6.17	Dia del 22.04.2008 prot. 26285
6.19	Integrazione della DIA del 5.6.2008 prot. 36007
6.20	Comunicazione fine lavori del 18.12.2008 prot. 77459
<b>7 Planimetrie dell'area</b>	
<b>8 Opere di urbanizzazione dell'area</b>	
8.1	Eni divisione CAG & Power n° cliente 130033822672 - n° contratto 710023503117 contatore n° 0039214649
8.2	Acea electrabel n° utenza 521220031 POD /presa it002e5212200a - Commerciale Danilo Gambili 06/57999532



Finito 0000235 del 09/01/2009

*Stefano Gatti*

*Alto A...*

- 8.3. Acea Ato 2 Acqua antincendio n° utenza 683339839 contatore matr. 103914f
- 8.4. Acea Ato 2 Acqua n° utenza 683337516 contatore matr. 0073616

## 9 Progetto definitivo (concessione edilizia)

## 10 Consistenze di progetto: superfici, cubature ed settori funzionali

## 11 Progetto e Certificato di Prevenzione Incendi

- 11.1 C.P.I. Autorimessa intestato alla Società AUTOPARKING 2 T S.r.l. prot. 48278/p scaduto il 19.5.2000. (copia)
- 11.2 C.P.I. Archivio piano terra e primo sottosuolo intestato alla Società S.A.I. Assicurazioni, fascicolo n° 83274/B prot. 41316 scaduto 8.6.2005.
- 11.3 C.P.I. Ascensori intestato alla S.A.I. Assicurazioni, fascicolo 8327/A prot. 41327 UNA TANTUM
- 11.4 C.P.I. centrale termica attività 91 intestato alla GENERALI PROPERTIES, fascicolo 5701 protocollo 251154 scadenza 29.9.2012.
- 11.5 Dichiarazione di Conformità nel settore della reazione al fuoco ai sensi D.M. 26 giugno 1984 (coppelle REI 120) del 04.09.2006 con allegato rapporto di prova n°124380/1910RF
- 11.6 Relazione valutativa della resistenza al fuoco di elementi costruttivi portanti e/o separanti dei locali della centrale termica
- 11.7 Dichiarazione di Conformità nel settore della reazione al fuoco ai sensi D.M. 26 giugno 1984 (blocchi multicellulare 20x25x50) 04.09.2006
- 11.8 Relazione valutativa della resistenza al fuoco di elementi costruttivi portanti e/o separanti pannelli rei 180 del 18.09.2006
- 11.9 Dichiarazione di corretta posa in opera dei pannelli REI 180 in centrale termica con allegati rapporti di prova dell'Istituto Giordano
- 11.10 Dichiarazione di conformità installazione di coibentazione per attraversamento pareti REI di tubazione
- 11.11 Dichiarazione di corretta posa in opera di rivestimenti protettivi

## 12 Relazioni tecniche

- 12.1 Progetto per la protezione contro le scariche atmosferiche redatto dall'ing Marino Evangelista, con relativi verbali dell'Ente preposto.
- 12.2 Dichiarazione di conformità 46/90 dell'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche con allegati

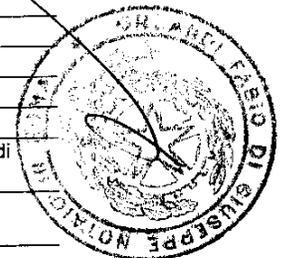
## 13 Progetto strutturale

- 13.1 Progetto per la realizzazione di copertura in policarbonato, relazione tecnica, relazione di calcolo 087855 del 16/2/1996, nomina del collaudatore, fine lavori del 3/5/1996 prot. 87855, certificato di collaudo statico del 28/5/1996 prot.87855
- 13.2 progetto esecutivo del 21/5/1964 aggiornato il 30/10/1964 proprietà Dott. Guglielmo federici.
- 13.3 Relazione tecnica di calcolo delle fondazioni elaborata dallo studio tecnico d'ingegneria Ing. Antonio Laurenzi, Roma il 19/10/1962 con relative planimetrie

## 14 Progetto esecutivo, elaborati "As Built"

## 15 Impianti meccanici

- 15.1 Dichiarazione di conformità caldaie e bruciatore Ditta Rossetti
- 15.2 Domanda al Comune di Roma, per la sostituzione del generatore di calore con prot. 58792
- 15.3 Libretto ISPEL per la centrale termica prot. RM 400656/06 26.03.2007
- 15.4 Copia approvazione progetto, prot. Rm 400656 del 29/05/2006.
- 15.5 n° 2 Dichiarazioni di Conformità inerenti i generatori di calore.
- 15.6 Dichiarazione di Conformità impianto di adduzione del gas, completa dei certificati d'installazione del tubo di acciaio e prova di pressione della stessa.
- 15.7 Dichiarazione dell'impianto elettrico della centrale termica completa di relazione con tipologia dei materiali



- 15.8 Certificati di costruzione delle caldaie UNICAL attestanti la prova di collaudo delle stesse e relativo esito
- 15.9 Allegato tecnico relativo ad impianto a gas
- 15.10 Dichiarazione di conformità impianto a gas centrale termica pratica di adeguamento (D.M.01.12.75) RACC.R 82
- 15.11 Libretto depositato in Centrale Termica
- 15.12 Elaborati grafici impianti fognature 21/6/1966

## 16 Impianti elettrici

- 16.1 Copia progetto e del collaudo dell'impianto elettrico della centrale termica
- 16.2 Ristrutturazione impianto elettrico

## 17 Impianti di sollevamento

- 17.1 n° 4 Libretti di ascensori rilasciati dall'Ente ENPI matr. 32575 cat A matr. 32576 cat. A

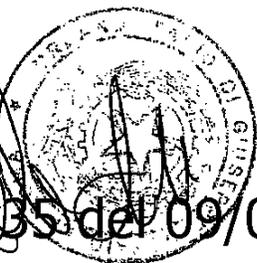
## 18 Garanzie, elenco dei fornitori e manutenzione

- 18.1 Registro di carico e scarico Rifiuti A1 con allegate dichiarazione di sostituzione olio isolante, certificati di analisi e formulario di identificazione per il trasporto dei rifiuti.

## 19 Contratti di Locazione

- 19.1 Contratto di locazione AUTOPARKING S.r.l.
- 19.2 Contratto per installazione di antenna per segnale radio telefonico (Vodafone Omnitel)
- 19.3 Disdetta contratto Vodafone Omnitel del 10.3.2006

Fimit 0000235 del 09/01/2009



11/6/09

**INTESA  SANPAOLO**

Roma, 24/12/2008

Spettabile

Generali Immobiliare Italia SGR S.p.A.  
Fondo Scarlatti  
Via Meravigli, 2  
20123 Milano

**Garanzia n. 3500 – 149401/6 - 001**

Premesso che:

- Con contratto di compravendita che verrà stipulato in data 29 dicembre 2008 Fimit SGR, con sede legale in Roma, Via Crescenzo 14, in nome e per conto del Fondo Alpha dalla stessa gestito, acquisterà da Generali Immobiliare Italia SGR S.p.A., in qualità di Società di Gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Scarlatti", un immobile sito in Roma – Via Cristoforo Colombo n. 70, di proprietà del Fondo, per un importo globale di €23.500.000,00 (Euro ventitremilionicinquecentomila/00);
- detto pagamento verrà dilazionato secondo la seguente scadenza  
quanto a € 14.500.000,00 (Euro dodicimilionicinquecentomila/00), entro il 28/02/2009
- a garanzia del puntuale e completo pagamento alle sopra elencate scadenze, l'Acquirente è tenuto a prestare idonea garanzia bancaria;

tutto ciò premesso, noi Intesa Sanpaolo S.p.A. - Direzione Financial Institutions, ci impegniamo, con la presente, a pagarVi a prima richiesta scritta, senza sollevare alcuna eccezione e nonostante qualsiasi obiezione da parte dell'Acquirente e/o di terzi, qualsiasi importo fino alla concorrenza massima di € 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni/00).

Le richieste di adempimento dovranno pervenirci, a mezzo di lettera raccomandata, non prima della data di scadenza del rispettivo pagamento ma comunque non oltre 15 giorni dalla stessa; trascorso tale termine si intenderà senz'altro cessata la nostra garanzia per i corrispondenti importi.

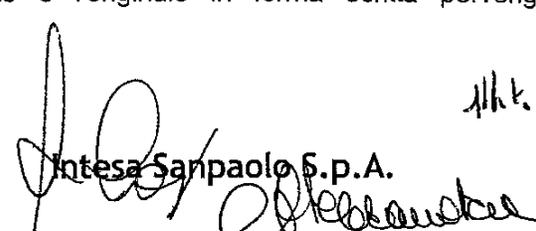
Ogni Vostra richiesta e/o comunicazione in ordine alla presente garanzia, dovrà pervenirci - per il tramite della Vostra Banca - presso Intesa Sanpaolo Spa – Direzione Financial Institutions in Piazza della Scala, 6 – 20121 Milano.

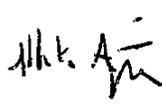
Forma e modalità sopra indicate per il pervenimento della domanda di pagamento si intendono inderogabili e non sostituibili con equipollenti. Eventuali richieste pervenute secondo forme e modalità diverse risulteranno del tutto inidonee, e ciò anche nel caso in cui la richiesta venga anticipata a mezzo fax entro il termine stabilito e l'originale in forma scritta pervenga successivamente alla scadenza.

Con osservanza.

  
Fabio Forte



  
Intesa Sanpaolo S.p.A.



Garanzia n. 460831347030

Spett.le

Generali Immobiliare Italia  
SGR S.p.A.

Società di Gestione del  
Fondo Scarlatti

via Meravigli, 2

20123 - Milano

Roma 24 dicembre 2008

Egregi Signori,

PREMESSO CHE

- (i) Con contratto di compravendita che verrà stipulato in data 29/12/2008 (il "Contratto di Compravendita") Fimit SGR, in nome e per conto del Fondo Alpha dalla stessa gestito (l'"Acquirente"), acquisterà da Generali Immobiliare Italia SGR S.p.A. (di seguito, la "SGR"), in qualità di Società di Gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Scarlatti" (di seguito, anche il "Fondo") (la SGR, per conto del Fondo, la "Beneficiaria"), l'immobile sito in Roma - Via Cristoforo Colombo n. 70, meglio descritto ed identificato nell'allegato 1, e di proprietà del Fondo (di seguito, l'"Immobile");
- (ii) Il Contratto di Compravendita prevede che, a garanzia del corretto, integrale e puntuale pagamento di parte del corrispettivo di cessione, pari ad Euro 23.500.000,00, l'Acquirente consegnerà, contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita, una garanzia bancaria autonoma e a prima richiesta emessa da un primario istituto di credito per l'importo di Euro 7.500.000,00 (euro settemilionicinquecentomila/00)

TUTTO CIO' PREMESSO

Con la presente garanzia autonoma a prima richiesta (la "Garanzia"), la sottoscritta UniCredit Corporate Banking S.p.A. - Sede Legale e Direzione Generale: Verona, via Garibaldi 1, di seguito denominata "Garante", qui rappresentata dal signor Stefano Oliverio, nato a Roma il 05/03/1967 e dal Sig. Roberto Mancini nato a Roma il 14/08/1968, nelle rispettive qualità di quadri direttivi, si costituisce, con il presente atto, garante dell'Acquirente prestando garanzia in favore della Beneficiaria a garanzia del pagamento dell'importo indicato sub ii) delle premesse. Il Garante quindi si obbliga irrevocabilmente ed incondizionatamente, senza la possibilità di sollevare alcuna contestazione, obiezione e/o eccezione ed indipendentemente da eventuali contestazioni da chiunque sollevate in qualsiasi sede, a pagare al Fondo, a fronte di una semplice e prima richiesta da parte della Beneficiaria stessa, la somma di Euro 7.500.000,00 (euro settemilionicinquecentomila/00), corrispondente al 31,91% del prezzo, entro e non oltre 7 (sette) giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta della Beneficiaria, con pari valuta.

Tale richiesta dovrà contenere:

UniCredit Corporate Banking S.p.A.

Sede Legale e Direzione Generale:  
Verona, Via Garibaldi 1 - Capitale  
Sociale € 4.107.904.896 - Iscrizione al  
Registro delle Imprese di Verona -  
Codice Fiscale e P. IVA n° 0365670950  
- Cod. ABI 03229787 - Banca iscritta  
all'Albo delle Banche e appartenente al  
Gruppo Bancario UniCredit Italiano  
iscritto all'Albo del Gruppo Bancario  
n° 3135.1 - Garante: sig. Fondo  
interbancario di Tutela dei Depositi

Fimit 0000235 del 09/01/2009

*Stefano Oliverio*  
*R. Mancini*

- A. una dichiarazione della Beneficiaria in cui si dichiara che l'Acquirente non ha adempiuto all'obbligo di pagamento del corrispettivo di compravendita entro il termine stabilito;
- B. gli estremi del conto corrente sul quale eseguire il pagamento.

\*\*\*

Il Garante riconosce espressamente e dichiara che la Garanzia si deve intendere, come in effetti è, autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, ed è regolata anche dalle ulteriori previsioni che seguono:

1. nel caso di escussione della Garanzia, il Garante – anche in deroga agli artt. 1939 e 1945 del Codice Civile - rinuncia espressamente al diritto di sollevare alcuna contestazione, eccezione e/o obiezione al fine di rifiutare o ritardare il pagamento richiesto dalla Beneficiaria, ivi comprese quelle relative all'esistenza, validità e fondamento delle obbligazioni in capo all'Acquirente nei confronti della Beneficiaria; la Garanzia sarà quindi escutibile senza alcuna formalità, dando atto la Garante che, atteso il carattere autonomo della Garanzia, non spettano ad essa i benefici di cui agli artt. 1945 e 1955 Codice Civile.
2. in deroga a quanto previsto dall'art. 1939 Codice Civile, la Garanzia si deve considerare, come in effetti è, valida ed efficace anche nel caso in cui la validità o l'efficacia delle obbligazioni garantite fosse contestata o dichiarata invalida, ivi comprese le ipotesi di nullità o annullabilità, e nonostante qualsiasi opposizione, da parte dell'Acquirente;
3. la Beneficiaria è espressamente dispensata dal Garante da qualsiasi onere od obbligo di preventiva escussione dell'Acquirente di cui all'art. 1944 del Codice Civile il quale è espressamente escluso;
4. la Beneficiaria è, altresì, espressamente dispensata dal Garante dall'onere di agire entro i termini previsti dall'art. 1957 del Codice Civile, intendendo il Garante medesimo rimanere obbligato, in deroga alle disposizioni contenute nel richiamato articolo, anche se non siano state proposte istanze contro l'Acquirente o le stesse non siano state coltivate;
5. qualsiasi comunicazione che dovesse essere effettuata in relazione alla presente Garanzia, dovrà essere effettuata tramite raccomandata A.R. o corriere espresso, ai seguenti indirizzi (o ai nuovi indirizzi che ciascuna parte dovesse comunicare all'altra conformemente alle formalità descritte nella presente clausola):

(i) quanto al Garante:

**Unicredit Corporate Banking Spa.**

Filiale Centro Italia

P.le dell'Industria, 46

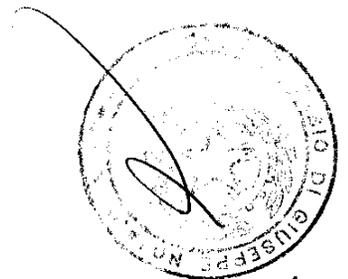
00144 Roma

Alla c.z. Dott. **Stefano Oliverio**

(ii) quanto alla Beneficiaria:

**Generali Immobiliare Italia SGR S.p.A.**

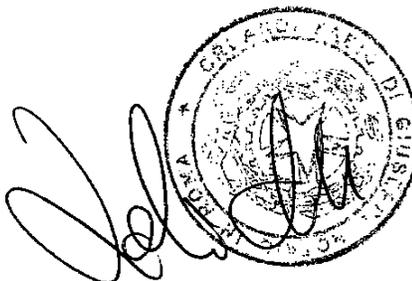
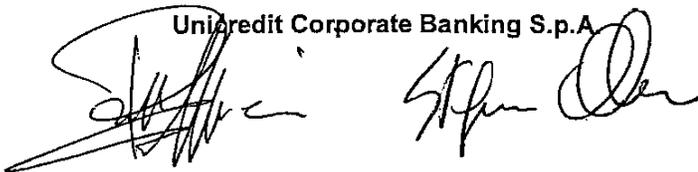
Società di Gestione del Fondo Scarlatti



Via Meravigli, 2  
20123 MILANO

6. Tutte le eventuali spese di registrazione, tasse ed oneri fiscali, comunque connesse alle presente Garanzia, sono a carico del Garante.
7. La presente Garanzia avrà efficacia a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto di Compravendita e sino al 28/02/2009, precisando che, trascorso detto termine senza che sia pervenuta da parte della Beneficiaria richiesta di escussione, da inoltrarsi comunque entro i 15 giorni successivi alle scadenza, la Garanzia s'intenderà priva di qualsiasi efficacia, ritenendosi il sottoscritto Garante liberato da qualsiasi obbligazione nei confronti della Beneficiaria.
8. la presente Garanzia sarà regolata ed interpretata in conformità alla legge italiana;
9. per qualsiasi controversia dovesse sorgere in dipendenza sia dell'interpretazione, sia dell'esecuzione della presente Garanzia sarà esclusivamente competente il Foro di Trieste.

UniCredit Corporate Banking S.p.A.



Spett.le

Generali Immobiliare Italia  
SGR S.p.A.Società di Gestione del  
Fondo Scarlatti

via Meravigli, 2

20123 - Milano

Garanzia n. 460831347035

Roma 24 dicembre 2008

Egregi Signori,

PREMESSO CHE

- (i) Con contratto di compravendita che verrà stipulato in data 29/12/2008 (il "Contratto di Compravendita") Fimit SGR, in nome e per conto del Fondo Alpha dalla stessa gestito (l'"Acquirente"), acquisterà da Generali Immobiliare Italia SGR S.p.A. (di seguito, la "SGR"), in qualità di Società di Gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Scarlatti" (di seguito, anche il "Fondo") (la SGR, per conto del Fondo, la "Beneficiaria"), l'immobile sito in Roma - Via Cristoforo Colombo n. 70, meglio descritto ed identificato nell'allegato 1, e di proprietà del Fondo (di seguito, l'"Immobile");
- (ii) Il Contratto di Compravendita prevede che, a garanzia del corretto, integrale e puntuale pagamento di parte del corrispettivo di cessione, pari ad Euro 23.500.000,00, l'Acquirente consegnerà, contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita, una garanzia bancaria autonoma e a prima richiesta emessa da un primario istituto di credito per l'importo di Euro 2.000.000,00 (euro duemilioni/00)

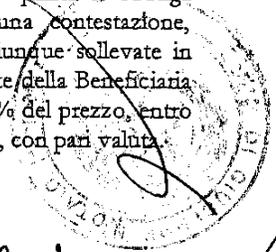
## TUTTO CIO' PREMESSO

Con la presente garanzia autonoma a prima richiesta (la "Garanzia"), la sottoscritta UniCredit Corporate Banking S.p.A. - Sede Legale e Direzione Generale: Verona, via Garibaldi 1, di seguito denominata "Garante", qui rappresentata dal signor Stefano Oliverio, nato a Roma il 05/03/1967 e dal Sig. Roberto Mancini nato a Roma il 14/08/1968, nelle rispettive qualità di quadri direttivi, si costituisce, con il presente atto, garante dell'Acquirente prestando garanzia in favore della Beneficiaria a garanzia del pagamento dell'importo indicato sub ii) delle premesse. Il Garante quindi si obbliga irrevocabilmente ed incondizionatamente, senza la possibilità di sollevare alcuna contestazione, obiezione e/o eccezione ed indipendentemente da eventuali contestazioni da chiunque sollevate in qualsiasi sede, a pagare al Fondo, a fronte di una semplice e prima richiesta da parte della Beneficiaria stessa, la somma di Euro 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), corrispondente al 8,51% del prezzo, entro e non oltre 7 (sette) giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta della Beneficiaria, con pari valuta.

Tale richiesta dovrà contenere:

UniCredit Corporate Banking S.p.A.

Sede Legale e Direzione Generale:  
Verona, Via Garibaldi 1 - Capitale  
Sociale € 4.107.904.696 - Iscrizione al  
Registro delle Imprese di Verona -  
Codice Fiscale e P. IVA n° 03656170960  
- Cod. ABI 03226.8 - Banca iscritta  
all'Albo delle Banche e appartenente al  
Gruppo Bancario UniCredit Italiano  
iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
n° 3135.1 - Aderente al Fondo  
Interbancario di Tutela dei Depositi.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

2010 *[Handwritten signature]**[Handwritten signature]*

- A. una dichiarazione della Beneficiaria in cui si dichiara che l'Acquirente non ha adempiuto all'obbligo di pagamento del corrispettivo di compravendita entro il termine stabilito;
- B. gli estremi del conto corrente sul quale eseguire il pagamento.

\*\*\*

Il Garante riconosce espressamente e dichiara che la Garanzia si deve intendere, come in effetti è, autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, ed è regolata anche dalle ulteriori previsioni che seguono:

1. nel caso di escussione della Garanzia, il Garante – anche in deroga agli artt. 1939 e 1945 del Codice Civile - rinuncia espressamente al diritto di sollevare alcuna contestazione, eccezione e/o obiezione al fine di rifiutare o ritardare il pagamento richiesto dalla Beneficiaria, ivi comprese quelle relative all'esistenza, validità e fondamento delle obbligazioni in capo all'Acquirente nei confronti della Beneficiaria; la Garanzia sarà quindi escutibile senza alcuna formalità, dando atto la Garante che, atteso il carattere autonomo della Garanzia, non spettano ad essa i benefici di cui agli artt. 1945 e 1955 Codice Civile.
2. in deroga a quanto previsto dall'art. 1939 Codice Civile, la Garanzia si deve considerare, come in effetti è, valida ed efficace anche nel caso in cui la validità o l'efficacia delle obbligazioni garantite fosse contestata o dichiarata invalida, ivi comprese le ipotesi di nullità o annullabilità, e nonostante qualsiasi opposizione, da parte dell'Acquirente;
3. la Beneficiaria è espressamente dispensata dal Garante da qualsiasi onere od obbligo di preventiva escussione dell'Acquirente di cui all'art. 1944 del Codice Civile il quale è espressamente escluso;
4. la Beneficiaria è, altresì, espressamente dispensata dal Garante dall'onere di agire entro i termini previsti dall'art. 1957 del Codice Civile, intendendo il Garante medesimo rimanere obbligato, in deroga alle disposizioni contenute nel richiamato articolo, anche se non siano state proposte istanze contro l'Acquirente o le stesse non siano state coltivate;
5. qualsiasi comunicazione che dovesse essere effettuata in relazione alla presente Garanzia, dovrà essere effettuata tramite raccomandata A.R. o corriere espresso, ai seguenti indirizzi (o ai nuovi indirizzi che ciascuna parte dovesse comunicare all'altra conformemente alle formalità descritte nella presente clausola):

(i) quanto al Garante:

**Unicredit Corporate Banking Spa.**

Filiale Centro Italia

P.le dell'Industria, 46

00144 Roma

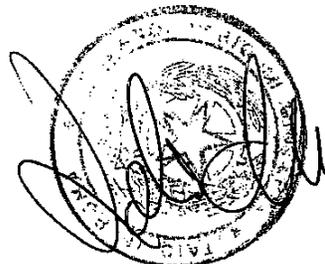
Alla c.a. Dott. **Stefano Oliverio**

(ii) quanto alla Beneficiaria:

**Generali Immobiliare Italia SGR S.p.A.**

Società di Gestione del Fondo Scarlatti

Via Meravigli, 2



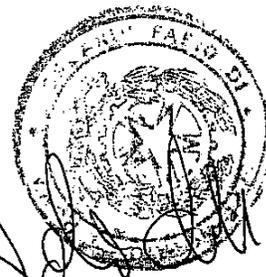
12610 Soutu

Mkt A. V.

20123 MILANO

6. Tutte le eventuali spese di registrazione, tasse ed oneri fiscali, comunque connesse alle presente Garanzia, sono a carico del Garante.
7. La presente Garanzia avrà efficacia a decorrere dalla sottoscrizione del Contratto di Compravendita e sino al 28/02/2009, precisando che, trascorso detto termine senza che sia pervenuta da parte della Beneficiaria richiesta di escussione, da inoltrarsi comunque entro i 15 giorni successivi alle scadenza, la Garanzia s'intenderà priva di qualsiasi efficacia, ritenendosi il sottoscritto Garante liberato da qualsiasi obbligazione nei confronti della Beneficiaria.
8. la presente Garanzia sarà regolata ed interpretata in conformità alla legge italiana;
9. per qualsiasi controversia dovesse sorgere in dipendenza sia dell'interpretazione, sia dell'esecuzione della presente Garanzia sarà esclusivamente competente il Foro di Trieste.

Unicredit Corporate Banking S.p.A.



Reg.to a Roma presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1

il **31 DIC. 2008** al n. **50273** Serie **11**

Esatti Euro **470488,00**

La presente copia e' conforme al suo originale e si rilas-

cia a **richiesta della parte interessata**

Roma, addi **31 DIC. 2008**



*[Handwritten signature]*