

Dr. GIOVANNI GIULIANI

NOTAIO

00197 Roma - Via A. Bertoloni, 10

Tel. 06.80690399 (r.a.) Fax 06.80691363

Rep.n. 34485

Racc.n. 9807

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

UFFICIO DELLE ENTRATE

ROMA 1

L'anno duemiladue, il giorno sette del mese di agosto.

8-8-2002

- 7 agosto 2002 -

In Roma, via Antonio Bertoloni n. 10.

Innanzi a me dr. Giovanni Giuliani, notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

Previa concorde rinuncia delle parti, con il mio consenso, alla presenza dei testimoni:

SONO PRESENTI

- Pietro GRAZIOLI, consulente, nato a Roma il 28 dicembre 1936, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico della società "GI.BE - S.r.l.", con sede in Roma via Francesco Siacci n. 6, capitale Euro 10.329,00 i.v., codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. 01669680975, a tanto autorizzato giusta i poteri conferitigli dallo statuto sociale;

Antonio NAVIGLI, dirigente, nato a Roma il 7 aprile 1950, domiciliato ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di procuratore speciale della società "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI", in forma abbreviata "FIMIT SGR S.p.A.", con sede in Roma, viale Castro Pretorio n. 118, capitale sociale Euro 5.422.200,00 i.v., codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. 05553101006, R.E.A. n.898431, in appresso per brevità anche "FIMIT" o "Società di Gestione"; detta società interviene quale gestore di:

"ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", con sede in Roma viale Castro Pretorio n. 118, istituito ai sensi della legge 25.01.1994 n. 86, di seguito anche "Fondo" o "Fondo Alpha", giusta procura speciale autenticata nella firma da me notaio in data 6.8.2002 rep.n. 34481, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale.

Delle identità personali dei costituiti io notaio sono certo.

PREMESSO

1) - che la "GI.BE S.r.l." è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Comune di Roma, località Santa Maria Nuova, all'altezza del Km. 69,700

del Grande Raccordo Anulare e cioè nel tratto compreso tra la S.S. 1, Aurelia e via della Pisana, con accessi principali da vicolo di Casal Lumbroso ed accessi ulteriori dalle vie Francesco Severi e Carlo Severini, costituito detto complesso immobiliare da un'area della superficie di mq. 85.728 (ottantacinquemilasettecentoventotto) circa, sulla quale insistono i seguenti fabbricati:

a) - fabbricato principale destinato a Scuola Alievi della Polizia di Stato, elevantesi per otto piani fuori terra, oltre al piano parzialmente interrato ed il piano terreno, il tutto adibito ad aule, attrezzature sportive e collettive, alloggi e servizi (ad eccezione di parte del piano pilotis che non risulta ancora completato);

b) - fabbricato destinato a portineria - corpo di guardia, composto di un piano interrato ed un piano terreno, sito all'ingresso della Scuola, il tutto allo stato rustico;

c) - fabbricato villetta destinato ad alloggi, composto di un piano interrato e di due piani fuori terra;

d) - area di servizio per installazioni tecniche della Polizia di Stato, sulla quale è stato edificato un "poligono di tiro".

L'area scoperta è sistemata a strada di accesso e collegamento, zone di parcheggio e sosta ed estese zone a verde.

Il tutto nel suo complesso confinante con Via Francesco Severi, proprietà Caperna Mongello, proprietà Ente Nazionale per la Protezione ed Assistenza dei Sordomuti, proprietà Società "PETROL FUEL OIL S.r.l.", proprietà Società "GENZIANA MODERN RESIDENCE S.r.l.", Vicolo del Casal Lumbroso, proprietà Società "RESIDENCE 303 HOUSE S.r.l.", proprietà Società "GIELLE SPORTING CLUB S.r.l.", o rispettivi aventi causa, residua proprietà "GI.BE S.r.l.", salvo altri;

2) - che gli immobili descritti al precedente punto 1) risultano censiti:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, ancora in ditta ad ASTALDI s.p.a., con sede in Roma, per ineseguita voltura dei titoli di cui appresso:

a) foglio 413, particella 12, via Casal Lumbroso, piano S1-T-1-8, z.c. 6, cat. B1, cl. 7, R.C. Euro 157.430,39 (l'immobile di cui alla precedente lettera a);

b) foglio 413, particella 1183, via Casal Lumbroso snc, piano S1-T, senza classamento in quanto in corso di costruzione (l'immobile di cui alla pre-

cede
c) f
- s
6, c
- s
cat.
(l'i
nel
d)
00.1
d);
e) f
- 58
- 3
54,0
- 4
11,6
3)
lett
desc
tutt
conf
ment
stra
dall
n. 9
4)
perv
trov
all'
cons
"Ast
mobi
di
per
rogi
28.6
7.7.
serv.
3283
tanz.
form
dizi
dette
d'ora
succ
ordi
Mazza
pres
10.9

cedente lettera b);

c) foglio 411, particella 476;

- sub 1, via Casal Lumbroso snc, piano S1-T-1, z.c. 6, cat. A2, cl. 5, vani 10,5, R.C. Euro 1.464,16;

- sub 2, via Casal Lumbroso snc, piano S1, z.c. 6, cat. C6, cl. 10, mq. 72, R.C. Euro 211,95;

(l'immobile di cui alla precedente lettera c);

nel Catasto Terreni del Comune di Roma:

d) foglio 413, particella 1182, ente urbano, H. 00.10.98, (l'immobile di cui alla precedente lettera d);

e) foglio 411, particelle:

- 58, H. 00.20.91, R.D. Euro 13,57 e R.A. Euro 5,94;
- 324, H. 01.90.30, R.D. Euro 123,54 e R.A. Euro 54,05;

- 477, H. 00.41.06, R.D. Euro 27,57 e R.A. Euro 11,66;

3) - che gli immobili descritti alle predette lettere a), b), c), d) e la restante area sopra descritta e come sopra catastalmente identificati tutti risultano originati, nella loro attuale configurazione e superficie, dal tipo di frazionamento redatto dal Geom. Giancarlo Patassini, su estratto di mappa n. 113556 dell'anno 1988, approvato dall'U.T.E. del Comune di Roma l'11.02.1988, prot. n. 9808/D;

4) - che il complesso immobiliare in oggetto è pervenuto nello stato di fatto in cui attualmente si trova alla Parte Venditrice, società GI.BE s.r.l., all'epoca con sede in Prato, unitamente a maggior consistenza, per acquisto fattone dalle società "Astaldi S.p.A.", con sede in Roma e "Giraglia Immobiliare S.p.A.", con sede in Milano, giusta atto di compravendita soggetto a condizione risolutiva per il caso di mancato pagamento del saldo prezzo, a rogito del notaio Pietro Mazza di Roma in data 28.6.1999, Rep.n. 82954/26104, registrato a Roma il 7.7.1999 al n. 34523/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1^ il 2.7.1999 al n. 32836 di form., successivamente annotato per quietanza del prezzo in data 13.5.2002 al n. 4075 di form. ed in pari data per cancellazione della condizione risolutiva al n. 4076 di form., ben cognito, detto atto, alla Parte Acquirente per averne prima d'ora ricevuto copia integrale; si precisa che successivamente, giusta verbale d'assemblea straordinaria a rogito dello stesso notaio dott. Pietro Mazza in data 1^7.1999, rep.82963, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1^ il 10.9.1999 al n.44372 di form., la "GI.BE s.r.l."

trasferiva la propria sede a Roma;

5) - che la Parte Acquirente è una società di gestione del risparmio iscritta al n. 68 dell'albo di cui all'art. 35 del D. Lgs. n. 58 del 1998;

6) - che la Parte Acquirente ha istituito, ai sensi dell'art. 14-bis della legge del 25 gennaio 1994 n. 86 il Fondo Alpha con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27.6.2000 che ha contestualmente approvato il Regolamento del Fondo;

7) - che la Parte Venditrice desidera vendere la proprietà dell'immobile sopra descritto e che non rientra in alcuna delle ipotesi di conflitto di interessi di cui al D.M. 24.05.1999 N. 228, capo II, art. 12, comma 3;

8) - che la Parte Acquirente desidera a sua volta acquistare, per il Fondo Alpha dalla stessa gestito, la proprietà del complesso immobiliare sopra descritto;

9) - che le Parti hanno concordato di procedere alla compravendita alle condizioni, termini e modalità di seguito indicate.

TUTTO CIO' PREMESSO

da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite Parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - Definizioni.

Nel presente contratto e nei suoi allegati, in aggiunta alle definizioni date in altre parti del testo, le parole e le definizioni contraddistinte dalla lettera iniziale maiuscola hanno il significato rispettivamente indicato di seguito:

"GI.BE S.r.l.": la GI.BE S.r.l., meglio identificata in comparsa del presente atto;

"Contratto di Locazione": il contratto di locazione avente ad oggetto l'intero complesso immobiliare di cui al punto 1) delle premesse, in essere alla data odierna, nel quale la Parte Venditrice è locatrice, stipulato in forma pubblica amministrativa in data 26.01.1998, dove conduttore è il Ministero degli Interni;

"Contratto di Finanziamento": il contratto di finanziamento avente ad oggetto la somma di originarie L. 95.000.000.000 (novantacinquemiliardi), pari ad Euro 49.063.405,41 (quarantanovemilionesessantatremilaquattrocentocinque e quarantuno), in essere alla data odierna in capo alla Parte Venditrice e di cui agli atti, tutti a rogito del notaio dr. Pietro Mazza di Roma:

- in data 10.7.1999, rep. 82965 (Contratto di Finanziamento), garantito da ipoteche iscritte in data

2.7.1999 ai nn. 18253, 18254 e 18255 di formalità, tutte in pari grado tra loro;

- in data 1[^].7.1999, rep. 82966 (cessione di credito), trascritto il 2.7.1999 al n.38364 di formalità;

- in data 15 luglio 1999, rep. 83177 (cessione di contratto, erogazione e quietanza), annotato a margine delle ipoteche sopra richiamate in data 2.4.2002; rispettivamente ai nn. 3132, 3133 e 3134 di formalità;

atti che la Parte Acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare;

"FIMIT SGR": la FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio S.p.A, meglio identificata in comparsa;

"Fondo": ALPHA IMMOBILIARE Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso, istituito dalla FIMIT SGR in data 27.6.2000;

"Immobile": il complesso immobiliare indicato in premessa, come pervenuto, unitamente a maggior consistenza, alla Parte Venditrice in virtù del citato atto a rogito del Notaio Pietro Mazza del 28.6.1999, Rep. 82954;

"Parti": la Parte Venditrice e la Parte Acquirente, unitariamente considerate;

"Prezzo": il corrispettivo complessivo della compravendita, così come infra individuato all'art. 4;

"Parte Venditrice": la GI.BE S.r.l.;

"Parte Acquirente": FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio S.p.A., in forma abbreviata "FIMIT SGR", in qualità di gestore di "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO".

ARTICOLO 2 - Oggetto

La società "GI.BE - S.r.l.", a mezzo del suo legale rappresentante, vende e trasferisce ad "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" che, come sopra rappresentato dalla società FIMIT SGR S.p.A., in qualità di gestore, in persona del suo procuratore speciale, accetta ed acquista l'Immobile descritto in premessa libero da oneri, pesi, servitù, ipoteche ed altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione dell'ipoteca iscritta in data 30.4.1994 al n.6397 di formalità a garanzia di un mutuo ormai estinto, per la quale la Parte Venditrice si obbliga ad esibire il consenso a cancellazione entro 6 (sei) mesi da oggi e ad eccezione altresì delle ipoteche iscritte a garanzia del Contratto di Finanziamento quali indicate all'articolo 1, nonché libero da persone e

cose, diritti reali e/o personali in favore di terzi, ad eccezione di quelli scaturenti dal Contratto di Locazione.

ARTICOLO 3 - Precisazioni

La Parte Venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile da parte di GI.BE S.r.l., nonché di essere in possesso di tutti i requisiti, autorizzazioni e poteri per procedere alla sottoscrizione del presente contratto.

ARTICOLO 4 - Prezzo e modalità di pagamento.

Il Prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi Euro 75.000.000,00 (settantacinquemilioni), imputato come segue:

- quanto a Euro 1.000,00 (mille) per la parte di corte ricadente in zona agricola;

- quanto a Euro 74.999.000,00 (settantaquattromilioninovecentonovantanovemila), oltre I.V.A., per il complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati e relative corti di pertinenza.

La complessiva somma di Euro 89.999.800,00 (ottantanovemilioninovecentonovantanovemilaottocento), comprensiva dell'I.V.A. di competenza, viene corrisposta con le seguenti modalità:

- quanto a Euro 40.155.278,02 (quarantamilionicentocinquantacinquemiladuecentosettantotto e zero due) sono stati corrisposti dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice, che rilascia quietanza;

- quanto a Euro 46.872.021,98 (quarantaseimilioniottocentosettantaduemilaventuno e novantotto) attraverso l'accollo di pari importo del debito residuo rinveniente dal Contratto di Finanziamento di cui alla premessa;

- quanto a Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila) verranno versati entro cinque giorni dalla esecuzione degli adempimenti di cui all'allegato elenco sub "B", che la Parte Venditrice si obbliga a perfezionare entro sei mesi dalla data odierna, rimanendo la Parte Acquirente obbligata ora per allora a prestare ogni consenso, sottoscrizione e quant'altro necessario per la relativa esecuzione;

- quanto a Euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila) verranno versati, alternativamente, successivamente allo scadere del novantesimo giorno da oggi senza che la Parte Acquirente abbia provveduto all'estinzione del finanziamento sopra accollato o, in caso di estinzione nei novanta giorni sopra detti, dopo che la Parte Venditrice abbia provveduto a saldare gli oneri e le spese relativi all'estinzione stessa ai sensi del successivo art. 7;

- quanto ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento)

verranno versati alla consegna del consenso alla cancellazione d'ipoteca di cui al precedente art. 2.

ARTICOLO 5 - Trasferimento del possesso e della proprietà.

La vendita dell'Immobile è effettuata ed accettata a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, accessori, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e diritti, servitù attive e passive, così come pervenuta, unitamente a maggior consistenza, alla Parte Venditrice con il più volte citato atto a rogito del notaio Pietro Mazza del 28.6.1999; la Parte Acquirente dichiara di essere edotta delle servitù e degli atti d'obbligo riportati nell'atto di provenienza di cui sopra.

Il possesso legale del cespite alienato passa fin da questo momento dalla Parte Venditrice alla Parte Acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

ARTICOLO 6 - Contratto di Locazione.

Alla data odierna, la Parte Acquirente subentrerà in qualità di locatrice nel Contratto di Locazione, assumendo dalla stessa data la titolarità di tutti i rapporti attivi e passivi da essi derivanti.

Conseguentemente, la Parte Venditrice avrà diritto a riscuotere i canoni di locazione maturati sino alla data odierna, nonché gli adeguamenti ISTAT maturati ad oggi, indipendentemente dalle scadenze di pagamento stabilite nel contratto.

Relativamente al Contratto di Locazione, la Parte Venditrice garantisce la non esistenza di ulteriori contratti di locazione oltre a quello citato all'articolo 1 (Contratto di Locazione) e che lo stesso è valido ed autorizzato dalle competenti Autorità.

ARTICOLO 7 - Contratto di Finanziamento.

La Parte Acquirente si riserva di procedere alla estinzione del finanziamento come sopra accollato entro 90 (novanta) giorni dalla data odierna: in tal caso gli oneri di estinzione saranno a carico della Parte Venditrice.

La Parte Venditrice garantisce sin d'ora che ha sempre regolarmente corrisposto quanto dovuto per capitale ed interessi sul finanziamento di cui al presente articolo fino alla rata scaduta il 01.08.2002.

Con detto acollo, la Parte Acquirente subentra in qualità di debitore nel Contratto di Finanziamento, assumendo dalla data odierna la titolarità di tutti i rapporti attivi e passivi da essi derivanti, con obbligo del pagamento dalla prossima rata scadente

il 01.11.2002.

Conseguentemente, la Parte Venditrice ha l'onere del pagamento degli interessi maturati sino alla data odierna, indipendentemente dalle scadenze di pagamento stabilite nel Contratto di Finanziamento. Sarà, quindi, operato opportuno conguaglio in relazione ai ratei versati dalla Parte Acquirente per la parte imputabile a periodi antecedenti alla data odierna.

Le spese per l'accollo del finanziamento sono ad esclusivo carico della Parte Venditrice.

ARTICOLO 8 - Diritti di prelazione.

La Parte Venditrice garantisce, e la Parte Acquirente prende atto, che la vendita avviene "in blocco" e che comunque non esistono diritti di prelazione derivanti dalla legge o dal Contratto di Locazione. Tale dichiarazione viene resa anche in considerazione dell'interesse espressamente manifestato dalla Parte Acquirente di acquistare l'Immobile solo nella sua unitarietà.

ARTICOLO 9 - Garanzie.

La Parte Venditrice garantisce:

- a) l'assoluta regolarità urbanistica e catastale dell'Immobile e riserva di produrre certificazione di agibilità/abitabilità;
- b) che l'Immobile risulta in regola secondo quanto previsto da tutte le normative attualmente vigenti relative all'uso cui è attualmente destinato (ambientali, sicurezza, prevenzione incendi, elettrici, idraulici, igienici, ascensori, ecc.) ed è in possesso delle relative certificazioni; pertanto la Parte Venditrice si impegna ad eseguire a propria cura e spese qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento normativo che risultasse necessario, o che fosse evidenziato dal conduttore o a seguito della analisi tecnica effettuata dalla Parte Acquirente, nei 12 (dodici) mesi successivi alla data odierna, con riferimento alle normative in vigore al momento della stipula del presente contratto. A garanzia di detto impegno la Parte Venditrice consegna alla Parte Acquirente contestualmente alla stipula del presente atto una garanzia assicurativa per interventi di cui al presente punto b) sino a Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila), come da polizza n. 4159650R del 2.8.2002, rilasciata da Navale Assicurazioni S.p.A. con sede in Ferrara, via Borgoleoni n. 16, con scadenza al 2.8.2003; la Parte Venditrice si impegna a far prorogare la validità della presente polizza, a richiesta della Parte

Acquirente, (anche attraverso l'emissione di una _____
ulteriore) fino al 7.8.2003; _____

c) che i canoni del Contratto di Locazione sono stati sino a qui regolarmente corrisposti dal conduttore dell'Immobile e che non vi sono arretrati dovuti per canoni, ad eccezione degli adeguamenti Istat maturati per i quali è in corso di emissione il relativo mandato il cui importo, per quanto afferente il maturato alla data odierna, rimarrà acquisito in favore della Parte Venditrice. Per i ratei invece afferenti il periodo successivo esso rimarrà acquisito alla Parte Acquirente in conformità di quanto previsto dall'art. 5 che precede, rimanendo quest'ultima obbligata a prestare ogni necessaria collaborazione al fine di consentire alla Parte Venditrice l'effettivo incasso di quanto di sua pertinenza per l'ipotesi in cui il pagamento da parte del conduttore avvenga in data successiva alla stipula del presente contratto; _____

d) che l'Immobile permarrà in stato locativo, per canone non inferiore a quello corrisposto dall'attuale conduttore, sino alla prima scadenza dell'attuale rapporto locativo fissata per il 30.4.07. A garanzia dei canoni di locazione eventualmente non corrisposti dal conduttore in seguito a rescissione anticipata del rapporto di locazione, la Parte Venditrice consegna alla Parte Acquirente, contestualmente alla firma del presente atto, una polizza assicurativa n. GE 0096732 Rep.n. 098029985 del 7.8.2002, rilasciata da "Società Italiana Cauzioni S.p.A." con sede in Roma, via Crescenzo n. 18, con scadenza al 30.4.2007. _____

ARTICOLO 10 - Urbanistica.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, la Parte Venditrice, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara: _____

1) - che il fabbricato di cui al punto a) del punto 1) delle premesse, è stato edificato in base a licenze edilizie n. 1170 del 2.8.1972, n. 640/1975 e successiva concessione edilizia in variante n. 12/C del 30.1.1986 per il completamento dei lavori tutte rilasciate dal Comune di Roma, per la costruzione di un edificio adibito ad "albergo". _____

2) - che il fabbricato di cui al punto b) del punto 1) delle premesse, è stato edificato in base a licenza edilizia n. 1171 rilasciata dal Comune di Roma in data 2.8.1972, per la costruzione di un "centro negozi"; _____

3) - che il fabbricato di cui al punto c) del punto 1) delle premesse, è stato edificato in base a _____

concessione edilizia n. 293/C rilasciata dal Comune di Roma in data 16.3.1978 e successiva concessione edilizia in variante n. 1134/C, rilasciata in data 2.4.1979.

Poiché l'intero compendio immobiliare risulta tuttora concesso in locazione al Ministero dell'Interno per uso Scuola di Polizia di Stato, per quanto riguarda la modifica di destinazione in deroga alle previsioni urbanistiche ed al progetto approvato, la Parte Venditrice dichiara quanto segue:

- con nota prot.n. 2/57695/10.3.12.4/85 del 20.11.1986, il Ministero della Difesa - Gabinetto del Ministro ha espresso l'avviso di considerare l'Immobile in oggetto opera destinata alla difesa militare e che, pertanto, ai relativi lavori potesse essere applicata la procedura prevista dal 2° comma dell'art. 81 del D.P.R. n. 616 del 24 luglio 1977;
- con nota n. 3530 del 1^4.1987, l'Ufficio Speciale del Genio Civile per le OO.EE. della Capitale, ha preso atto che le opere in questione sono da considerarsi "opere da destinarsi alla difesa militare" e pertanto sottratte alla procedura per l'accertamento di conformità edilizia ed urbanistica di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77 e lo ha comunicato al Ministero dei Lavori Pubblici - Direzione Generale del Coordinamento Territoriale;
- con successiva nota n. 1709 del 26.2.1988, lo stesso Ufficio Speciale del Genio Civile ha dichiarato e comunicato alla società "ALOSA - S.p.A." titolare dei lavori di completamento del complesso, che le opere di ristrutturazione realizzate nella Scuola Agenti di Polizia sono da considerarsi opere destinate alla difesa militare e pertanto, sottratte alla procedura di conformità urbanistica predetta;
- con nota n. 11954 del 31.03.1998 diretta al Ministero dell'Interno, l'Ufficio Speciale del Genio Civile per le OO.EE. della Capitale ha dichiarato che le opere realizzate nella Scuola Allievi Agenti per conto del predetto Ministero sono da considerarsi "opere destinate alla difesa militare" e pertanto sottratte alla procedura per l'accertamento di conformità urbanistica ed edilizia di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/1977;
- con nota n. 600/AFP.9770.309/8.15906 del 05.08.2002, il Ministero dell'Interno - Dipartimento Pubblica Sicurezza, ha dichiarato che le opere relative alla costruzione del "poligono di tiro" sono state eseguite a cura del Dipartimento della Pubblica Sicurezza per le esigenze della Scuola Allievi di Polizia e che sono da considerarsi opere dal

destinarsi alla difesa militare ai sensi del già citato art. 81 del D.P.R. 616/1977.

Ai sensi dell'articolo 18 II comma della legge 28.02.1985 n. 47, la Parte Venditrice dichiara che le domande dirette ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo a tutte le aree di pertinenza del complesso immobiliare in oggetto sono state presentate al Comune di Roma - Dipartimento IX in data 27.06.2002 ai nn. di prot. 42652 e 42653 e che i certificati non sono stati a tutt'oggi rilasciati relativamente alle particelle interessate; dichiara inoltre che dette aree secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati hanno la seguente destinazione urbanistica: zona "M" attrezzature di servizio sottozona M2 aree destinate a servizi generali e locali di proprietà privata;

zona "H" (agro romano) sottozona H1 delibera del consiglio comunale n. 92 del 29.05.1997.

ARTICOLO 11 - Clausola ex L. 165/90

La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, con riferimento all'art. 3 della Legge 165/90 dichiara ed attesta, previa ammonizione circa la responsabilità penale in caso di dichiarazione mendace ai sensi e per gli effetti della normativa di cui al D.P.R. 445/2000, che il reddito relativo all'Immobile in oggetto è stato dichiarato nel periodo d'imposta per il quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.

ARTICOLO 12 - Clausola compromissoria.

Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla interpretazione, validità, esecuzione e/o risoluzione del presente accordo, saranno devolute ad un Collegio Arbitrale composto da tre arbitri, che deciderà secondo diritto. La parte che intende instaurare il giudizio arbitrale dovrà designare il proprio arbitro e comunicarlo all'altra parte, insieme alla indicazione dei quesiti formanti oggetto dell'arbitrato.

La parte chiamata in giudizio dovrà, entro venti giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, comunicare a sua volta la nomina del proprio arbitro.

I due arbitri di parte designeranno di comune accordo il terzo arbitro che assumerà le funzioni di Presidente del Collegio.

Qualora, entro venti giorni dal ricevimento della nomina del secondo arbitro non sia raggiunto l'accordo sul nominativo del terzo arbitro, questi verrà designato dal Presidente del Tribunale di Roma, il

quale sarà parimenti adito qualora la parte chiamata in giudizio non designi il proprio arbitro nel termine sopra indicato.

Il procedimento arbitrale avrà carattere rituale.

La decisione dovrà essere assunta e comunicata alle Parti, salvo proroghe congiuntamente richieste dalle Parti stesse, entro sessanta giorni dalla accettazione della nomina del Presidente del Collegio, ferma la sospensione di tale termine durante l'espletamento di attività istruttoria, e durante il periodo dal 1° Agosto al 15 Settembre e dal 15 Dicembre al 15 Gennaio. Il Collegio sarà tenuto a motivare le proprie determinazioni.

Il Collegio Arbitrale avrà sede in Roma.

Per tutte le controversie comunque connesse o derivanti dal presente contratto per le quali non sia applicabile la clausola arbitrale, le Parti stabiliscono l'esclusiva competenza del Foro di Roma.

ARTICOLO 13 - Rinuncia all'ipoteca legale

La Parte Venditrice, a mezzo del suo legale rappresentante, rinuncia all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 c.c.

ARTICOLO 14 - Trascrizione

Le Parti danno mandato al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere il presente atto a carico della società "GI.BE S.r.l." ed a favore del Fondo "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", con annotamento del rapporto gestorio a favore della società "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per azioni" in conformità di quanto previsto dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 218/T dell'11.11.1999.

ARTICOLO 15 - Spese

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della Parte Acquirente.

Il presente atto sconta le imposte proporzionali di registro, trascrizione e catasto relative all'importo di Euro 1.000,00 (mille) imputato alla parte di terreno agricolo;

si applicano le imposte fisse di registro, di trascrizione e catastali, poichè la restante parte di prezzo è imponibile I.V.A.: a tal fine, relativamente alla porzione di fabbricato con destinazione abitativa di cui al punto 2, c) delle premesse, ai sensi della Legge 425 dell'8 agosto 1996, risulta applicabile l'I.V.A. in quanto la stessa ha destinazione abitativa e la società venditrice ha per oggetto esclusivo o principale la compravendita di beni immobili.

ARTICOLO 16 - Elezione di domicilio

Ai fini del presente accordo le Parti eleggono domicilio come segue:

FIMIT SGR, in viale Castro Pretorio n.118, 00185 Roma;

GI.BE S.r.l., in via Francesco Siacci n. 6, 00197 Roma.

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

Le Parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni contenute nell'art. 10 della L. 425 del 1996.

Le Parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli sette per facciate venticinque, ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Firmato:

Pietro GRAZIOLI

Antonio NAVIGLI

GIOVANNI GIULIANI Notaio Sigillo

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto:

Massimo CAPUTI, ingegnere, nato a Chieti l'11 dicembre 1952, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di amministratore delegato della società "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI", in forma abbreviata "FIMIT SGR", con sede in Roma, viale Castro Pretorio n. 118, capitale sociale Euro 5.422.200,00 i.v., codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. 05553101006, R.E.A. n.898431, giusta delibere del consiglio di amministrazione in data 9.05.2001, debitamente depositata presso il Registro delle Imprese di Roma ed in data 08.05.2002, quale gestore di "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", con sede in Roma viale Castro Pretorio n. 118, istituito ai sensi della legge 25.01.1994 n. 86, con la presente nomina e costituisce quale procuratore speciale Antonio Navigli, dirigente, nato a Roma il 7 aprile 1950, ivi residente in via Silvestri n. 235, affinché possa procedere all'acquisto, in nome e per conto di "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", per un prezzo complessivo di Euro 75.000.000,00 (settantacinquemilioni), del seguente complesso immobiliare sito in Comune di Roma, località Santa Maria Nuova, all'altezza del Km. 69,700 del Grande Raccordo Anulare e cioè nel tratto compreso tra la S.S. 1, Aurelia e via della Pisana, con accessi principali da vicolo di Casal Lumbroso ed accessi ulteriori dalle vie Francesco Severi e Carlo Severini, costituito detto complesso immobiliare da un'area della superficie di mq. 85.728 (ottantacinquemilasettecentoventotto), sulla quale insistono i seguenti fabbricati:

a) - fabbricato principale destinato a Scuola Alievi della Polizia di Stato, elevantesi per otto piani fuori terra, oltre al piano parzialmente interrato ed il piano terreno, il tutto adibito ad aule, attrezzature sportive e collettive, alloggi e servizi (ad eccezione di parte del piano pilotis che non risulta ancora completato);

b) - fabbricato allo stato rustico destinato a portineria - corpo di guardia, composto di un piano interrato ed un piano terreno, sito all'ingresso della Scuola, il tutto allo stato rustico;

c) - fabbricato villetta destinato ad alloggi, composto di un piano interrato e di due piani fuori terra;

d) - area di servizio per installazioni tecniche della Polizia di Stato, sulla quale è stato edificato un "poligono di tiro".

L'area scoperta è sistemata a strada di accesso e collegamento, zone di parcheggio e sosta ed estese zone a verde.

Il tutto nel suo complesso confinante con Via Francesco Severi, proprietà Caperna Mongello, proprietà Ente Nazionale per la Protezione ed Assistenza dei Sordomuti, proprietà Società "PETROL FUEL OIL S.r.l.", proprietà Società "GENZIANA MODERN RESIDENCE S.r.l.", Vicolo del Casal Lumbroso, proprietà Società "RESIDENCE 303 HOUSE S.r.l.", proprietà Società "GIELLE SPORTING CLUB S.r.l.", o rispettivi aventi causa, residua proprietà "GI.BE S.r.l.", salvo altri;

2) - che gli immobili precedentemente descritti risultano censiti:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, ancora in ditta ad ASTALDI s.p.a., con sede in Roma, per ineseguita voltura dei titoli di cui appresso:

a) foglio 413, particella 12, via Casal Lumbroso, piano S1-T-1-8, z.c. 6, cat. B1, cl. 7, R.C. Euro 157.430,39 (l'immobile di cui alla precedente lettera a);

b) foglio 413, particella 1183, via Casal Lumbroso snc, piano S1-T, senza classamento in quanto in corso di costruzione (l'immobile di cui alla precedente lettera b);

c) foglio 411, particella 476:

- sub 1, via Casal Lumbroso snc, piano S1-T-1, z.c. 6, cat. A2, cl. 5, vani 10,5, R.C. Euro 1.464,16;

- sub 2, via Casal Lumbroso snc, piano S1, z.c. 6, cat. C6, cl. 10, mq. 72, R.C. Euro 211,95;

(l'immobile di cui alla precedente lettera c);

nel Catasto Terreni del Comune di Roma:

d) foglio 413, particella 1182, ente urbano, H. 00.10.98, (l'immobile di cui alla precedente lettera d);

e) foglio 411 (allegato 485), con le particelle 58, 324 e 477.

Al nominato procuratore viene concessa ogni necessaria facoltà ivi compresa quella di convenire e corrispondere il relativo prezzo, anche attraverso accollo, ricevendone ampia e finale quietanza liberatoria ed eventuali dilazioni dello stesso con o senza interessi, stabilendo modalità e termini di pagamento; identificare e descrivere l'immobile da acquistare con dati censuari e coerenze eventualmente aggiornati alla data della stipula del con-

tratto definitivo di compravendita; pattuire circa la decorrenza del possesso; prendere in consegna i documenti relativi alla proprietà; convenire le opportune garanzie; eventualmente riconoscere servitù, oneri reali gravanti sull'immobile in oggetto; firmare il relativo atto di acquisto; chiedere benefici fiscali di ogni genere; fare in genere quanto altro necessario od utile per la migliore esecuzione della presente.

Il sottoscritto promette sin d'ora di avere per rato e valido l'operato del nominato procuratore, senza bisogno di ratifica o conferma.

Roma, 6 agosto 2002

Massimo Caputi

REPERTORIO N. 34.481

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto dr. Giovanni Giuliani, notaio in Roma, con studio ivi in via Antonio Bertoloni n. 10, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia che, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattavi dalla parte, con il mio consenso: Massimo CAPUTI, ingegnere, nato a Chieti l'11 dicembre 1952, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di amministratore delegato della società "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI", in forma abbreviata "FIMIT SGR", con sede in Roma, viale Castro Pretorio n. 118, capitale sociale Euro 5.422.200,00 i.v., codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. 05553101006, R.E.A. n.898431, giusta delibere del consiglio di amministrazione in data 9.05.2001, debitamente depositata presso il Registro delle Imprese di Roma ed in data 08.05.2002, quale gestore di "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", con sede in Roma viale Castro Pretorio n. 118, istituito ai sensi della legge 25.01.1994 n. 86, della cui identità personale, nonchè qualifica e poteri, io notaio sono certo ha apposto la sua firma alla mia presenza. Roma, via Calabria n. 46, sei agosto duemiladue. GIOVANNI GIULIANI Notaio Sigillo

ADEMPIMENTI DA ESPLETARE E DOCUMENTI DA PRODURRE DOPO L' ACQUISTO DELL' IMMOBILE DI VIA CASAL LUMBROSO

Concessioni e/o licenze edilizie

- a) Edificio adibito a Scuola di Polizia
- Licenza di costruzione n. 1170 del 2.8.1972 – Produrre copia di tutti gli elaborati planimetrici a suo tempo approvati dal Comune di Roma.
 - Produrre copia licenza n. 640/74 e copia di tutti gli elaborati planimetrici a suo tempo approvati dal Comune di Roma.
 - Produrre copia voltura licenza prot. 28824/83
 - Concessione n. 12/c del 30.1.1988 – Produrre copia di tutti gli elaborati planimetrici a suo tempo approvati dal Comune di Roma e copia autentica dell' atto d' obbligo *Not. Ferragino* reg. 9.7.1984
- b) Edificio adibito a Corpo di Guardia
- Licenza di costruzione n. 1171 del 2.8.1972 – Produrre copia di tutti gli elaborati e copia integrale della licenza con prescrizioni VV.F. e condizioni esecutive – Produrre copia autentica atto d' obbligo *Not. Calabresi* reg. 2.8.1972
- c) Edificio rurale ora villino residenza
- Licenza n. 293/c del 16.3.1978 - Produrre copia di tutti gli elaborati planimetrici a suo tempo approvati dal Comune di Roma.
 - Concessione n. 1134/c del 2.4.1979 - Produrre copia di tutti gli elaborati planimetrici a suo tempo approvati dal Comune di Roma e copia autentica dell' atto d' obbligo *Not. Selvaggi* reg. 22.2.1979

Certificati di abitabilità

Dovranno essere prodotti i certificati di abitabilità sia della Scuola di Polizia e sia del "villino" e dovranno essere rispondenti allo stato d' uso vigente.

Catasto

Dovrà procedersi all' accatastamento al N.C.E.U. dell' edificio destinato a poligono di tiro.

Cemento armato

Per i tre edifici dovranno essere prodotti gli elaborati grafici progettuali, relazioni e calcoli delle opere in cemento armato a suo tempo depositati all' Ufficio del Genio Civile

Prevenzione incendi

Dovranno essere prodotti certificati di prevenzione incendi (originali) in corso di validità per le seguenti attività:

Autore *M...* *P...*



- Centrale termica
- Gruppo elettrogeno
- Locale cucina alimentato a gas di rete

Per tutti gli altri certificati relativi agli ascensori dovrà essere prodotta una dichiarazione di possesso degli originali da chi li ha in custodia.

Per quanto riguarda l'edificio adibito a Scuola di Polizia dovrà essere acquisito esplicito parere del Comando Provinciale dei VV.F. o della Divisione competente in materia di prevenzione incendi del Ministero degli Interni che l'attività in essere è assimilata a Caserma e non a Scuola. Qualora l'edificio fosse assimilabile ad Edificio Scolastico la Società venditrice procederà a proprie cure e spese a tutti gli adempimenti necessari per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, ivi incluso l'onere delle opere di adeguamento.

Per ogni certificato dovranno essere prodotti gli elaborati grafici, relazioni tecniche ad analisi progettuali a suo tempo sottoposti all'approvazione dei VV.F.

Impianti

- a) Centrale termica
 - Pratica completa ISPESEL e certificazione in corso di validità delle apparecchiature sottoposte al controllo del medesimo Istituto
 - Elaborati progettuali sia grafici e sia descrittivi
 - Schema grafico di funzionamento
- b) Centrale frigorifera
 - Elaborati progettuali sia grafici e sia descrittivi
 - Schema grafico di funzionamento
- c) Distribuzione impianti fluidi caldi e freddi
 - Elaborati progettuali sia grafici e sia descrittivi
- d) Impianto idrico-sanitari, sollevamento acque, smaltimento acque fognarie, spegnimento incendi, ecc.
 - Elaborati progettuali sia grafici e sia descrittivi
- e) Impianti elettrici illuminazione e f.m., telefonici, citofonici, video, TV, di terra, di protezione scariche atmosferiche, di rilevazione incendi, ecc.
 - Elaborati progettuali sia grafici e sia descrittivi
 - Dichiarazioni di conformità legge 46/90 complete di elaborati progettuali e di dichiarazione rilasciata da professionista abilitato che nulla risulta cambiato alla data odierna. Per le difformità riscontrate dovranno essere prodotte specifiche dichiarazioni di conformità

Antonio M...

[Signature]



N
ef

B
al
ri
a
a
h

A
a
F
I
S
I

J

- f) Impianti elevatori
 - Produrre copia dei verbali delle visite periodiche in corso di validità di cui al DPR n. 162 del 30.4.1999
- g) Cabina elettrica di trasformazione e impianto di protezione scariche atmosferiche
 - Produrre copia dei verbali di visita periodica previsti dal DPR 462 del 22.10.2001

N.B. La documentazione sopraccitata (riferita agli impianti) o per tavole progettuali o per rilievi da effettuarsi dovrà essere idonea alla individuazione e funzionamento degli impianti.

Barriere Architettoniche

La parte venditrice si obbliga a presentare una dichiarazione rilasciata da professionista abilitato completa degli elaborati planimetrici riferiti allo stato attuale dei luoghi della perfetta rispondenza dell' immobile alle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, assumendo a proprio carico ogni opera eventualmente necessaria per tale adeguamento (Non si pensi solo agli allievi che ovviamente non possono essere portatori di handicap, bensì ai visitatori, al personale civile eventualmente in servizio nell' edificio, ecc.).

Amianto o altre fibre nocive

La parte venditrice si obbliga a presentare una dichiarazione rilasciata da professionista abilitato che negli edifici oggetto della compravendita e comunque nell' area interessata non sono presenti fibre di amianto o altro materiale ritenuto nocivo e/o pericoloso per la salute pubblica. In alternativa a tale dichiarazione la parte venditrice presenterà relazione tecnica di qualificata società specializzata nel settore ambientale certificante la non rilevanza, ai sensi di legge (cfr. Legge Ronchi), del rischio ambientale per la pubblica e privata salute.

Elaborati planimetrici

Dovranno essere prodotti tutti gli elaborati planimetrici relativi allo stato di fatto in scala 1:100 sia su supporto cartaceo e sia su supporto magnetico con elaborazione Autocad 2000 o compatibili.

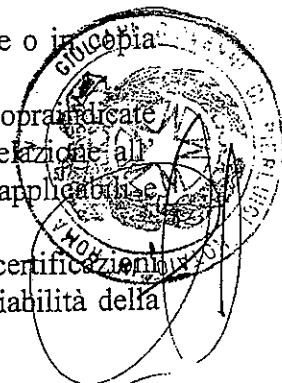
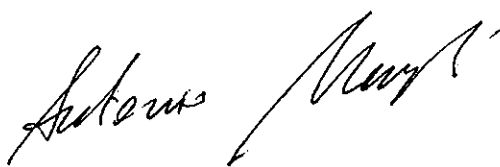
Atti d' obbligo, servitù, vincoli, ecc.

Dovranno essere prodotti, in copia autentica, tutti gli atti relativi ad obblighi, servitù, vincoli, ecc. riportati nel Rogito Notarile con il quale FIMIT acquista gli immobili.

Le parti convengono che i documenti suddetti potranno essere consegnati in originale o in copia autentica.

Le parti convengono inoltre che tutti i documenti, le attestazioni e/o le certificazioni sopraccitate saranno consegnate dalla parte venditrice se ed in quanto la normativa vigente in relazione all' attuale destinazione d' uso "Scuola di Polizia" del complesso immobiliare le renda applicabili e pertinenti.

In caso contrario la parte venditrice consegnerà alla parte acquirente attestazioni e/o certificazioni rilasciate dalle competenti autorità o da professionisti abilitati attestanti la non rilasciabilità della

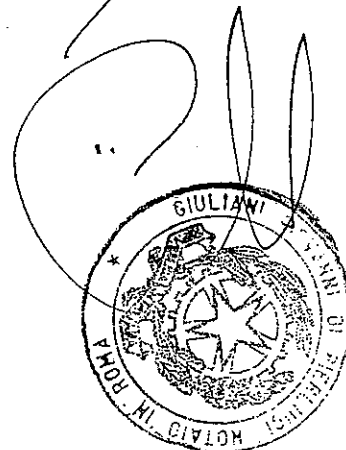
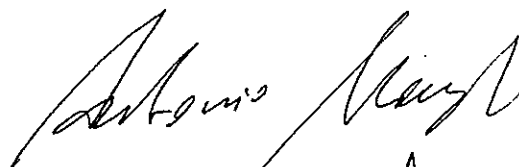


predetta documentazione per inapplicabilità della disciplina legislativa e/o regolamentare o per altra causa comunque attinente la destinazione d' uso.

Roma 6 agosto 2002

Per la GI.BE. Srl l' Amministratore Unico Dott. Pietro Grazioli

Per la FIMIT SGR SPA Il Dirigente dell' Area Tecnica Geom. Antonio Navigli



Copia autentica conforme all'originale di N. 20 facciate
che si rilascia per uso consentito dalla legge.
Roma, 09 SET. 2002

