

Procedura aperta e competitiva per la vendita di parte del portafoglio immobiliare derivante dal trasferimento ad Arte Genova di beni già di proprietà delle ASL liguri e della Regione Liguria e di altro immobile di proprietà aziendale. Bando-invito ad offrire del 28 Settembre 2017.

## **Allegato B2 al Disciplinare di Gara**

### **SCHEMA DI CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI**

#### **Indice**

<u>Art.1. Premesse, allegati, titoli e riferimenti.</u> .....	2
<u>2. Definizioni.</u> .....	3
<u>3. Oggetto del Contratto.</u> .....	3
<u>4. Determinazione del prezzo.</u> .....	5
<u>5. Mancato pagamento del saldo prezzo e/o del saldo prezzo decurtato.</u> .....	7
<u>6. Nomina del Terzo Designato.</u> .....	7
<u>7. Garanzie sugli Immobili, vincoli e consegna.</u> .....	8
<u>8. Dichiarazioni, garanzie ed impegni di Arte Genova</u> .....	9
<u>9. Dichiarazioni e garanzie dell'acquirente.</u> .....	10
<u>10. Esecuzione.</u> .....	10
<u>11. Modifiche ed efficacia.</u> .....	11
<u>12. Cessione del Contratto.</u> .....	12
<u>13. Elezione di domicilio e comunicazioni.</u> .....	12
<u>14. Costi e spese.</u> .....	12
<u>15. Legge applicabile.</u> .....	12
<u>16. Foro competente.</u> .....	13

**IL PRESENTE CONTRATTO È SOTTOSCRITTO NELLA FORMA DI SCRITTURA PRIVATA IL GIORNO [•]**

**TRA**

Arte Genova (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova) d'ora innanzi anche Arte Genova, P.IVA 00488430109, corrente in Genova, Via Bernardo Castello civico 3 in persona del Suo Amministratore Unico Ing. Girolamo Cotena,

**e**

.....

**PREMESSO CHE**

- A) Arte Genova è Ente strumentale di Regione Liguria che svolge attività nel settore dell'edilizia residenziale;
- B) in attuazione dell'art. 22 l.r. 24/12/2010 e delle DGR nn. 1712 e 1713/2011 Arte Genova, con atto reg. rep. n. 15319 del 30/12/2011 Notaio F. Cattanei di Genova, si è resa acquirente da altri Enti, tra cui ASL1, da ASL2, da ASL3 da ASL4, da ASL5 da IRCSS – di seguito “Originari Proprietari” – di un portafoglio di immobili meglio individuati nell'allegato A al Bando-invito ad offrire (di seguito “l'Allegato A”) dismessi da Enti sanitari;
- C) successivamente, con atto notarile REP 40951 del 26 febbraio 2015 del notaio Piero Biglia di Saronno, Arte Genova ha sottoscritto con ASL 3 un atto ricognitivo e di permuta con funzione modificativa dell'atto di vendita a rogito del Notaio Federico Cattanei del 30 Dicembre 2011, con il quale è stato modificato l'assetto proprietario del complesso dell'Ex Ospedale Psichiatrico di Genova Quarto ed acquisito il diritto di costruire e mantenere una costruzione destinata a parcheggio in Genova Pegli;
- D) Arte Genova è altresì proprietaria di un edificio sito in Genova al civico n. 3 di Via Giotto, acquistato dal Comune di Genova con atto del Segretario Comunale n. 67061 di repertorio del 15 Dicembre 2010, immobile che intende alienare unitamente a parte dei beni di cui sopra;
- E) Arte Genova ha promosso una procedura competitiva improntata ai principi di pubblicità, imparzialità e trasparenza per la vendita di tutti gli immobili secondo le regole indicate nel Bando-invito ad offrire (di seguito il “Bando”) e nel Disciplinare allegato B allo stesso;
- F) secondo le regole di procedura, Arte Genova doveva aggiudicare la procedura sulla base di quanto specificatamente stabilito dal Disciplinare di gara allegato B al Bando;
- G) in esito alla procedura Arte Genova, in conformità alle regole come sopra poste, ha proceduto ad aggiudicare il blocco/ il/i singolo/i immobile/i a.... [l'Aggiudicatario] che ha presentato la migliore offerta per (indicare il/i bene/i)..... per un prezzo [complessivo] di .....
- H) occorre ora procedere, in conformità al Disciplinare di procedura, alla stipula della scrittura privata autenticata di trasferimento – sia pure condizionato – della proprietà degli Immobili o dell'Immobile oggetto dell'offerta dell'Aggiudicatario compresi nell'allegato A al Bando.

**Art.1. Premesse, allegati, titoli e riferimenti.**

**1.1.**Le Premesse, la disciplina di gara e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto, anche ai fini della sua interpretazione.

**1.2** Nel Contratto i titoli sono inseriti unicamente per comodità di lettura e non avranno alcun effetto sulla sua interpretazione.

**1.3** Salvo ove diversamente richiesto dal contesto, i riferimenti ad articoli si intendono

come riferimenti ad articoli del Contratto mentre i riferimenti ad allegati hanno ad oggetto gli allegati al Bando.

**1.4** Qualsiasi riferimento ad una legge, decreto legislativo, decreto legge o altro provvedimento normativo dovrà intendersi come un riferimento a tale legge, decreto legislativo, decreto legge o altro provvedimento normativo come, di volta in volta, modificati e/o integrati e/o sostituiti entro la data del Contratto.

**1.5** Nel Contratto il riferimento a un Contratto, atto o documento è un riferimento a tale Contratto, atto o documento come di volta in volta modificato o integrato.

## **2. Definizioni.**

**2.1** I seguenti termini (salvo ove diversamente previsto dal contesto) avranno il significato di seguito indicato. I termini definiti al plurale avranno lo stesso significato se usati al singolare e viceversa. Le parole che comprendono l'uso di ciascun genere saranno riferite ad entrambi i generi.

"Acconto Prezzo" ha il significato definito all' articolo 4.4 (i).

"Originari Proprietari" ha il significato desumibile dalla premessa (B).

"Atto Pubblico Ricognitivo" ha il significato di cui all' articolo 3.1 e 10.1.

"Contratto" è il presente contratto.

"Data di Esecuzione" indica il 65esimo giorno successivo all'avvenuta notifica del Contratto ai sensi dell'articolo 59 del D.Lgs. 42/2004, prevista all' articolo 3.2 o alla diversa data che eventualmente verrà stabilita di comune accordo tra le Parti per iscritto.

"Esecuzione" indica l'insieme delle operazioni e degli adempimenti previsti all'articolo 10 che, indipendentemente dalla sequenza temporale con cui verranno posti in essere, si considereranno perfezionati simultaneamente ed inscindibilmente.

"Conto operazione" indica il conto corrente bancario da utilizzarsi per i pagamenti disposti in esecuzione del Contratto.

"Garanzia Bancaria" indica la garanzia bancaria presentata dall'Acquirente nell'ambito della Procedura Selettiva.

"Giorno Lavorativo" indica i giorni in cui sono regolarmente aperte e pienamente operanti le banche sulla piazza di Genova.

"Immobili" indica collettivamente gli Immobili elencati nell'Allegato A o quelli, compresi in tale novero, per i quali l'Aggiudicatario ha presentato offerta.

"Immobile" indica un immobile, elencato nell'Allegato A, per il quale l'Aggiudicatario ha presentato offerta.

"Immobili Non Vincolati" ha il significato indicato all' articolo 3.1.

"Immobili Vincolati" ha il significato indicato all' articolo 3.1.

"Immobili Vincolati Prelazionati" ha il significato indicato all' articolo 3.2.

"Notaio" Il Notaio di Genova individuato da Arte Genova ovvero il diverso notaio concordato tra le Parti in caso di impedimento di quest'ultimo.

"Prezzo" ha il significato indicato all' articolo 4.1.

"Prezzo Decurtato" ha il significato indicato all' articolo 4.5.4.

"Saldo Prezzo" ha il significato indicato all' articolo 4.4.ii.

"Saldo Prezzo Decurtato" ha il significato indicato all' articolo 4.5.4.b.

"Terzo Designato" ha il significato indicato all' articolo 6.1.

"Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati" ha il significato di cui all' articolo 4.5.2.

## **3. Oggetto del Contratto.**

### **3.1 Immobili oggetto del Contratto e trasferimento della proprietà.**

Fermo quanto previsto al successivo articolo 3.2, ai termini ed alle condizioni previste in questo Contratto, Arte Genova vende e trasferisce all'Acquirente, che compra ed acquista

in blocco gli Immobili contro il pagamento del Prezzo [oppure: gli Immobili / l'Immobile qui di seguito indicati contro il pagamento del Prezzo].

Fermo restando quanto stabilito al successivo articolo 3.2, il trasferimento della proprietà degli Immobili avverrà come segue:

a) con riferimento agli Immobili per i quali sussistono, ai fini di quanto previsto dal Decreto Legislativo 42/2004, vincoli di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico indicati nell'Allegato A (di seguito gli "Immobili Vincolati"), ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1353 c.c., il trasferimento della proprietà degli Immobili Vincolati è sospensivamente condizionato al verificarsi delle seguenti condizioni:

i) al mancato esercizio da parte degli enti legittimati del diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del Decreto Legislativo 42/2004 (di seguito la "Prelazione") sul medesimo Immobile; e

(ii) all'avvenuto integrale pagamento, alla Data di Esecuzione, del Saldo Prezzo ovvero del Saldo Prezzo Decurtato (a seconda dei casi) a carico dell'Acquirente;

(b) con riferimento agli Immobili privi di vincoli di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico indicati nell'Allegato A (di seguito gli "Immobili Non Vincolati"), ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1353 c.c., il trasferimento della proprietà è sospensivamente condizionato all'avvenuto integrale pagamento, alla Data di Esecuzione, del Saldo Prezzo a carico dell'Acquirente.

In caso di avveramento delle condizioni sospensive di cui al presente articolo 3.1, la proprietà di tutti gli Immobili, con esclusione degli Immobili Vincolati Prelazionati, si trasferirà in blocco, in espressa deroga a quanto previsto dall'articolo 1360 c.c., alla Data di Esecuzione contestualmente alla stipula dell'apposito atto pubblico ricognitivo previsto al successivo articolo 10 (di seguito l'"Atto Pubblico Ricognitivo").

### **3.2 Immobili Vincolati.**

Le Parti danno atto che ciascuno degli Immobili Vincolati è stato ritenuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico a sensi del D. Lgs 42/2004.

Nel caso in cui, a seguito dell'avvenuta notifica alla competente Sovrintendenza, ai sensi dell'articolo 59 del Decreto Legislativo 42/2004, del Contratto, che verrà effettuata da Arte Genova entro 5 giorni dalla data odierna, gli enti legittimati esercitassero la Prelazione prevista ai sensi dell'articolo 60 del Decreto Legislativo 42/2004 per acquistare uno o più degli Immobili Vincolati, (gli Immobili Vincolati Prelazionati), le Parti convengono che l'Acquirente acquisterà comunque in blocco, ai sensi e con le modalità stabilite nel paragrafo 3.1, la proprietà di tutti i rimanenti Immobili oggetto della sua offerta, con esclusione degli Immobili Vincolati Prelazionati, a fronte del pagamento del Prezzo Decurtato determinato ai sensi del successivo articolo 4.5.0, con conseguente modifica dell'oggetto del Contratto ed espressa deroga e rinuncia del diritto di recesso previsto ai sensi dell'articolo 61, comma 6 del Decreto Legislativo 42/2004, restando l'Acquirente in ogni caso obbligato al pagamento del relativo Saldo Prezzo Decurtato (fatto salvo il diritto al conguaglio previsto all' articolo 4.5.6).

### **3.3 Natura del trasferimento in blocco della proprietà degli Immobili.**

In considerazione della specifica modalità di individuazione degli Immobili di cui alla precedente premessa (B), le Parti riconoscono espressamente che gli Immobili comunque oggetto del Contratto (anche per il caso previsto al precedente articolo 3.2) devono essere considerati funzionalmente e strutturalmente coordinati tra di loro e pertanto costituiscono a tutti gli effetti, e nello stato in cui si trovano, un coacervo immobiliare dotato di una propria individualità giuridica e strutturale, oggettiva ed effettiva, salvo comunque l'effetto di eventuali prelazioni come da articolo 3.2.

Fermo quanto previsto ai precedenti articoli 3.1 e 3.2, la proprietà degli Immobili o dell'Immobile oggetto del Contratto sarà pertanto trasferita in blocco alla stipula dell'Atto Pubblico Ricognitivo nello stato di fatto e di diritto.

La vendita degli Immobili è effettuata a corpo e non a misura, e pertanto l'Acquirente rinuncia ad ogni eccezione di minore superficie, (ove proponibile) anche eccedente il vigesimo.

L'Acquirente dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza delle attuali destinazioni urbanistiche degli Immobili o dell'Immobile, con annessi e connessi, affissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive esistenti, con ogni altra cosa e diritto, azione e ragione, tanto di proprietà che di possesso, comunque afferenti agli Immobili medesimi e comunque spettanti ad Arte Genova.

L'acquirente si dichiara altresì edotto del fatto che gli Immobili/l'Immobile, ad eccezione dell'edificio sito in Genova, Via Giotto n. 3, sono gravati da ipoteca in favore della Banca CARIGE spa, che ha erogato ad Arte Genova il finanziamento per il loro acquisto dagli Originari Proprietari. Il Contratto traslativo della proprietà, di cui al presente articolo, verrà sottoscritto in costanza di tali ipoteche, le quali saranno cancellate contestualmente e/o in seguito all'atto ricognitivo, di cui al successivo articolo 10, grazie alla provvista finanziaria consistente nel pagamento del prezzo da parte dell'Acquirente. A tal fine i pagamenti saranno canalizzati sul Conto Operazione.

#### **4. Determinazione del prezzo.**

**4.1** Le Parti convengono che il corrispettivo, determinato a corpo (e non a misura), per la compravendita in blocco degli Immobili o per la compravendita del singolo Immobile, è pari ad Euro ..... (di seguito il "Prezzo") oltre IVA e imposte ipotecarie e catastali nelle rispettive misure di legge, ovvero al Prezzo Decurtato (come di seguito definito) determinato ai sensi del successivo articolo 4.5.

**4.2** Fermo restando quanto previsto al successivo articolo 4.3., il Prezzo e/o il Prezzo Decurtato è stato convenuto, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1469 c.c., di tutto avuto riguardo ed è da considerarsi fisso ed invariabile e non soggetto a riduzione e/o rettifica alcuna anche in caso di eventuale differenza tra la consistenza e le risultanze reali degli Immobili/ dell'Immobile rispetto a qualsivoglia altra misurazione e/o stima della superficie e/o volume degli stessi Immobili/e comunque presa in considerazione dall'Acquirente rinunciando espressamente le Parti ad ogni diritto o rimedio previsto dalla legge.

In particolare, a titolo esemplificativo, anche in ragione di quanto dichiarato ai successivi articoli 7.2 e 7.3, l'Acquirente rinuncia espressamente ai rimedi di cui agli articoli 1467, 1492, 1538 e 1539 c.c. precisando che l'acquisto degli Immobili nel loro coacervo o del singolo Immobile è effettuato nella piena consapevolezza delle possibilità di sviluppo degli Immobili stessi e delle attinenti problematiche e criticità con specifico riferimento alla regolarità e destinazione urbanistica.

#### **4.4 Modalità di pagamento del Prezzo.**

Fermo quanto previsto al successivo punto 4.5, il Prezzo di Euro .....sarà pagato come segue:

i) quanto a Euro ..... (importo pari al 10% del Prezzo) oltre IVA, a titolo di acconto prezzo (di seguito l' "Acconto Prezzo"), importo che viene versato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto;

ii) quanto al residuo importo di Euro ..... oltre IVA, a titolo di saldo (Saldo Prezzo) che verrà versato in un'unica soluzione all'Esecuzione contestualmente alla stipulazione dell'Atto Pubblico Ricognitivo, con fondi immediatamente disponibili e mediante bonifico sul conto corrente dell'Operazione.

**4.5 Determinazione dei valori degli Immobili acquistati in blocco. Riduzione del Prezzo complessivo in caso di esercizio della prelazione ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004.**

**4.5.0.** Nel caso di offerta in blocco, il prezzo ai fini di cui sopra si intende composto dalla sommatoria dei prezzi degli Immobili che lo compongono, determinati sulla base dei valori rispettivi risultanti dall'allegato A, ridotta del 3,501% e maggiorata della percentuale unica di rialzo corrispondente al prezzo offerto dall'aggiudicatario della gara.

**4.5.1** Nel caso in cui, a seguito dell'avvenuta notifica ai sensi dell'articolo 59 del Decreto Legislativo 42/2004 prevista al precedente paragrafo 3.2 da parte di Arte Genova, gli enti legittimati esercitassero la Prelazione prevista dall'art. 60 del Decreto Legislativo 42/2004 nonostante i divieti previsti dall'articolo 3, comma 17 del Decreto Legge 351/2001 e dell'articolo 20, comma 4 della Legge Regionale 2/2006, il Prezzo a carico dell'Acquirente per l'acquisto in blocco di tutti i rimanenti Immobili non prelazionati verrà ridotto di un importo pari al valore degli Immobili Vincolati Prelazionati, individuato sulla base del Contratto secondo quanto previsto nel precedente articolo 4.5.0 (il "Prezzo Decurtato").

**4.5.2** Arte Genova si impegna a comunicare all'Acquirente entro 5 giorni dall'avvenuta conoscenza l'eventuale esercizio da parte di ciascun competente ente pubblico della Prelazione in relazione all'acquisto degli Immobili Vincolati Prelazionati ed il relativo valore economico determinato come sopra ai fini dell'acquisto degli stessi (di seguito il "Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati").

**4.5.3** Qualora gli enti esercenti il diritto di prelazione dovessero ritenere invece applicabile il meccanismo determinativo del valore di cui all'art. 60 del D. Lgs. 42/2004, Arte Genova comunicherà all'Acquirente i valori così determinati. Entro i successivi 5 giorni, l'Acquirente dovrà consegnare una comunicazione contenente l'eventuale non accettazione di tali valori e la richiesta ad Arte Genova di esercitare la facoltà di cui all'articolo 60, comma 3 del D. Lgs. 42/2004. In tal caso Arte Genova si impegna ad attenersi alle istruzioni dell'Acquirente ai fini del procedimento di determinazione del valore economico degli Immobili Vincolati Prelazionati e dell'esercizio dei diritti previsti dall'articolo 60 del Decreto Legislativo 42/2004 a favore dell'alienante, restando inteso tra le Parti che tutti i costi e le spese derivanti e/o comunque connessi alla determinazione del valore degli Immobili Vincolati Prelazionati saranno a carico e graveranno sull'Acquirente che dovrà rimborsarli ad Arte Genova se ed in quanto sostenuti direttamente da quest'ultima.

**4.5.4** Nell'ipotesi di cui al precedente articolo 4.5.3., in caso di mancata consegna ad Arte Genova della comunicazione ivi prevista a carico dell'Acquirente entro il termine di 5 giorni decorrenti dall'avvenuta ricezione da parte dell'Acquirente stesso della comunicazione di Arte Genova, il Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati dovrà considerarsi definitivamente ed irrevocabilmente accettato dall'Acquirente e pertanto:

(a) il Prezzo Decurtato (oltre IVA e imposte ipotecarie e catastali nelle rispettive misure di legge) sarà pari alla differenza tra il prezzo di cui al precedente paragrafo 4.1 ed il valore degli Immobili Vincolati Prelazionati stabilito ai sensi dell'art. 60 del d. lgs. n. 42/2004

(b) all'Esecuzione l'Acquirente verserà a titolo di Saldo Prezzo secondo quanto previsto al precedente articolo 4.4 la differenza tra il Prezzo Decurtato (oltre IVA e imposte ipotecarie e catastali nelle rispettive misure di legge) e l'Acconto Prezzo (il "Saldo Prezzo Decurtato").

**4.5.5** Nell'ipotesi di cui al precedente articolo 4.5.3, laddove l'Acquirente abbia tempestivamente dichiarato ad Arte Genova di non accettare la determinazione del valore degli Immobili Vincolati Prelazionati, l'Acquirente dovrà comunque procedere all'Esecuzione versando contestualmente all'Atto Pubblico Ricognitivo l'importo del Saldo Prezzo Decurtato in attesa della determinazione definitiva del valore economico degli Immobili Vincolati Prelazionati secondo la procedura prevista dall'articolo 60 del Decreto Legislativo 42/2004.

**4.5.6** In tal caso, una volta determinato definitivamente il valore economico di tutti gli Immobili Vincolati Prelazionati ai fini dell'esercizio della Prelazione prevista dall'articolo 60

del D.Lgs. 42/2004, entro 5 giorni dal pagamento ad Arte Genova da parte degli enti che abbiano esercitato la Prelazione, Arte Genova verserà all'Acquirente a titolo di conguaglio del Saldo Prezzo Decurtato l'eventuale differenza (se positiva) tra il complessivo valore economico di acquisto definitivo degli Immobili Vincolati Prelazionati e il complessivo Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati originariamente comunicato e non accettato dall'Acquirente.

## **5. Mancato pagamento del saldo prezzo e/o del saldo prezzo decurtato.**

### **5.1 Penale e clausola risolutiva espressa.**

**5.1.1** In caso di mancato puntuale pagamento, alla Data di Esecuzione, del Saldo Prezzo ovvero del Saldo Prezzo Decurtato (a seconda dei casi) a carico dell'Acquirente:

a) Arte Genova avrà diritto a ritenere a titolo di penale l'importo dell'Acconto Prezzo, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno, riconoscendo espressamente l'Acquirente la congruità della penale avuto riguardo all'interesse di Arte Genova all'adempimento del Contratto in relazione all'attuazione della vendita e all'avvenuto svolgimento ed aggiudicazione della Procedura Selettiva e, quindi, dei rilevanti danni a carico di Arte Genova conseguenti all'inadempimento dell'obbligo e/o al ritardo dell'obbligo di pagamento a carico dell'acquirente; e

b) il Contratto perderà definitivamente efficacia con effetto retroattivo ai sensi e per gli effetti degli articoli 1353 e 1360 c.c., fermo restando l'obbligo del pagamento della penale di cui al precedente punto (i) e il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

**5.1.2** Le Parti precisano che la condizione di adempimento del pagamento del prezzo è posta nell'esclusivo interesse di Arte Genova; di conseguenza la stessa potrà a propria discrezione rinunziarvi e chiedere l'adempimento del Contratto.

### **5.2 Restituzione della Garanzia Bancaria.**

Contestualmente alla sottoscrizione del Contratto e dall'avvenuto versamento dell'Acconto Prezzo, Arte Genova restituirà all'Acquirente la Garanzia Bancaria in originale consegnata da quest'ultimo nell'ambito della Procedura Selettiva.

## **6. Nomina del Terzo Designato.**

**6.1** I diritti e gli obblighi dell'Acquirente in relazione alla compravendita degli Immobili, e comunque derivanti da questo Contratto, si intendono assunti dall'Acquirente per sé e/o per persona da nominare entro 45 giorni dalla sottoscrizione del Contratto, in deroga all'articolo. 1402 c.c., ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e 1404 c.c.

L'Acquirente può nominare quale acquirente degli immobili in forza del contratto esclusivamente un Soggetto Terzo (di seguito "il Terzo Designato") che sia in possesso di tutti i requisiti prescritti dal Disciplinare per la presentazione individuale dell'offerta.

L'Acquirente, successivamente alla nomina, rimane obbligato in solido con il Terzo Designato per l'adempimento di ogni obbligo derivante da questo Contratto e dall'Atto Pubblico Ricognitivo.

**6.2** La nomina del Terzo Designato si intenderà accettata dal Terzo Designato anche per effetto della esecuzione degli obblighi previsti dal Contratto a carico dello stesso, potrà avvenire mediante dichiarazione scritta dell'Acquirente e del Terzo Designato attestante la sussistenza dei requisiti di cui al precedente articolo 6.1 sub a) accompagnata dalla documentazione amministrativa prescritta per la partecipazione alla Procedura di Selezione e dovrà essere consegnata, a pena di decadenza, ad Arte Genova entro il 45esimo giorno dalla data di sottoscrizione del Contratto, senza ulteriori vincoli di forma (o di altra natura), intendendosi così comunque derogato il disposto degli, articoli 1403 e 1405 c.c.

*Il successivo articolo 6.3 è applicabile solo nel caso di aggiudicazione ad una pluralità di*

soggetti specificamente individuati costituiti in Associazione temporanea.

### **6.3. Obblighi a carico dei componenti dell'Associazione temporanea.**

**6.3.1** [•], [•] e [•] *[andranno indicati nomi dei componenti dell'Associazione temporanea]*, entro e non oltre il termine di 45 giorni dalla stipula del Contratto, potranno nominare quale Terzo Designato un soggetto, che, fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 6.3.3, dovrà essere nominato congiuntamente da tutti i componenti dell'Associazione temporanea Acquirente, con le modalità di cui ai precedenti articoli 6.1 e 6.2, quale Terzo Designato ai sensi e per gli effetti del Contratto.

**6.3.2.** Nel caso di mancata tempestiva ed efficace nomina del Terzo Designato, [•], [•] e [•] *[andranno indicati i nomi dei componenti dell'Associazione temporanea]* acquisteranno, ai sensi e con le modalità stabilite nei articoli 3.1 e 3.2, in blocco la proprietà degli Immobili in regime di comunione pro-indiviso a fronte del pagamento del Prezzo ovvero del Prezzo Decurtato (a seconda dei casi).

**6.3.3** Fermo quanto previsto ai precedenti articoli:

(i) tutti gli impegni, i vincoli, le responsabilità, e gli oneri di qualunque tipo previsti dal Contratto a carico dell'Acquirente sono assunti da [•], [•] e [•] *[andranno indicati i nomi dei componenti dell'Associazione temporanea]* in solido tra di essi e dal Terzo Designato;

(ii) tutti i diritti, le facoltà, e le pretese di qualunque tipo previsti dal Contratto a favore dell'Acquirente sono riconosciuti a [•], [•] e [•] *[andranno indicati i nomi dei componenti dell'Associazione temporanea]* e al Terzo Designato, nel loro complesso. [•], [•] e [•] *[andranno indicati i nomi dei componenti dell'Associazione temporanea]* e il Terzo Designato potranno esercitare solo congiuntamente tali diritti, facoltà e pretese e, pertanto, tutti gli atti compiuti e le comunicazioni effettuate ai sensi e per gli effetti del Contratto al fine di esercitare tali diritti, pretese, e facoltà, dovranno, a pena di inefficacia, essere compiuti e sottoscritti congiuntamente da [•], [•] *[andranno indicati i nomi dei componenti dell'Associazione temporanea]* e dal Terzo Designato.

## **7. Garanzie sugli Immobili, vincoli e consegna.**

### **7.1 Esonero di Arte Genova dalle garanzie per vizi ed evizione.**

**7.1.1** L'Acquirente prende atto, riconosce e, per quanto occorrere possa, conviene convenzionalmente che Contratto e l'Atto Pubblico Ricognitivo costituiscono atti di dismissione di patrimonio immobiliare pubblico e pertanto, Arte Genova è esonerata dalla garanzia per vizi ed evizione degli Immobili secondo quanto previsto all'articolo 3, comma 19, del Decreto Legislativo 351/2001 come richiamato dall'art. 84, comma 2, della Legge 289/2002.

**7.1.2** Alla luce di quanto sopra, in nessun caso Arte Genova potrà essere ritenuta responsabile dall'Acquirente e/o dai suoi aventi causa in caso di vizi e/o evizione degli Immobili, restando la garanzia per evizione a carico degli Originari Proprietari.

### **7.2 Stato degli Immobili.**

**7.2.1** L'Acquirente dichiara e riconosce:

i) di aver acquisito una completa informazione in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli Immobili, anche sotto i profili amministrativi, urbanistici, tecnici, di occupazione, di conservazione e legali, conducendo a tal fine autonomamente ogni verifica ritenuta più opportuna;

ii) a titolo esemplificativo, ma senza limitazione e/o pregiudizio di quanto previsto al presente articolo, di essere pienamente a conoscenza e di accettare la consistenza, la descrizione e la relativa attuale destinazione urbanistica degli Immobili, nonché l'esistenza delle iscrizioni pregiudizievoli, dei vincoli, pesi e gravami sugli Immobili, dei contratti di locazione, dei diritti di prelazione (convenzionali e legali), dei contenziosi, dei termini di immissione nel possesso con riferimento agli obblighi di consegna e di ogni altra



circostanza attinente allo stato di fatto e di diritto degli Immobili come contenuti nel Primo Atto di Trasferimento del 30/12/2011, nei relativi atti di permuta, di rettifica e loro allegati.

**7.2.2** Fermo restando il dovere di buona fede imposto dall'articolo 1337 c.c., l'Acquirente dichiara di prendere atto e di accettare che Arte Genova, i suoi amministratori, dipendenti e consulenti, non assumono alcuna responsabilità, neppure di natura precontrattuale o extra contrattuale, e non prestano alcuna garanzia sulla accuratezza e/o completezza dei documenti, dati e informazioni relativi agli Immobili forniti nell'ambito della documentazione a base di gara.

### **7.3 Prelazioni.**

Qualora la Procedura fosse aggiudicata ad un offerente in blocco, le Parti dichiarano che, fatta eccezione per la Prelazione prevista dall'articolo 60 del Decreto Legislativo 42/2004, tutti i diritti di prelazione di natura legale e/o convenzionale relativi a parte degli Immobili non sono applicabili e saranno esclusi, fermo restando che l'Acquirente sarà comunque tenuto al rispetto di tali diritti di prelazione in caso di successiva rivendita frazionata e/o cumulativa degli stessi Immobili soggetti ai medesimi diritti (se ed in quanto sussistenti).

### **7.4 Immissione nel possesso e consegna.**

**7.4.1** Le Parti convergono e riconoscono che l'immissione nel possesso e la consegna degli Immobili successivamente alla stipula dell'Atto Pubblico Ricognitivo avverrà come segue:

- i) gli Immobili liberi verranno consegnati contestualmente all'Atto Pubblico Ricognitivo;
- ii) gli Immobili occupati verranno consegnati in conformità a quanto già previsto dagli atti di vendita dagli Originari Proprietari ad Arte Genova restando inteso e convenuto che Arte Genova non assume alcun obbligo o garanzia nei confronti dell'Acquirente circa il corretto adempimento da parte degli Originari Proprietari degli obblighi di consegna degli Immobili previsti nei citati Atti di Provenienza, salvo il diritto dell'Acquirente di surrogarsi nei diritti di Arte Genova nei confronti degli Originari Proprietari.

## **8. Dichiarazioni, garanzie ed impegni di Arte Genova**

### **8.1 Impegno di Arte Genova.**

Arte Genova rilascia a favore dell'Acquirente esclusivamente le seguenti dichiarazioni e garanzie e conferma che tali dichiarazioni e garanzie sono esatte e conformi al vero alla data di sottoscrizione del Contratto e saranno esatte e conformi al vero anche alla Data di Esecuzione.

#### **8.1.1 Approvazioni e autorizzazioni.**

La sottoscrizione e/o esecuzione del Contratto da parte di Arte Genova e l'adempimento delle obbligazioni nascenti dallo stesso:

- a) sono stati debitamente approvati, in conformità a ogni richiesto adempimento da parte di Arte Genova;
- b) costituiscono attuazione delle DGR di cui alla premessa (B).

#### **8.1.2 Assenza di violazioni.**

La sottoscrizione e l'esecuzione del Contratto:

- a) non costituiscono violazioni di disposizioni regolanti Arte Genova di violazioni di norme di legge o di regolamento o di disposizioni contenute in provvedimenti giudiziari o di altre competenti autorità;
- b) non costituiscono inadempimento rispetto a obbligazioni assunte o comunque, poste a carico di Arte Genova;
- c) non danno luogo a violazioni di sentenze, decreti od ordinanze emessi nei confronti di Arte Genova da qualsiasi competente autorità giudiziaria o amministrativa.

## **9. Dichiarazioni e garanzie dell'acquirente.**

### **9.1 Impegno dell'Acquirente.**

L'Acquirente rilascia ad Arte Genova esclusivamente le seguenti dichiarazioni e garanzie e conferma che tali dichiarazioni e garanzie sono esatte e conformi al vero alla data di sottoscrizione del Contratto e saranno esatte e conformi al vero anche alla Data di Esecuzione.

#### **9.1.1 Costituzione ed esistenza**

L'Acquirente è una società e/o un ente debitamente costituita e validamente esistente in base alle leggi applicabili nel proprio paese di costituzione.

#### **9.1.2 Approvazioni e autorizzazioni.**

La sottoscrizione e l'esecuzione del Contratto da parte dell'Acquirente e l'adempimento delle obbligazioni nascenti dallo stesso:

- a) sono stati debitamente approvati, in conformità a ogni richiesto adempimento societario e/o statutario e/o regolamentare, da parte dell'Acquirente;
- b) non richiedono alcuna ulteriore approvazione o autorizzazione o altro atto da parte di autorità pubbliche o di governo.

#### **9.1.3 Assenza di violazioni**

La sottoscrizione e l'esecuzione del Contratto:

- a) non costituiscono violazioni di disposizioni contenute nello statuto sociale dell'Acquirente né violazioni di norme di legge o di regolamento o di disposizioni contenute in provvedimenti giudiziari o di altre competenti autorità;
- b) non costituiscono inadempimento rispetto a obbligazioni assunte da, o comunque poste a carico dell'Acquirente;
- c) non danno luogo a violazioni di sentenze, decreti od ordinanze emessi nei confronti dell'Acquirente da qualsiasi competente autorità giudiziaria o amministrativa.

## **10. Esecuzione.**

### **10.1 Data e luogo di stipulazione dell'Atto Pubblico Ricognitivo.**

L'Atto Pubblico Ricognitivo verrà stipulato il 65esimo giorno successivo all'avvenuta notifica del Contratto ai sensi dell'articolo 59 del D.Lgs. 42/2004 prevista all'articolo 3.2 o alla diversa data successiva che verrà stabilita di comune accordo tra le Parti (di seguito la "Data di Esecuzione") presso lo studio del notaio di Genova individuato da Arte Genova (o del diverso notaio concordato tra le Parti in caso di impedimento di quest'ultimo) (di seguito il "Notaio") all'ora che sarà indicata dal Notaio. L'Atto Pubblico Ricognitivo, che le Parti si impegnano a sottoscrivere alla Data di Esecuzione, non provvederà pattuizioni o garanzie diverse e/o ulteriori rispetto a quelle contenute nel Contratto.

Le Parti convengono che nell'Atto Pubblico Ricognitivo da sottoscrivere alla Data di Esecuzione dovrà darsi atto esclusivamente:

- a) dell'eventuale nomina del Terzo Designato;
- b) dell'eventuale esercizio della Prelazione su uno o più Immobili Vincolati ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004 e di ogni relativa conseguenza ai fini di quanto previsto agli articoli 3.2 e 4;
- c) dell'avvenuto contestuale pagamento del Saldo Prezzo ovvero, a seconda dei casi, del Saldo Prezzo Decurtato;
- d) del verificarsi delle condizioni sospensive e del conseguente perfezionamento del trasferimento della proprietà degli Immobili o dell'Immobile ai sensi e con le modalità previste ai precedenti articoli 3.1, 3.2 e 3.3;
- e) della cancellazione delle ipoteche gravanti sugli immobili o sull'Immobile, in favore della Banca che ha finanziato Arte Genova per l'acquisto dagli Originari proprietari o, a richiesta dell'Acquirente e previo consenso della Banca, rispetto al quale Arte Genova non assume

alcuna obbligazione e resta estranea, del trasferimento di tali ipoteche, in tutto o in parte, a carico dell'Acquirente stesso con onere relativo a suo carico.

**10.2** Formalità ed adempimenti necessari per la sottoscrizione dell'Atto Pubblico Ricognitivo.

**10.2.1** Ciascuna delle Parti invierà tempestivamente al Notaio tutti i documenti necessari o utili alla redazione dell'Atto Pubblico Ricognitivo o che siano richiesti dal Notaio a tal fine.

**10.2.2** Ferma restando ogni altra applicabile pattuizione di questo Contratto ed in aggiunta ad ogni altra prestazione dovuta in base allo stesso, ai fini della stipula dell'Atto Pubblico Ricognitivo, le Parti all'Esecuzione si conformeranno alle disposizioni degli articoli 10.3, 10.4 e 10.6.

**10.3** Adempimenti a carico di Arte Genova.

Arte Genova dovrà:

- a) sottoscrivere l'Atto Pubblico Ricognitivo;
- b) predisporre e consegnare all'Acquirente, contestualmente al pagamento del Saldo Prezzo ovvero, a seconda dei casi, del Saldo Prezzo Decurtato di cui all'articolo 4.5.4, la relativa fattura;
- c) sottoscrivere e consegnare ogni altro atto richiesto a norma di legge o, comunque, necessario al fine di dare esecuzione a questo Contratto, in ogni caso riconoscendo le Parti che ai sensi dell'articolo 3, comma 19 secondo e terzo periodo del Decreto Legge 351/2001, richiamato dall'articolo 84, comma 2 della Legge 289/2002, Arte Genova è comunque esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà degli Immobili e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale.

**10.4** Adempimenti a carico dell'Acquirente.

L'Acquirente dovrà:

- a) sottoscrivere l'Atto Pubblico Ricognitivo;
- b) corrispondere ad Arte Genova il Saldo Prezzo ovvero, a seconda dei casi, il Saldo Prezzo Decurtato di cui all' articolo 4.5.4 con le modalità previste nei precedenti articoli;
- c) incaricare il Notaio di eseguire le formalità di trascrizione dell'Atto Pubblico Ricognitivo;
- d) nel caso di designazione di nomina del Terzo Designato, quest'ultimo dovrà dare evidenza della sussistenza dei requisiti stabiliti;
- e) sottoscrivere e consegnare ogni altro atto richiesto a norma di legge o, comunque, necessario al fine di dare esecuzione a questo Contratto.

**10.5** Unitarietà degli adempimenti costituenti l'Esecuzione.

Le Parti danno atto che gli adempimenti che a norma del Contratto costituiscono l'Esecuzione, nonostante la loro pluralità e varietà (anche per quanto riguarda i soggetti obbligati agli stessi), devono essere considerati come un atto unico ed inscindibile, cosicché (salvo diverso accordo tra le Parti), in caso di mancanza o imperfezione anche di uno solo di essi, l'Esecuzione non potrà ritenersi effettuata.

**10.6** Sopravvivenza degli obblighi successivamente all'Esecuzione.

Le pattuizioni di questo Contratto che prevedano obblighi delle Parti da eseguirsi successivamente alla Data di Esecuzione resteranno pienamente valide ed efficaci tra le Parti anche successivamente all'esecuzione, senza necessità per le Parti di rinnovare od altrimenti reiterare gli impegni assunti in proposito che non si intenderanno, pertanto, modificati e/o abrogati e/o, comunque, novati per effetto della stipula dell'Atto Pubblico Ricognitivo.

**11. Modifiche ed efficacia.**

**11.1** Nessuna modifica delle disposizioni del Contratto sarà efficace salvo che sia contenuta in un contratto avente la medesima forma del Contratto, sottoscritto dalle Parti o da loro legali rappresentanti.

**11.2** Salva diversa disposizione del Contratto, nel caso in cui una o più disposizioni del medesimo fossero o divenissero invalide o inefficaci, tale invalidità o inefficacia non renderà invalide o inefficaci le restanti disposizioni. Le disposizioni ritenute invalide o inefficaci saranno interpretate o sostituite in modo da mantenere il più possibile inalterato il contenuto economico del Contratto e da pervenire nella misura massima possibile alla realizzazione delle originarie volontà negoziate delle Parti.

## **12. Cessione del Contratto.**

Fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 6 con riferimento alla nomina del Terzo Designato, le Parti non potranno cedere a terzi Contratto o qualsiasi parte dello stesso, ai sensi dell'articolo 1406 del codice civile.

## **13. Elezione di domicilio e comunicazioni.**

**13.1** Ai fini del Contratto, Arte Genova e l'Acquirente eleggono domicilio agli indirizzi di seguito indicati. Salvo diversa previsione del Contratto, qualsiasi comunicazione relativa allo stesso dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, trasmissione telefax o corriere espresso, ai seguenti indirizzi:

Arte Genova

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova

Via B. Castello 3 16121 Genova

Attenzione: dr. Marco Domenico Lanati (Responsabile Unico del Procedimento)

### **Acquirente**

[•]

[•]

Fax: [•] Attenzione: [•]

**13.2** Salvo diversa previsione del Contratto, qualsiasi comunicazione o documento da effettuarsi o consegnarsi ai sensi dello stesso si intenderà debitamente effettuata o consegnata se inviata o consegnata agli indirizzi di cui al precedente articolo e ricevuta alla data di ricezione specificata nella ricevuta di ritorno (se inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento) ovvero nella ricevuta del corriere (se inviata a mezzo corriere espresso) ovvero alla data di invio della trasmissione (se inviata a mezzo telefax o pec entro le ore 17.00 di un Giorno Lavorativo) ovvero al Giorno Lavorativo immediatamente successivo.

## **14. Costi e spese.**

**14.1** I costi sostenuti dall'Acquirente in relazione alla preparazione e alla stipula del Contratto e all'esecuzione degli adempimenti conseguenti saranno a carico dell'Acquirente.

**14.2** Fatto salvo quanto diversamente previsto, i costi sostenuti da Arte Genova in relazione alla preparazione e alla stipula del Contratto e all'esecuzione degli adempimenti conseguenti, saranno a carico di Arte Genova.

**14.3** Le spese notarili, l'imposta di registro e l'imposta di bollo gravanti sul Contratto nonché ogni altro imposta e/o costo sulle successive attività previste all'Esecuzione saranno a carico dell'Acquirente.

**14.4** Ad ogni effetto di legge, a norma dell'art. 47 del D.P.R 445/2000, ove applicabile le Parti dichiarano che Contratto è stato concluso senza l'intervento di alcun mediatore.

## **15. Legge applicabile.**

Il Contratto ed ogni suo allegato sarà disciplinato ed interpretato in conformità alla legge italiana.

## 16. Foro competente.

Il Foro di Genova avrà competenza esclusiva su qualsiasi controversia insorta tra le Parti in relazione al Contratto e dall'Atto Pubblico Ricognitivo.

Firma dell'Acquirente

Firma di Arte Genova

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 del c.c. le seguenti clausole vengono specificamente sottoscritte dall'acquirente in segno di integrale ed espressa approvazione ed accettazione:

articolo 3.2 (Immobili Vincolati e rinuncia al diritto di recesso previsto dall'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004);

articolo 4.2 e 4.3 (determinazione del Prezzo e rinuncia ai rimedi previsti dagli articoli 1467, 1492, 1538 e 1539 c.c.);

articolo 4.5 (riduzione del Prezzo in caso di esercizio delle Prelazione e addebito dei costi e delle spese relative al procedimento di determinazione del Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati);

Articolo 5 (conseguenza in caso di mancato pagamento del Saldo Prezzo e/o del Saldo Prezzo Decurtato e Penale a carico dell'Acquirente);

Articolo 7 (garanzie su Immobili, vincoli e consegna cd esoneri e limitazione di responsabilità);

Articolo 14 (ripartizione dei costi e delle spese a carico delle Parti e Assenza di Mediatori);

Articolo 16 (Foro Competente).

Arte Genova L'Amministratore Unico

(Ing. Girolamo Cotena)

L'Acquirente