

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno uno del mese di marzo

01/03/2007

in Roma, nel mio studio.

Avanti a me dr. MAURIZIO MISURALE, 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 VENDITTRICE:

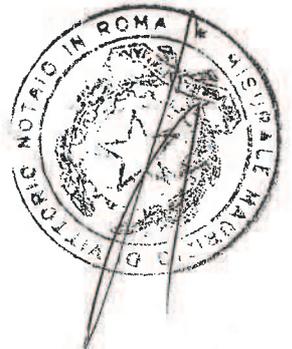
- MARESCA Silvio, nato a Teramo (TE) il 30 agosto 1961, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di **Amministratore Unico** della:

"BLUSERENA S.P.A.", con sede in Montesilvano (PE), viale Carlo Maresca n.12, codice fiscale n. 01695910685, coincidente con il numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pescara, capitale sociale Euro 1.742.000,00, R.E.A. n. PE-121661 Società soggetta al controllo e coordinamento della "Carlo Maresca S.p.a." con sede in Pescara, giusta i poteri ad esso spettanti in forza del vigente statuto sociale, nel seguito di questo atto più brevemente denominata anche "Parte Venditrice", "Venditrice" ovvero "BLUSERENA".

PARTE ACQUIRENTE:

- ZUBBO Vincenzo, nato a Napoli (NA) il 30 luglio 1972, domiciliato per l'incarico in Roma ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di **procuratore speciale** di:

- FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" - in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), Via Giorgione n. 59, Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di "Capitalia S.p.A.", Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Roma, 05553101006, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n. RM-898431, società che interviene al presente atto quale **gestore** di "Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", di seguito "Fondo Delta" o "Fondo" o "Parte Acquirente", giusta procura speciale ricevuta dal notaio dr. Gennaro Mariconda di Roma in data 28 febbraio 2007, rep. n. 46491, che in originale si allega al presente atto sub "A", allo stesso conferita dall'Amministratore Delegato, Ing. Massimo CAPUTI nato a Chieti l'11 dicembre 1952, domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri ad esso conferiti dal Consiglio di Amministrazione della società con delibera in data 16 gennaio 2007, in appresso per brevità anche "FIMIT" o "FIMIT SGR", nel seguito del presente atto indicati anche come "Parte acquirente" o "Acquirente". Detti componenti noti tra loro come affermano, della cui



identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

I. BLUSERENA è proprietaria del complesso alberghiero (di seguito il "Complesso Alberghiero" ovvero il "Complesso") denominato "Serena Majestic Hotel & Residence", sito in Comune di **Montesilvano (PE)**, costituito da diverse strutture ricettive per un ammontare complessivo di 506 (cinquecentosei) camere autorizzate alla ricettività alberghiera e dai relativi servizi comuni di accoglienza, di ristoro ed impianti per la pratica sportiva e degli impianti generici e specifici, di cui all'elenco che qui si allega sub "B", meglio rappresentato con perimetro in colore rosso sulla planimetria che qui pure si allega sub "C", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

II. il Complesso Alberghiero si estende su una superficie catastale pari a metri quadrati 23.721 (ventitremilasettecentoventuno) ed è meglio descritto, coerenziato e catastalmente identificato nella parte dispositiva del presente atto;

III. FIMIT 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, il collocamento delle relative quote e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione di patrimoni di OICR di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, crediti o altri beni mobili o immobili;

IV. FIMIT ha istituito, ai sensi dell'art. 12 bis del D.M. n. 228 del 24 maggio 1999, **Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso**, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 febbraio 2006, che ne ha contestualmente approvato il regolamento;

V. FIMIT, quale società di gestione del **Fondo Delta**, ha manifestato interesse all'acquisto della proprietà del Complesso Alberghiero;

VI. le Parti, a seguito di trattative intercorse, hanno quindi concordato di procedere al trasferimento della proprietà del Complesso Alberghiero ai seguenti patti e condizioni.

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 della Parte acquirente;
- Allegato "B" - Descrizione del Complesso Alberghiero e

consistenza impianti;

- Allegato "C" - Tavola con perimetro area oggetto di compravendita;

- Allegato "D" - Certificato di Destinazione Urbanistica;

- Allegato "E" - Relazione notarile ventennale;

- Allegato "F" - Fotocopie Lettere degli istituti mutuatari;

ARTICOLO 1 - Oggetto

BLUSERENA, come sopra rappresentata, vende e trasferisce a **FIMIT SGR**, che come sopra rappresentata e nella sopraddetta qualità di gestore di **"Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"**, accetta ed acquista l'intera proprietà del seguente Complesso immobiliare a destinazione albergo/residence, denominato **"Serena Majestic Hotel & Residence"**, in Comune di **Montesilvano (PE)** avente accesso dal Viale pubblico Carlo Maresca 12 (già Viale Kennedy) costituito da 5 corpi di fabbrica principali dei quali i primi tre, denominati "Atlante", "Ponente" e "Levante", sono adibiti a servizi comuni ai livelli inferiori e ad uso residence ai livelli superiori, mentre gli altri due, denominati "Serena" e "Majestic" sono adibiti a servizi comuni ai livelli inferiori, ad uso albergo ai livelli superiori.

Del predetto complesso immobiliare fanno parte tre piscine scoperte, tre campi da tennis, un campo polivalente alcuni corpi di fabbrica minori adibiti a servizi comuni, oltre a tutti gli accessori, pertinenze ed aree scoperte.

Il complesso immobiliare come sopra descritto confina nel suo insieme con strada di lottizzazione, Viale Carlo Maresca, arenile pubblico, salvo altri e risulta identificato nel **Catasto dei Fabbricati** al Foglio 1:

- particella **64** subalterno **2**, graffiata con le particelle **70** subalterno **8**, **74** subalterno **1**, **77** subalterno **1** ed **80** subalterno **2**, Viale Carlo Maresca n. 12, piani T-1-2-3-4-5-6-7-8-9, z.c. 1, cat. D/2, rendita catastale Euro 324.948,00, quale risultante dalla denuncia di variazione n.ro 4535.1/2004 introdotta agli atti catastali in data 29 aprile 2004;

- particella **70** subalterno **2**, Viale Kennedy, piano T, z.c.1, cat. D/7, rendita catastale Euro 176,63;

Detto complesso immobiliare risulta altresì identificato al **Catasto dei Terreni** al Foglio 1 con le particelle:

- **64** di ha 00.90.54;

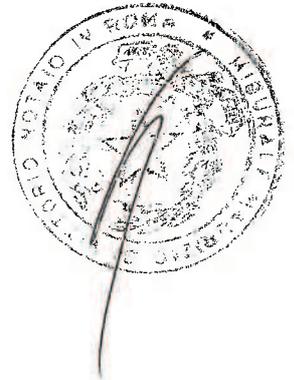
- **70** di ha 00.82.67;

- **74** di ha 00.24.00;

- **77** di ha 00.16.00;

- **80** di ha 00.24.00.

L'Area in oggetto è individuata con campitura in colore rosso nella planimetria già allegata al presente atto **sub "C"**. Le Parti espressamente convengono che oggetto del presente contratto è l'acquisto di un Complesso Alberghiero pienamente efficiente e perfettamente a norma sotto il profilo urba-



nistico, edilizio, impiantistico, provvisto di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative, permessi e nulla osta.

ARTICOLO 2 - Urbanistica

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, la Parte venditrice:

1) - consegna a me notaio il **Certificato di Destinazione Urbanistica** delle aree di sedime e pertinenza del complesso alberghiero oggetto del presente atto. Detto certificato, rilasciato dal Comune di Montesilvano in data 8 febbraio 2007, viene allegato al presente atto sotto la lettera "D".

La parte venditrice dichiara che rispetto a quanto riportato nel detto certificato non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici;

2) - dichiara che il complesso edilizio oggetto del presente atto è stato edificato in forza:

a) dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Montesilvano:

- Approvazione del progetto edilizio in data 16 febbraio 1963;

- Autorizzazione edilizia del 28 gennaio 1966;

- Autorizzazione edilizia del 25 luglio 1968;

- n. 2 Autorizzazioni edilizie rilasciate entrambe in data 24 agosto 1968;

- Concessione edilizia n. 2483/1986 per completamento dell'albergo residenziale in variante delle precedenti rilasciate il 24 agosto 1968;

- Concessione edilizia n. 2482/1984 per completamento dell'albergo residenziale in variante della precedente rilasciata il 25 luglio 1968;

- Concessione edilizia n. 2481/1984 per completamento dell'albergo residenziale in variante delle precedenti rilasciate il 24 agosto 1968;

- Concessione edilizia n. 2661, del 13 luglio 1985, in variante costruzione collegamenti edifici-gradinate-palcoscenici;

- Concessione edilizia n. 2662, del 13 luglio 1985, in variante ai piani terra, primi;

- Concessione edilizia n. 2841/1986, in variante alla precedente concessione n. 2662 del 13 luglio 1985;

- Concessione edilizia n. 2919/1986, in variante costruzione collegamenti edificigradinate-palcoscenici;

- Autorizzazione edilizia n. 594 del 23 luglio 1986, ad installare numero 3 acquascivoli, una piastra in calcestruzzo e numero due aree parcheggio;

- Concessione edilizia n. 16/1987 in sanatoria;

- Concessione edilizia n. 3605/1988, in variante alla concessione n. 16/1987;

- Concessione edilizia n. 3606/1988, in variante alla concessione n. 2841/1986;

- Concessione edilizia n. 4319, per ristrutturazione Hall, ampliamento ed adeguamento alle normative antincendio;
- Concessione edilizia n. 4564/1990, in variante alle precedenti concessioni n. 3606/1988 e n. 4319/1989;
- Autorizzazione n. 2644 del 17 marzo 1993, per rinnovo alcuni locali, modifica cucina, trasformazioni interne ed interventi vari di adeguamento;
- Rettifica autorizzazione edilizia n. 2644/93 del 12 novembre 1996;
- Concessione edilizia n. 7852 del 12 marzo 1999, per ristrutturazione complesso alberghiero e modifica facciate dei fabbricati "Serena", "Majestic", "Atlante", "Ponente" e "Levante";
- concessione edilizia n. 9668/03 in variante alla precedente concessione n. 7852.

b) delle seguenti Denunce di Inizio Attività presentate al Comune di Montesilvano:

- in data 26 febbraio 1999, per la realizzazione di strutture estive, manutenzione straordinaria delle facciate degli edifici e delle passerelle pedonali coperte, adeguamenti alla normativa antincendio e superamento barriere architettoniche;
- in data 26 gennaio 2004 prot. n. 003436, per ristrutturazione al complesso alberghiero, limitatamente ad opere interne;
- in data 28 gennaio 2005, per lavori di adeguamento della cucina nell'edificio "Majestic";

3) dichiara che relativamente al Complesso edilizio in oggetto il Comune di Montesilvano ha rilasciato le seguenti autorizzazioni di agibilità/abitabilità:

- in data 27 giugno 1964;
- in data 8 giugno 1967;
- in data 14 maggio 1986;
- in data 30 gennaio 1991;
- in data 23 febbraio 2000;
- in data 27 luglio 2004 prot. gen. n. 35204, prot. int. n. 2743.

La Parte venditrice dichiara che, salvo quanto previsto nel seguente paragrafo **4)**, successivamente non sono state approntate altre modifiche o effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenze, concessioni o altra autorizzazione amministrativa;

4) - dichiara che relativamente ai singoli immobili, costituenti il Complesso Alberghiero, non sussistono abusi o irregolarità edilizie, ad eccezione di quanto risulta dalle autorizzazioni in sanatoria e/o delle richieste di autorizzazioni in sanatoria presentate al Comune di Montesilvano di seguito menzionate:

- concessione edilizia in sanatoria n. 16 del 4 aprile 1987, per esecuzione lavori della piscina esterna, ristorante,



- spogliatoio tennis e locali bar;
- autorizzazione in sanatoria n. 827 del 10 luglio 1987, per lavori di recinzione e costruzione fioriere;
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 5721 del 25 settembre 1993, per opere abusive su demanio marittimo;
 - concessione edilizia in sanatoria n. 942 del 18 febbraio 1999, per ampliamento superfici utili, diverse distribuzioni interne, modifiche prospettiche, di aree esterne, di ubicazione ed opere esterne;
 - concessione edilizia in sanatoria n. 957 dell'11 marzo 1999, per realizzazione struttura ombreggiante;

5) - dichiara, con riferimento alla **vigente normativa riguardante il rendimento energetico nell'edilizia**, che il Compendio immobiliare oggetto del presente, non è stato oggetto di alcuno degli interventi e/o delle richieste di autorizzazione, anche in sanatoria, che alla data odierna richiedano l'allegazione al presente atto della certificazione di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311.

ARTICOLO 3 - Stato di Fatto e di Diritto

Il Complesso alberghiero oggetto del presente atto viene rispettivamente trasferito ed acquistato con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, adiacenze, pertinenze e dipendenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, così come dalla Parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nonché con tutti i vantaggi ed oneri nascenti e derivanti dagli atti e titoli di provenienza.

ARTICOLO 4 - Provenienza, Vincoli, Servitù e Pesi

Garantisce la Parte venditrice la buona proprietà e disponibilità di quanto venduto ad essa pervenuto in forza dei titoli richiamati nella relazione notarile ventennale redatta da me notaio e che si allega al presente atto sub "E".

La Parte venditrice garantisce l'assenza di qualsivoglia peso, servitù e/o vincolo relativo al Complesso Alberghiero fatta eccezione per le seguenti formalità:

1) - ipoteca iscritta in data 25 giugno 1998 al n.ro 1065 di formalità, in favore della "Deutsche Pfandbrief Und Hypothekenbank Aktiengesellschaft (DEPFA BANK)", oggi **AREAL BANK AG**;

1/bis) - cessione dei fitti trascritta in data 25 giugno 1998 al n.ro 4544 di formalità in favore della "Deutsche Pfandbrief Und Hypothekenbank Aktiengesellschaft (DEPFA BANK)", oggi **AREAL BANK AG**;

2) - ipoteca iscritta in data 16 novembre 2005 al n.ro 4405 di formalità, in favore della "Banca **CARIPE S.p.A.**";

3) - ipoteca iscritta in data 21 marzo 2006 al n.ro 1287 di formalità, in favore della "Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti **S.p.A.**";

formalità tutte a garanzia di mutui (le prime due a garanzia

dello stesso finanziamento) che vengono estinti contestualmente alla sottoscrizione del presente atto mediante bonifici bancari, come meglio precisato nel successivo articolo 5, sulla base dei conteggi di estinzione predisposti dagli Istituti mutuanti ed allegati al presente atto in un unico inserto sub "F".

La Parte venditrice, qualora l'importo che verrà bonificato all'Istituto mutuante per l'estinzione del debito non comprendesse anche le spese per la cancellazione dell'ipoteca, si obbliga a provvedere a propria cura e spese ad ottenere l'annotamento di cancellazione dell'ipoteca stesse e della trascrizione di cessione di fitti nel tempo più breve strettamente indispensabile;

fatta eccezione, altresì, dei vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici e dalle leggi e regolamenti edilizi vigenti.

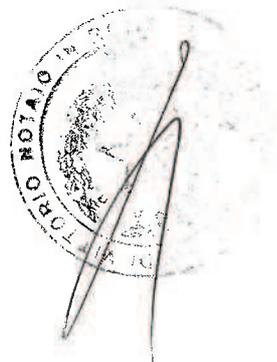
ARTICOLO 5 - Prezzo e Modalità di Pagamento

Il Prezzo di compravendita del Complesso Alberghiero, convenuto di comune accordo a corpo e non a misura, è pari ad **Euro 32.307.000,00 (trentaduemilionitrecentosettemila virgola Zero)**, oltre IVA per Euro 6.461.400,00 (seimilioniquattrocentsessantunmilaquattrocento virgola zero), per un totale di Euro 38.768.400,00 (trentottomilionisettecentosessantotomilaquattrocento virgola zero).

Ad ogni effetto di legge le Parti del presente atto dichiarano sotto la propria personale responsabilità, 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, che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto con le modalità che seguono:

- quanto ad Euro 18.597.027,18 (diciottomilionicinquecentonovantasettemilaventisette virgola diciotto), mediante bonifico in data odierna **dal** c/c intestato a FIMIT Rubrica Fondo Delta gestione liquidità, Codice IBAN IT 04 R 03479 01600 000800772600, in essere presso la Banca BNP PARIBAS, **sul** c/c. n. 700301 COD. iban: IT22B0624515421000000700301, intestato alla Società venditrice, presso **BANCA CARIFE S.P.A.** CRO n. IT07060018581MTS, contestualmente alla stipulazione del presente atto;

- quanto ad Euro 9.702.077,86 (novemilionisettecentoduemilasettantasette virgola ottantasei), mediante bonifico in data odierna **dal** c/c intestato a FIMIT Rubrica Fondo Delta gestione liquidità, Codice IBAN IT 04 R 03479 01600 000800772600, in essere presso la Banca BNP PARIBAS, **sul** c/c n. 177255, intestato ad **AREAL BANK AG** presso la Deutsche Bank, cod. IBAN; IT 48 S 03104 03200 000000177255, cod. CIN: **S**, cod. SWIFT: DEUTITMMROM, CRO n. IT07060018201MTS, con causale: **BLUSERENA S.p.a., estinzione finanziamento**



1031108200, contestualmente alla stipulazione del presente atto;

- quanto ad Euro 9.693.735,79 (novemilioneiseicentonovantatremilasettecentotrentacinque virgola settantanove), mediante bonifico in data odierna **dal** c/c intestato a FIMIT Rubrica Fondo Delta gestione liquidità, Codice IBAN IT 04 R 03479 01600 000800772600, in essere presso la Banca BNP PARIBAS, **sul** c/c n. 999999999999, intestato a **Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti**, Filiale di Pescara, v.le Bovio, ABI 06050, CAB 15402, CRO n. IT07060018111MTS, con causale: **BLUSERENA S.p.a., estinzione finanziamento rapporto N. 56 620 8029607 40 1**, contestualmente alla stipulazione del presente atto;

- quanto ad Euro 775.559,17 (settecentosettantacinquemilacinquecentocinquantanove virgola diciassette), mediante bonifico in data odierna **dal** c/c intestato a FIMIT Rubrica Fondo Delta gestione liquidità, Codice IBAN IT 04 R 03479 01600 000800772600, in essere presso la Banca BNP PARIBAS, **sul** c/c n. 999999, intestato a Banca CARIFE S.p.a., ABI 6245, CAB 15410, CRO n. IT07060018211MTS, con causale: **BLUSERENA S.p.a., estinzione finanziamento rapporto N. 4112202**, contestualmente alla stipulazione del presente atto.

La Parte venditrice emette quindi regolare fattura in data odierna, avente n. 17, nei confronti della Parte acquirente.

Stante così la regolamentazione dell'intero prezzo, La Parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo alla Parte acquirente, con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 6 - Trasferimento della proprietà

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi e da oggi stesso vantaggi ed oneri andranno rispettivamente a profitto ed a carico della Parte acquirente, che viene contestualmente immessa nella disponibilità del Complesso Alberghiero compravenduto che in data odierna con atto da me autenticato successivo al presente atto, sarà concesso in locazione da FIMIT a Bluserena.

ARTICOLO 7 - Mediazione

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, dichiarano sotto la propria personale responsabilità, che la presente compravendita è stata conclusa senza tramite di alcun intermediario.

ARTICOLO 8 - Garanzie della Parte venditrice

La Parte venditrice dichiara e garantisce:

8.1 di avere la piena ed esclusiva proprietà del "Complesso"

che viene venduto alla Parte acquirente in data odierna, libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, immune da litispendenze, detenzioni od occupazioni di terzi, servitù passive di qualsiasi genere, apparenti e non apparenti fatta eccezione per quanto precedentemente precisato e quanto riportato nella mia relazione già allegata sub E.

La Parte venditrice garantisce comunque che i suddetti vincoli in nessun modo limitano la fruibilità e/o l'utilizzo del Complesso Alberghiero.

8.2 che la garanzia per evizione è rilasciata ai sensi dell'art. 1488 Cod. Civ.;

8.3 che non vi sono diritti di prelazione per l'acquisto del Complesso Alberghiero in favore di terzi;

8.4 che tutti i titoli di acquisto del Complesso Alberghiero sono stati regolarmente trascritti alla competente Agenzia del Territorio - Conservatoria;

8.5 che, alla data odierna, non sussistono pretese nei confronti del proprietario del Complesso Alberghiero derivanti da eventuali sinistri. In difetto, tutti i relativi oneri graveranno sulla Parte venditrice;

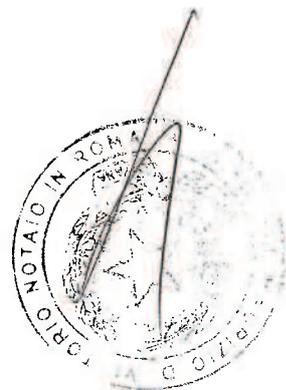
8.6 che sussistono e sono conformi alla legge, agli strumenti urbanistici ed ai provvedimenti amministrativi, i titoli abilitativi edilizi, le licenze ed i permessi relativi agli immobili ricompresi nel Complesso Alberghiero;

8.7 che lo stato manutentivo, di conservazione di adeguamento normativo in materia di sicurezza e di igiene e di efficienza degli impianti e di ogni altra dotazione, risulta ottimale, dichiarando espressamente che il Complesso Alberghiero è pienamente idoneo all'utilizzo ricettivo;

8.8 che sono state corrisposte tutte le imposte, oneri e tasse dovute in relazione al Complesso Alberghiero (anche a titolo di contributo di costruzione dovuto e per le opere realizzate e per l'attribuzione dell'uso a ricettivo alberghiero) e che per quanto a sua conoscenza non sono in essere contratti e/o altri tipi di accordi stipulati dalla Parte venditrice, o suoi aventi causa, né atti (inclusi atti d'obbligo) da/con Pubbliche Autorità da cui nascano o potrebbero nascere ulteriori obblighi a carico del proprietario del Complesso Alberghiero, oltre a quelli indicati nel precedente art. 4;

8.9 che tutti i documenti preventivamente forniti alla Parte acquirente sono originali o copie veritiere dei documenti originali che essi rappresentano e che sono completi ed accurati e di non aver intenzionalmente eliminato alcuna informazione che potesse influire sulla decisione della Parte acquirente di acquistare il Complesso Alberghiero;

8.10 che non sono pendenti controversie giudiziali od arbitrali di qualunque natura ivi compresa fiscale e/o amministrativa o liti con terzi che possano in alcun modo recare danno al proprietario del Complesso Alberghiero ovvero pre-



giudicare la libera trasferibilità ed il pieno godimento del medesimo Complesso, nonché che non vi sono potenziali circostanze, di qualsiasi natura ivi compresa fiscale o amministrativa, che possano dare luogo a controversie giudiziali od arbitrali;

8.11 che il Complesso Alberghiero è pienamente conforme alla normativa ambientale vigente ed in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è libero da termiti, amianto, oli, piombo ed altri materiali inquinanti, pericolosi o tossici nonché da reperti archeologici;

8.12 che è in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni.

ARTICOLO 9 - Dichiarazioni della Parte Acquirente

La Parte acquirente dichiara:

- di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni;
- di avere conoscenza del Complesso Alberghiero oggetto del presente contratto e di aver esaminato i documenti preventivamente forniti dalla Parte venditrice, prima della sottoscrizione del presente contratto;
- di aver visitato il Complesso Alberghiero e di aver condotto una ricognizione dei luoghi.

ARTICOLO 10 - Conflitti di interessi

BLUSERENA, consapevole delle sanzioni penali richiamate all'art. 76 del Testo Unico, approvato con D.P.R. del 28/12/2000 n. 445, ed ai sensi di quanto disposto degli artt. 46 e 47 del citato T.U. dichiara, sotto la propria responsabilità, che nella presente compravendita non ricorrono le situazioni di conflitto di interessi di cui al D.M. 24/5/99 n. 228, titolo III capo II art. 12 comma 3.

ARTICOLO 11 - Arbitrato

Qualsiasi controversia relativa alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla decisione di un collegio arbitrale. Il Collegio arbitrale sarà composto da tre membri, di cui uno nominato da ciascuna delle parti e il terzo con funzioni di presidente dai primi due ovvero in mancanza di accordo entro 20 (venti) giorni dalla nomina del secondo di essi dal Presidente del Tribunale di Roma su istanza della parte più diligente. Il Presidente del Tribunale di Roma provvederà a nominare anche il secondo arbitro qualora la parte cui spetta la designazione non vi provveda entro il termine di 20 (venti) giorni dalla notifica della richiesta di arbitrato. L'arbitrato si svolgerà secondo diritto e secondo le norme del codice di procedura civile e dovrà concludersi entro 180 (centoottanta) giorni dalla data di nomina del presidente del collegio arbitrale. Sede dell'arbitrato sarà Roma. Le spese relative alla procedura arbitrale (ivi inclusi i compensi per gli arbitri) sa-

ranno integralmente a carico della parte soccombente.

ARTICOLO 12 - 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 acquirente:

FIMIT - Fondi Immobiliari SGR - S.p.A. quale società di gestione del Fondo Delta Immobiliare

Via Giorgione, 59 - 00147 ROMA.

Alla cortese attenzione dell'ing. Vincenzo ZUBBO.

Fax n. +39.06 5417291.

- Parte venditrice:

BLUSERENA S.P.A.",

viale Carlo Maresca, 12 - 65015 MONTESILVANO (PE).

Alla cortese attenzione del sig. Silvio MARESCA.

Fax n. +39 0853888200

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

ARTICOLO 13 - Miscellanea

Qualora una qualsiasi delle disposizioni del presente contratto sia o divenga invalida o inefficace in base alla normativa applicabile, o a pronunce o giudizi arbitrari, 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 misura consentita dalla normativa stessa, così che il presente contratto continui ad essere considerato valido, vincolante ed efficace.

Qualora, per qualsivoglia motivo, talune disposizioni del presente contratto fossero o divenissero invalide o inefficaci, ovvero fossero dichiarate tali da un'autorità giudiziaria o da altra autorità competente, sulla base della normativa applicabile, le Parti sostituiranno tali disposizioni invalide con delle nuove disposizioni che abbiano, per quanto possibile, il medesimo fine delle disposizioni invalide e siano conformi alla normativa vigente.

ARTICOLO 14 - Spese e profili fiscali

Le spese, i costi e gli oneri - anche fiscali - relativi alla stipula, alla trascrizione ed alla registrazione del presente contratto sono esclusivamente a carico della Parte acquirente.



Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), lettera d), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, la Venditrice dichiara di optare per l'imposizione ai fini IVA, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale effettuata da soggetto diverso dall'impresa costruttrice dello stesso o dall'impresa che vi ha eseguito gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d), ed e), della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Pertanto il presente atto verrà assoggettato:

- ad Imposta sul Valore Aggiunto, stante l'opzione come sopra manifestata;

- 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 la Parte acquirente un Fondo immobiliare di tipo chiuso disciplinato dall'art.37 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dal D.M. n. 228 del 24 maggio 1999.

In caso di variazione successiva alla sottoscrizione del presente atto del regime fiscale di cui sopra ovvero delle relative aliquote, la Parte acquirente si obbliga irrevocabilmente a fare fronte direttamente ad ogni maggiorazione fiscale e/o tributaria sopravvenuta, nonché a tenere indenne e manlevata la Parte venditrice da ogni eventuale conseguenza. Le Parti si danno reciprocamente atto che della presente pattuizione hanno tenuto espressamente conto in sede di determinazione del prezzo.

ARTICOLO 15 - Normative in materia di privacy e antiriciclaggio

I Componenti dichiarano:

- di essere stati esaustivamente informati dei diritti ad essi riconosciuti dal D.Lgs 30/06/2003 n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) e quindi delle modalità e delle finalità del trattamento appresso riportati;

- di essere stati informati che i dati personali riportati nel presente atto e da essi stessi comunicati e confermati saranno trattati e conservati con sistemi informatici per i seguenti fini:

a) dare idonea pubblicità al presente atto, secondo la natura dello stesso, presso tutti i competenti uffici ove la normativa vigente prevede siano registrati/trascritti/annotati/volturati e/o comunque comunicati;

b) adempiere agli obblighi di conservazione previsti dalle vigenti norme nell'espletamento delle funzioni notarili;

c) adempiere agli obblighi di conservazione e/o di comunicazione ai sensi della legge 197/1991, dei D.Lgs 56/2004 e 141/2006 integrati dal provvedimento dell'UIC 24/02/2006 pubblicato sulla G.U. n. 82/2006 - supplemento ordinario n. 87.

Infine i Componenti sono stati informati dei diritti ad essi spettanti, ai sensi dell'art. 7 del citato D.Lgs 196/2003, della obbligatorietà delle comunicazioni come sopra riportate e che le medesime verranno trattate ai soli fini e nei limiti di cui sopra secondo il codice di deontologia professionale a cura del Notaio rogante, quale responsabile del trattamento, e dai suoi dipendenti.

Le Parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato per averne presa 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 componenti che lo sottoscrivono alle ore 13,10 e a mia domanda lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà.

Occupa venticinque pagine fin qui di sette fogli

F.to Silvio MARESCA n.q.

F.to Vincenzo ZUBBO n.q.

F.to Maurizio MISURALE, Notaio

