

ALLEGATO 1b

IRECO s.r.l.
Z.I. Loc. Cannaranda
09039 VILLACIDRO - SU
C.F. - P.IVA 03329510921



-

Compravendita

-

REPUBBLICA ITALIANA

-

L'anno **duemilaundici**, il giorno **tre** del mese di **febbraio** in **Cagliari, Viale Trieste** civico n. 12,

3 febbraio 2011

Dinanzi a me **Dottor Enrico Dolia, Notaio in Cagliari**, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Lanusei ed Oristano, senza l'assistenza dei testimoni,

sono presenti i signori:

a) parte venditrice:

- **Pintavalle Matteo**, nato a Roma il giorno **1 febbraio 1958**, domiciliato per la carica a Cagliari, **Via Grazia Deledda n. 24**, **codice fiscale PNT MTT 58B01 H501M**, il quale interviene al presente atto in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società:

- **"Welcome Ambiente S.r.l."**, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari **03115750923**, con sede legale in Cagliari, **Via Grazia Deledda n. 24**, con capitale sociale di Euro **40.000,00**, interamente versato, autorizzato al compimento del presente atto in virtù dei poteri spettantigli per legge ai sensi del vigente statuto sociale, nonchè in esecuzione della deliberazione dell'assemblea dei soci della società, assunta in data **14 gennaio 2011**, che in copia conforme all'originale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;

b) parte acquirente:

- **Ziranu Gianpietro**, nato a Milano il giorno **28 agosto 1963**, domiciliato per la carica a Brescia, **Via Marsala n. 42/A**, **codice fiscale ZRN GPT 63M28 F205M**, il quale interviene al presente atto in qualità di procuratore speciale ed in rappresentanza della società:

- **"Fineco Leasing S.p.A."**, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia **01582970172**, con sede legale in Brescia, **Via Marsala n. 42/A**, con capitale sociale di Euro **62.915.415,60**, interamente versato, autorizzato al compimento del presente atto in virtù della procura speciale a rogito del dottor **Corrado Defendi, notaio in Brescia**, in data **23 novembre 2006**, repertorio numero **44643/12777**, registrata a Brescia il giorno **11 dicembre 2006** al numero **6194**, che in copia conforme all'originale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**;

c) parte utilizzatrice:

- **Garau Raffaele**, nato a Sanluri il giorno **15 novembre 1951**, domiciliato per la carica a Cagliari, **Via Dell'Artigianato n. 6**, **codice fiscale GRA RFL 51S15 H974C**, il quale interviene al presente atto in qualità di consigliere del Consiglio di amministrazione ed in legale rappresentanza della società:

- **"Ireco S.r.l."**, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari **03339510921**, con sede legale in Cagliari, **Via Dell'Artigianato n. 6**, con capitale sociale di Euro **10.000,00**, versato per Euro **2.500,00**, autorizzato al compimento del presente atto in virtù dei poteri a lui conferiti con la deliberazione del Consiglio di Amministrazione assunta in data odierna che in copia conforme all'originale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premettono quanto segue:

a) la società **"Ireco S.r.l."** ha richiesto alla società **"Fineco Leasing S.p.A."**, la concessione in locazione finanziaria di un fabbricato ad uso industriale per lo stoccaggio di rifiuti speciali sito in Comune di Villacidro, ricompreso nell'ambito del comprensorio di competenza del Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro, in seguito meglio descritto;

b) la società **"Fineco Leasing S.p.A."**, in qualità di parte acquirente, ha deliberato di aderire alla richiesta e di acquistare, pertanto, il predetto fabbricato, al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla parte utilizzatrice. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, 1° comma, n. 8) e 8) ter del D.P.R. 633/72, come modificato dalla Legge di conversione al D.L. n. 223 del 04/07/06 la parte Acquirente (Concedente) ha optato per l'imposizione al regime IVA dei corrispettivi derivanti da detto contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni;

c) la società **"Ireco S.r.l."** dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Parte Utilizzatrice dell'immobile compravenduto a seguito del contratto di locazione finanziaria n. 293761, stipulato in data odierna con la Parte Acquirente, **"Fineco Leasing S.p.A."**.

Con tale intervento la parte utilizzatrice, società **"Ireco S.r.l."**, dichiara di assumersi ogni obbligo ed onere, diretto ed indiretto, derivante alla parte acquirente dall'acquisto dell'immobile compravenduto, ivi compresi quelli che la parte venditrice si è impegnata ad adempiere direttamente, sia in sede di eventuale contratto preliminare sia in sede di trattative antecedenti la compravendita, sia, infine, nel presente atto e che la stessa parte venditrice non dovesse adempiere regolarmente;

d) il Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro, ha concesso il nulla osta alla presente cessione con deliberazione del Consiglio di Amministrazione numero 7, assunta in data 28 gennaio 2011, come risulta dalla nota, protocollo numero 313, inviata dal suddetto Consorzio in data 28 gennaio 2011 alle società Welcome Ambiente S.r.l., Ireco S.r.l. e Fineco Leasing S.p.A., nota, che in copia fotostatica, omessane la lettura per espressa dipensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "D". Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i sunnominati comparenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

La società **"Welcome Ambiente S.r.l."**, come sopra rappresentata, dichiara di vendere, con ogni obbligo di legge, alla società **"Fineco Leasing S.p.A."** che, come sopra rappresentata, accetta e compra, la piena e perfetta proprietà del seguente immobile e precisamente:

- **fabbricato ad uso industriale per lo stoccaggio di rifiuti speciali sito in Comune di Villacidro, località "Cannamenda" o "Su Tasuru", sviluppantesi su due livelli, piano terreno e primo piano collegati da una scala esterna, composto di un vano per lo stoccaggio dei rifiuti speciali, ufficio, vano adeguamento volumetrico, sala mensa, due spogliatoi, due bagni, due antibagni, disimpegno e area filtro al piano terreno, e di magazzino, due bagni e due antibagni al primo piano, con annesso tratto di terreno circostante il fabbricato, il tutto confinante con proprietà del Consorzio Industriale Pro-**

vinciale Medio Campidano - Villacidro o aventi causa per tutti i lati, censito al Catasto dei fabbricati alla sezione A, foglio 3, mappale numero 929, categoria D/7, RC Euro 3.326,00.

Il fabbricato oggetto del presente atto è identificato nella sua esatta disposizione e consistenza nella planimetria catastale che, sottoscritta come per legge, presane visione dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera **"E"**.

Il rappresentante della società venditrice dichiara che la situazione di fatto attuale dell'immobile trasferito corrisponde ai dati catastali soprariportati ed alla planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio per l'accatastamento, come sopra allegata al presente atto.

L'intestazione catastale del fabbricato trasferito, come da me Notaio verificato, corrisponde alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

Articolo 2

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto in Euro **850.000,00 (ottocentocinquantamila virgola zero-zero)**, somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente in favore della quale rilascia pertanto ampia e definitiva quietanza di saldo, con rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 36, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, le parti, come sopra rappresentate, previo richiamo da me notaio fatto alle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni mendaci di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano che il corrispettivo come sopra convenuto è stato pagato a mezzo di quattro assegni circolari emessi in data 2 febbraio 2011 da Unicredit S.p.A. Dipendenza di Milano e precisamente:

- tre assegni dell'importo di euro 250.000,00 ciascuno portanti la serie ed i numeri E 7.311.928.562-03, E 7.311.928.563-04 e E 7.311.928.564-05;
- un assegno dell'importo di euro 100.000,00 portante la serie ed il numero E 7.311.928.565-06, muniti tutti della clausola di non trasferibilità.

La parte venditrice e la parte utilizzatrice, come sopra rappresentate, ai sensi del sopra citato articolo 36, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, previo richiamo da me notaio fatto alle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni mendaci di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano altresì di non essersi avvalse di alcun mediatore immobiliare e la società Fineco Leasing S.p.A., come sopra rappresentata ed ammonita come sopra, dichiara di non essersi avvalsa di alcun mediatore immobiliare per addivenire alla stipula del presente atto in quanto l'immobile qui compravenduto è stato individuato e contrattato direttamente dalla parte utilizzatrice.

Articolo 3

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, così come si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di possedere e godere per giusti e legittimi titoli **quali:**

- **l'atto di cessione di ramo d'azienda autenticato nelle firme dal dottor Marcello Dolia, notaio in Cagliari, in data 23 ottobre 2007, repertorio numero 26070/12822, registrato a Cagliari il 21 novembre 2007 al numero 11296;**
- **l'atto di permuta autenticato nelle firme dalla dottoressa Paola Ghiglieri, notaio in Villacidro, in data 25 febbraio**

2010, repertorio numero 23859/9293, registrato a Sanluri il giorno 9 marzo 2010 al numero 41.

Le parti convengono i seguenti obblighi a carico della Parte Venditrice:

- la parte Venditrice ha l'obbligo di sostenere le spese consortili, sia ordinarie che straordinarie, maturate sino alla data odierna anche se di fatto dovessero essere contabilizzate in seguito, il tutto con completo esonero della società "Fineco Leasing S.p.A." da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Inoltre, la Parte Venditrice, preso atto che il presente contratto di compravendita viene stipulato dalla parte acquirente al fine di far godere direttamente alla predetta parte utilizzatrice l'immobile compravenduto, si impegna a rispondere direttamente verso la suddetta parte utilizzatrice della vendita qui conclusa, assumendo anche nei suoi confronti le obbligazioni che per legge o per convenzione le competono in qualità di parte venditrice. A tal fine la parte venditrice riconosce che il termine per la denuncia dei vizi di cui all'art 1495 del codice civile viene prorogato nei confronti dell'acquirente e dell'utilizzatore a 30 (trenta) giorni da quello della scoperta. La parte utilizzatrice potrà perciò rivolgersi direttamente alla parte venditrice in ogni sede per qualsivoglia reclamo o pretesa relativo all'immobile oggetto della presente compravendita, previa comunicazione scritta alla parte acquirente e relativa autorizzazione da parte di quest'ultima.

Le parti convengono i seguenti obblighi a carico della Parte Utilizzatrice:

- la Parte Utilizzatrice con la firma del presente atto dichiara che l'immobile compravenduto è idoneo per le proprie necessità e corrispondente alle esigenze connesse alla propria attività ed approva senza riserve le condizioni tutte fissate nel presente atto. Inoltre la parte Utilizzatrice si impegna a:

- a) adeguare gli impianti a norma di legge;
- b) sostenere le spese consortili, sia ordinarie che straordinarie, dalla data odierna;
- c) ottenere qualsiasi certificazione richiesta a norma di legge per lo svolgimento della propria attività ed in particolare si impegna ad ottenere, congiuntamente con la parte venditrice, il certificato di agibilità completo di tutta la documentazione richiesta a norma di legge;
- d) si assume a proprio carico tutti gli oneri e gli obblighi derivanti dal regolamento consortile e assume a proprio carico tutti gli oneri e le responsabilità derivanti alla società "Fineco Leasing S.p.A." in conseguenza degli obblighi ed impegni dalla stessa assunti con il presente atto, con particolare riferimento a quelli di cui al sopracitato regolamento consortile, sostituendosi essa parte utilizzatrice alla predetta "Fineco Leasing S.p.A." in tutti i rapporti relativi e conseguenti. La parte utilizzatrice si assume anche tutti quegli impegni indicati nel presente atto, che la parte venditrice non dovesse assolvere, il tutto esonerando la società "Fineco Leasing S.p.A." da ogni responsabilità onere e spese derivanti dai suddetti adempimenti. Resta inteso che per le spese degli adempimenti e gli obblighi di natura urbanistica - edilizia e fiscale, relativi all'immobile compravenduto, che possano essere assolti solamente dal proprietario, saranno totalmente rimborsate dall'Utilizzatore stesso.

Articolo 4

Il presente contratto è regolato dagli ulteriori patti, clausole e condizioni portate nel capitolato che disciplina gli atti di alienazione degli immobili ricompresi nel territorio

di competenza del Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro, capitolato che, sottoscritto come per legge, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "F" per formarne parte integrante e sostanziale e che la parte acquirente e la parte utilizzatrice dichiarano di conoscere per averlo in precedenza esaminato.

Esse dichiarano in particolare di approvare le clausole di cui agli articoli: 4, 6 e 7 (divieti ed obblighi relativi all'utilizzazione del lotto); 11, 12 e 13 (inizio opera); 14 e 15 (sospensione dell'attività); 16 (divieto di cessione); 17, 18 e 19 (condizione risolutiva); 20 e 21 (termini essenziali); 23 (assunzione di mano d'opera); 24 (clausola compromissoria); 25 (controlli e verifiche); 26 (limiti nelle garanzie); 27 (foro competente).

Articolo 5

Il rappresentante della società venditrice garantisce di quanto in oggetto la piena e perfetta proprietà, la disponibilità, la libertà da pesi, vincoli, oneri, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche, volendo in caso contrario risponderne come per legge.

Ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il rappresentante della società venditrice dichiara:

- che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in dipendenza della autorizzazione rilasciata, ai sensi dell'articolo 22 del Decreto Legislativo n. 22/1997, dalla **Regione Autonoma della Sardegna** con deliberazione della Giunta Regionale numero **2/5**, in data **17 gennaio 2006** ed in conformità al progetto approvato.

Ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico numero 37 del 22 gennaio 2008, la società venditrice garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile compravenduto alle vigenti norme di sicurezza e consegna alla società acquirente le relative dichiarazioni di conformità.

Ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, il rappresentante della società venditrice consegna alla società acquirente l'attestato di certificazione energetica relativo all'immobile oggetto del presente atto.

La parte venditrice dichiara che l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, richiesto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali, che, in copia, si allega al presente atto sotto la lettera **"G"**, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Il venditore dichiara che non esistono cause di decadenza dall'idoneità del predetto attestato che è valido sino al 28 gennaio 2021.

La parte utilizzatrice dichiara di avere già ricevuto copia conforme del suddetto certificato direttamente dal venditore.

Articolo 6

Da oggi la parte acquirente viene immessa nel possesso dell'immobile compravenduto, mentre la parte utilizzatrice viene immessa nel materiale godimento. Dalla stessa data, quindi, le stesse ne godranno i frutti e ne sopporteranno gli oneri per quanto di loro competenza.

Articolo 7

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come in comparsa.

Spese del presente atto e conseguenti tutte sono a carico della parte utilizzatrice, mentre le imposte ipotecarie e catastali sono a carico della società acquirente.

La parte venditrice dichiara di optare (ai sensi dell'articolo 10, numero 8 ter, lettera d) D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633) per l'applicazione al presente contratto (avente a oggetto cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31, legge 5 agosto 1978 n. 457 ovvero di cui alle lettere c), d), e) ed f) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) dell'imposta sul valore aggiunto.

Pertanto, il presente contratto dovrà essere registrato con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, dell'imposta ipotecaria nella misura del 3% (tre per cento) e dell'imposta catastale nella misura dell'1% (uno per cento), con responsabilità solidale dell'utilizzatore ai sensi dell'articolo 57 del D.P.R. 131/1986 e dell'articolo 11, comma 2 del decreto legislativo n. 347/1990, come modificati dall'articolo 1, comma 15, della legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità).

Si precisa inoltre che troverà applicazione il meccanismo dell'inversione contabile di cui all'articolo 17, comma 6, lettera a bis) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, così come introdotta dall'articolo 1, comma 156, lettera a), della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che viene firmato in fine ed a margine degli altri fogli dai comparenti e da me notaio, essendo le ore venti e quarantacinque minuti, previa lettura da me datane ai comparenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di **cinque** fogli in parte scritti da me notaio e in parte scritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime **quattordici** facciate e sei righe.

Matteo Pintavalle

Raffaele Garau

Gianpietro Ziranu

Dr. Enrico Dolia, Notaio