



PRINCIPALI CONTENUTI DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il presente documento illustra i principali elementi e condizioni del contratto di compravendita (il "**Contratto di Compravendita**") a mezzo del quale la Fondazione Enasarco (la "**Fondazione**" o anche la "**Enasarco**") trasferirà, nell'ambito del "*Progetto Mercurio - Piano per la dismissione del patrimonio immobiliare*" approvato dal Consiglio di Amministrazione della Fondazione in data 18 settembre 2008 (il "**Piano**") l'Unità Immobiliare al Soggetto Legittimato (come rispettivamente definiti nella lettera cui il presente documento è allegato come "Allegato B1", inviata dalla Fondazione a ciascun conduttore degli immobili residenziali di Enasarco ricompresi nel Piano – la "**Lettera di Esercizio della Prelazione**").

I termini indicati con iniziali maiuscole, ove non diversamente definiti nel presente documento, devono intendersi avere il significato loro rispettivamente attribuito nella Lettera di Esercizio della Prelazione.

Parti Le parti del Contratto di Compravendita saranno la Fondazione in qualità di parte venditrice e il Soggetto Legittimato in qualità di parte acquirente (la "**Parte Acquirente**").

Oggetto Il Contratto di Compravendita avrà ad oggetto l'Unità Immobiliare.

Prezzo di acquisto Il prezzo di acquisto dell'Unità Immobiliare sarà pari al Prezzo di Prelazione, come determinato ai sensi dell'articolo "B2" e, ove applicabile, dell'articolo "B3" della Lettera di Esercizio della Prelazione e verrà corrisposto per intero contestualmente al rogito, con fondi rivenienti in parte da disponibilità della Parte Acquirente ed in parte da contratto di mutuo fondiario erogato contestualmente al rogito.

Stipula del rogito La stipula del rogito di compravendita dell'Unità Immobiliare avverrà alla data che sarà comunicata dalla Fondazione nelle forme indicate nel paragrafo "B4" della Lettera di Esercizio della Prelazione e, in ogni caso, entro 150 giorni dal ricevimento della Lettera di Esercizio della Prelazione da parte del conduttore dell'Unità Immobiliare.

Garanzie La Fondazione, in qualità di parte venditrice, rilascerà alla Parte Acquirente nel Contratto di Compravendita esclusivamente le garanzie di legge e in particolare le seguenti, il tutto fatto salvo

quanto sarà indicato nelle schede descrittive e nei relativi allegati allo stesso Contratto:

- a) che l'Unità Immobiliare è di piena ed esclusiva proprietà della Fondazione e che quest'ultima ha acquisito l'Unità Immobiliare medesima in virtù di contratto di acquisto valido, efficace, regolarmente adempiuto e debitamente trascritto nei Registri della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- b) che l'Unità Immobiliare è libera da pesi, oneri, privilegi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, servitù, gravami, da diritti di prelazione di terzi esercitabili in relazione al Contratto di Compravendita e, in generale, da diritti di terzi;
- c) che l'Unità Immobiliare non è soggetta alla normativa di cui al D.Lgs. n. 42/2004, [se non, eventualmente, nei termini di cui al vincolo fissato dallo stesso decreto legislativo con riferimento ai c.d. immobili ultracinquantennali, nel cui caso sarà prodotta da parte della Fondazione apposita dichiarazione di mancato interesse culturale da parte della competente autorità].
- d) che in relazione all'Unità Immobiliare non sono pendenti (in quanto già notificate) né, per quanto a conoscenza della Fondazione, sono previste procedure finalizzate all'espropriazione, né che l'Unità Immobiliare è sita in zone la cui destinazione urbanistica prevede la sua espropriazione;
- e) che in relazione all'Unità Immobiliare non sono pendenti (in quanto già notificati) ovvero minacciati per iscritto procedimenti giudiziari, tributari, amministrativi o arbitrali dinanzi a qualsiasi autorità e di qualsiasi natura ("Autorità") e, per quanto a conoscenza della Fondazione, non sono stati emessi provvedimenti da parte di qualsiasi Autorità che possano limitare o modificare la piena ed esclusiva proprietà, la libera disponibilità, il godimento o il possesso dell'Unità Immobiliare;
- f) che relativamente all'Unità Immobiliare non vi sono procedure di condono, sanatoria o regolarizzazione attualmente in corso e che tutti gli importi e gli oneri dovuti in relazione alle procedure in corso e alle procedure di condono, sanatoria o regolarizzazione effettuate in passato e non più in corso sono stati interamente versati e nessun altro onere è dovuto in relazione alle stesse e, ancora, che le situazioni che formano oggetto di tutte tali procedure potevano essere legittimamente sanate in virtù delle domande presentate rimanendo inteso che tutti gli eventuali oneri o adempimenti nei confronti delle competenti autorità in relazione a tutte le predette procedure rimarranno ad esclusivo carico della Fondazione;
- g) che gli impianti delle aree e delle parti comuni dei fabbricati dei quali l'Unità Immobiliare fa parte sono dotati di tutte le autorizzazioni richieste per l'utilizzo degli stessi e sono conformi alla normativa in materia di sanità, igiene e sicurezza;
- h) che tutte le polizze assicurative stipulate dalla Fondazione in relazione all'Unità Immobiliare sono state o saranno disdette, nei termini di legge o di contratto, con effetto dalla data del rogito e nessun costo, spesa o onere deriverà alla Parte Acquirente in relazione alle stesse;
- i) che tutti gli oneri fiscali dovuti in relazione all'Unità Immobiliare sino alla data odierna sono stati, o saranno nei termini di legge, regolarmente assolti dalla Fondazione;
- j) che la compravendita avverrà senza l'ausilio di intermediari obbligandosi comunque la Fondazione a rilasciare altresì, in sede di stipula dell'atto di vendita, quelle dichiarazioni che siano richieste dalla legge e dalle altre norme applicabili ai fini della valida

stipulazione dell'atto e a consegnare quei documenti che le norme suddette impongono di consegnare all'acquirente.

**Regolamento di
Condominio**

La Parte Acquirente dichiarerà nel Contratto di Compravendita di accettare il regolamento di condominio depositato presso la Fondazione.

**Servizio di portierato
e pulizia**

La Parte Acquirente dichiarerà nel Contratto di Compravendita di ben conoscere e accettare quanto contenuto nell'art. "E1" della Lettera di Esercizio della Prelazione e in particolare la circostanza che gli addetti alla custodia e pulizia continueranno il rapporto di lavoro direttamente con i condomini che si verranno a costituire per effetto del piano di dismissione degli immobili residenziali, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, alle medesime condizioni economiche e normative vigenti, per la durata minima garantita di cinque anni che tuttavia non opererà in caso di risoluzione del rapporto di lavoro per giusta causa.

Dei patti e condizioni di cui sopra verrà dato atto nei contratti di compravendita immobiliare che saranno stipulati per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione spettante agli attuali inquilini.