REGIONE LAZIO

Direzione: BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

Area: POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE

N. G15035 **del** 22/11/2018 **Proposta n.** 19324 **del** 22/11/2018

Oggetto: ***Presenza annotazioni contabili***

attuazione dgr 662/2018 - alienazione compendio immobiliare "ex Ospedale San Giacomo" in Roma mediante V apporto al fondo d'investimento immobiliare "i3-Regione Lazio" – approvazione schema di atto notarile ed adozione delle conseguenti scritture contabili e patrimoniali.

Copia

Proponente:

Estensore	DE ANGELIS FEDERICO	_____
Responsabile del procedimento	DE ANGELIS FEDERICO	_____
Responsabile dell' Area	C. ABBRUZZESE	_____
Direttore Regionale	M. MARAFINI	_____
		_____
Protocollo Invio		_____
Firma di Concerto		_____

Ragioneria:

Responsabile del procedimento		_____
Responsabile dell' Area Ragioneria	G. DELL'ARNO	_____
Dir.Reg. Bil. Gov. Soc., Dem. e Patr.	M. MARAFINI	_____
		_____
Protocollo Ricezione		_____

Richiesta di pubblicazione sul BUR: NO

Proposta n. 19324 **del** 22/11/2018

Annotazioni Contabili

PGC	Tipo Mov.	Capitolo	Impegno / Accertamento	Mod.	Importo	Miss./Progr./PdC finanz.
1)	E	441105/000			17.848.300,33	400.40100 4.04.01.08.001

Descr. PdC finanz.

Azione

Beneficiario

Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo

INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.P.A.

CEP: Fase ACC. Dare CE - 5.2.4.01.08.001 Plusvalenza da alienazione di Fabbricati ad uso abitativo Avere SP - 1.2.2.02.09.01.001 Fabbricati ad uso abitativo

Bollinatura: NO

Copia

OGGETTO: attuazione dgr 662/2018 - alienazione compendio immobiliare "*ex* Ospedale San Giacomo" in Roma mediante V apporto al fondo d'investimento immobiliare "i3-Regione Lazio" – approvazione schema di atto notarile ed adozione delle conseguenti scritture contabili e patrimoniali.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE
BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

su proposta del Dirigente dell'Area Politiche di Valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii., recante "Disciplina del sistema organizzativo della giunta e del consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale*"*;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante "Regolamento di organizzazione degli uffici dei servizi della giunta regionale*"*;

VISTO il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., recante: "Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b) della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 (Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013), che detta norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale";

VISTO il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm.ii. recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n.42";

VISTO il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: "Regolamento regionale di contabilità";

VISTA la legge regionale 4 giugno 2018, n. 3, recante "Legge di stabilità regionale 2018";

VISTA la legge regionale 4 giugno 2018, n. 4, recante "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2018-2020";

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 05 giugno 2018, n. 265, avente ad oggetto: "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2018-2020. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi e macroaggregati per le spese";

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale 05 giugno 2018, n. 266, avente ad oggetto: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2018-2020. Approvazione del "Bilancio finanziario gestionale", ripartito in capitoli di entrata e di spesa”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 19 giugno 2018, n. 310, con la quale sono assegnati i capitoli di spesa alle strutture regionali competenti, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera c), della legge regionale 4 giugno 2018, n. 4;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 19 giugno 2018, n. 312, concernente: “Applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 10, comma 2, e 39, comma 4, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e successive modifiche e ulteriori disposizioni per la gestione del bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2018-2020, ai sensi dell’articolo 28, comma 6, del regolamento regionale 9 novembre 2017. Aggiornamento del bilancio reticolare, ai sensi dell’articolo 29 del r.r. n. 26/2017”;

VISTA la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. 372223 del 21.06.2018 con la quale sono fornite indicazioni in riferimento alla gestione del bilancio regionale 2018-2020, conformemente a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 312/2018;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 07 maggio 2018, n. 209, con la quale è stato conferito al Dott. Marco Marafini, l’incarico di Direttore della Direzione Regionale “Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio”, così come modificata dalla successiva deliberazione 05 giugno 2018, n. 273;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 29 dicembre 2017, n. 939, con la quale è stato approvato l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 12”;

VISTA la legge 15 luglio 2011, n. 111 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 ed in particolare:

- l’art. 33, rubricato “Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare”, con specifico riferimento ai commi 4, 7 e 8*ter*;
- l’art 33*bis* rubricato “Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici”;

VISTO l’art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133 di conversione del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante *“Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali”*, con particolare riferimento ai commi 8 e 9;

CONSIDERATO che:

- per procedere alla ricognizione ed alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile, l’Amministrazione regionale ha deciso di avvalersi, tra l’altro, di quanto previsto dai citati artt. 33 e 33-*bis*, d.l. n. 98/2011 e delle procedure di cui al citato art. 58, d. l. n. 112/2008;

- a tal fine, in esecuzione della deliberazione della Giunta regionale 29 ottobre 2013, n. 354, in data 18 novembre 2013, è stato siglato con l'Agenzia del Demanio un "*Accordo di collaborazione per le attività di analisi, valutazione, segmentazione, valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico della Regione Lazio*", e che all'articolo 7 del predetto Accordo è stato istituito un "*Tavolo di coordinamento*", composto da rappresentanti della Regione Lazio e dell'Agenzia del Demanio, al fine di proporre alla Giunta regionale le migliori strategie di valorizzazione, ivi compresa la dismissione, in relazione alle specifiche caratteristiche dei beni immobili di proprietà regionale;
- con deliberazione della Giunta regionale 28 novembre 2017, n. 761, al fine di proseguire le attività di collaborazione con l'Agenzia del Demanio, il predetto Accordo è stato rinnovato per un ulteriore triennio;

DATO ATTO che:
- per promuovere la costituzione dei Fondi di cui al citato art. 33, comma 8*ter*, d.l. 98/2011, il Ministero dell'economia e delle finanze si avvale della Società Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio per azioni («InvImIt SGR S.p.A.»), costituita, ai sensi dell'art. 33, comma 1, del medesimo d.l. 98/2011, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 marzo 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 30 maggio 2013, n. 125, ed autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, di cui all'art. 34 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
- con delibera del Consiglio di amministrazione della InvImIt SGR S.p.A. in data 23 dicembre 2014 è stato istituito, tra gli altri, il Fondo immobiliare denominato "i3 - Regione Lazio", con l'approvazione del relativo Regolamento di gestione;
- il successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 22 aprile 2015, recante *"Costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare cui conferire o trasferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali e diritti reali immobiliari, nonché conferire o trasferire anche il patrimonio immobiliare della regione Lazio"*, registrato presso la Corte dei Conti, Ufficio controllo atti Ministero economia e finanze, Reg.ne prev. n. 1138 del 28.04.2015, ha dato avvio alla costituzione del predetto Fondo comune di investimento immobiliare denominato "i3-Regione Lazio", secondo quanto disposto dall'art. 4 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351;

PREMESSO che, la Giunta regionale, con le deliberazioni:
- 29 luglio 2014, n. 513, attuativa della citata dgr n. 306/2014, ha individuato un primo elenco di compendi da valorizzare mediante apporto ad un Fondo immobiliare e, conseguentemente, ha stabilito di trasmettere alla società Invimit SGR S.p.A. il predetto elenco per un mandato esplorativo finalizzato all'analisi, da parte della Società stessa, del possibile apporto al succitato Fondo "i3-RegioneLazio", riservandosi di individuare con successivo provvedimento le migliori modalità di valorizzazione da seguire, tenendo conto degli esiti dell'analisi effettuata dalla predetta società;

- 26 giugno 2015, n. 304, ha sottoposto all'attenzione di Invimit alcuni ulteriori compendi immobiliari, tra i quali anche l'*ex* ospedale San Giacomo di Roma, integrando il mandato esplorativo già conferito alla SGR Invimit spa, con la suddetta dgr n. 513/2014;

VISTE le deliberazioni della Giunta regionale:
- 19 maggio 2015, n. 230, con cui la Regione Lazio ha stabilito di aderire al predetto Fondo "i3-Regione Lazio" ed al relativo regolamento di gestione disponendo, nel contempo, un primo apporto in tale fondo di un primo portafoglio immobiliare;
- 28 luglio 2015, n. 399, 15 marzo 2016, n. 96 e 20 dicembre 2016, n. 796, con cui sono stati autorizzati n. 3 successivi apporti di beni immobili al medesimo Fondo;

VISTO l'art. 19, comma 9, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, che ha disposto il trasferimento nel patrimonio regionale del complesso edilizio denominato "*ex* ospedale San Giacomo", ubicato in Roma, in via Antonio Canova, 29 – via del Corso, 493/496/499 – via di Ripetta 45/45, 47/54, 61/64;

VISTA e richiamata la deliberazione della Giunta regionale 15 dicembre 2017, n. 856, con la quale, in attuazione di quanto stabilito dal succitato art. 19, l.r. 12/2016:
1. si è provveduto ad iscrivere nell'inventario dei beni immobili regionali il predetto complesso edilizio e ad autorizzare le ulteriori scritture patrimoniali e le formalità per il perfezionamento del trasferimento di proprietà;
2. è stato autorizzato un V apporto al Fondo d'investimento "i3-Regione Lazio", attraverso il trasferimento del suddetto compendio per un valore di € 61.000.000,00 prevedendo la corresponsione a favore della Regione Lazio del suddetto corrispettivo, in parte mediante quote del Fondo ed in parte in denaro;

RILEVATO che la succitata dgr n. 856/2017, ha demandato alla scrivente Direzione regionale la stipula del contratto di apporto e vendita dell'*ex* ospedale San Giacomo con Invimit sgr spa, nei termini tecnico-economici stabiliti con la medesima deliberazione, ed in particolare al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) acquisizione del parere specifico dell'Agenzia del Demanio, richiesto con nota della scrivente Direzione prot. 631642 del 12.12.2017, in ordine alla congruità sul valore di apporto e vendita di cui alla perizia redatta dall'esperto indipendente del Fondo sopra citato, Praxi s.p.a, trasmessa dalla Società Invimit S.p.A. con nota acquisita al protocollo dell'Amministrazione regionale in data 05.12.2017, con il num. 618694, unitamente alla proposta di conferimento del predetto compendio;

b) perfezionamento della trascrizione e voltura in proprietà della Regione Lazio del compendio, presso la competente Conservatoria di Roma, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto del citato art. 19, comma 9, l.r. n. 12/2016 e del citato art. 58, commi 2 e 3, d.l. n. 112/2008;

PRESO ATTO che:

- con nota prot. 2017/16705/CG del 21 dicembre 2017, acquisita al protocollo dell'Amministrazione regionale nella stessa data, con il num. 653359, la "Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative" dell'Agenzia del Demanio, confermava, la valutazione pari a 66 milioni di euro del compendio elaborata dalla Direzione "Roma Capitale" della medesima Agenzia, già trasmessa con precedente nota prot. 2017/5571/DRC-ST1;
- in tale parere, nello specifico, la Commissione rilevava la sostanziale differenza negli assunti iniziali della perizia dell'Esperto indipendente "Praxi", rispetto alla perizia elaborata dalla Agenzia stessa e di conseguenza l'impossibilità di confrontare le due stime nonché di esprimere un giudizio di congruità completo, pur sottolineando molteplici punti di contatto;

VISTA e richiamata la propria determinazione 29 dicembre 2017, n. G18793, con la quale:
- si è preso atto dell'avvenuta trascrizione della proprietà del sopra citato complesso edilizio presso gli uffici della Conservatoria di Roma 1, in data 21.12.2017 (Reg. gen. 148817 e Reg. part. 101162),
- a seguito del suddetto parere 2017/16705/CG della "Commissione di congruità", si è stabilito di rinviare a successivo provvedimento l'eventuale conferimento al Fondo immobiliare "i3- Regione Lazio" del complesso stesso alla luce della necessità di avviare ulteriori approfondimenti in ordine alla congruità del valore di apporto e vendita espresso dall'Esperto indipendente;

DATO ATTO che con nota prot. 50201 del 30.01.2018 la scrivente Direzione ha quindi trasmesso all'Agenzia del Demanio una relazione integrativa riguardante l'ipotesi progettuale di valorizzazione, tramite alienazione, del compendio in argomento, segnalando, nel contempo, che la suddetta ipotesi di valorizzazione economica e funzionale del compendio, aveva già ottenuto, in data 23 novembre 2017, il parere favorevole della competente "Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio" del Mibact – Segretariato regionale del Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo per il Lazio, che ha autorizzato l'alienazione dell'*ex* ospedale San Giacomo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 55 e segg. del D.lgs. n. 42/2004;

PRESO ATTO che con nota prot. 8307 del 13.06.2018, acquisita al protocollo dell'Amministrazione regionale nella stessa data con il num. 352938, l'Agenzia del Demanio, "*sulla base del nuovo scenario trasformativo ipotizzato nello studio di fattibilità che la Regione Lazio ha trasmesso…*", trasmetteva il nuovo parere prot. 8240/CG espresso dalla "Commissione di congruità" ritenendo congruo il valore di 61 milioni di euro stimato dall'Esperto indipendente del Fondo "i3-RegioneLazio";

VISTA la successiva deliberazione 13 novembre 2018, n. 662, con cui, alla luce di quanto sopra esposto, la Giunta regionale ha confermato l'autorizzazione al trasferimento del citato compendio immobiliare, mediante apporto e vendita, al Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, "i3- Regione Lazio", per un valore totale di € 61.000.000,00;

VISTA la comunicazione pervenuta tramite pec in data 19.11.2018, acquisita la protocollo dell'Amministrazione regionale nella stessa data con il num. 729594, con la quale la Società Invimit

S.p.A. conferma le modalità di conferimento e acquisto dell'*ex* ospedale S. Giacomo per l'importo di € 61.000.000,00, di seguito riportate:

- € 17.848.300,33, pari al 29,26 %, mediante versamento di denaro nelle casse regionali al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di apporto e vendita;
- € 43.151.699, 67, pari al 70,74%, mediante sottoscrizione da parte della Regione di n. 62 quote del valore nominale di € 695.995,156 ciascuna, certificato in base all'ultima Relazione semestrale del Fondo;

VISTO lo schema di contratto di "atto notarile di apporto e vendita", predisposto dal Notaio Marco Pinto in Roma che, allegato alla presente determinazione ne forma parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che il succitato schema di "atto notarile di apporto e vendita" risulta coerente, nei suoi elementi essenziali, ai termini ed alle condizioni del conferimento stabiliti dalla Giunta regionale con la succitata deliberazione n. 856/2017 e confermate dalla successiva citata dgr 662/2018;

RILEVATO altresì che, al fine di completare l'adozione degli atti gestionali necessari alla completa attuazione della suddetta deliberazione n. 662/2018 occorre procedere all'adozione delle scritture contabili e patrimoniali conseguenti alla stipula del predetto atto notarile;

RITENUTO di dover procedere, in ragione di tutto quanto sopra argomentato, a dare completa attuazione a quanto stabilito dalla sopra citata dgr 856/2017, e confermato dalla successiva dgr 662/2018, provvedendo a:

1. conferire al Fondo immobiliare "i3- Regione Lazio" il complesso edilizio denominato "*ex* ospedale San Giacomo", ubicato in Roma, in via Antonio Canova, 29 – Via del Corso, 493/496/499 – Via di Ripetta 45/45, 47/54, 61/64 per un valore complessivo di € 61.000.000,00, con le modalità sopra meglio specificate;
2. approvare lo schema di "atto notarile di apporto e vendita a fondo comune di investimento immobiliare chiuso", predisposto dal Notaio Marco Pinto in Roma, da sottoscrivere con "Invimit SGR S.p.a." e che, allegato alla presente determinazione, ne forma parte integrante e sostanziale;
3. autorizzare le registrazioni contabili e patrimoniali conseguenti alla suddetta operazione di apporto e vendita al Fondo immobiliare "i3- Regione Lazio".

D E T E R M I N A

per le motivazioni espresse in premessa, parte integrante e sostanziale del presente atto

1. di procedere, in attuazione della deliberazione della Giunta regionale 15 dicembre 2017, n. 856 e della successiva deliberazione 13 novembre 2018, n. 662, al conferimento al Fondo immobiliare "i3- Regione Lazio" del complesso edilizio denominato "*ex* ospedale San Giacomo", ubicato in

Roma, in via Antonio Canova, 29 – via del Corso, 493/496/499 – via di Ripetta 45/46/54/61, per un valore complessivo di € 61.000.000,00 che verrà corrisposto alla Regione Lazio con le seguenti modalità:

a. € 17.848.300,33 (pari al 29,26 % del valore complessivo dell'apporto) mediante versamento di denaro nelle casse regionali al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di apporto e vendita;
b. € 43.151.699,67 (pari al 70,74% del valore complessivo dell'apporto) mediante sottoscrizione da parte della Regione di n. 62 quote del valore nominale di € 695.995,156 ciascuna, certificato in base all'ultima Relazione semestrale del Fondo;

2. di approvare, a tal fine, l'allegato schema di "apporto e vendita a fondo comune di investimento immobiliare chiuso", predisposto dal Notaio Marco Pinto in Roma, da sottoscrivere con "Invimit SGR S.p.a." che, allegato alla presente determinazione, ne forma parte integrante e sostanziale;

3. di accertare, sul corrente bilancio regionale, cap. 441105 (tipologia 400 "entrate da alienazione di beni materiali e immateriali" - p.d.c. 24.04.01.08.001) la somma di € 17.848.300,33 quale corrispettivo erogato da Invimit SGR S.p.a. (cod. cred. 160442) per la vendita al fondo immobiliare denominato "i3-Regione Lazio" della quota indivisa, pari al 29,26%, del diritto di piena proprietà del citato compendio immobiliare "*ex* ospedale San Giacomo";

4. di dare mandato alle Aree "Ragioneria ed Entrate" e "Gestione beni patrimoniali" della scrivente Direzione, ciascuno per quanto di propria competenza, di provvedere all'effettuazione delle conseguenti scritture contabili/patrimoniali sul conto del patrimonio e nel libro inventario della Regione Lazio.

Il Direttore
Dott. Marco Marafini

REPERTORIO N. RACCOLTA N.

APPORTO E VENDITA A FONDO COMUNE DI
INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno duemiladiciotto il giorno
del mese di
in Roma, via di Santa Maria in Via, numero 12.

Innanzi a me dott. Marco PINTO, Notaio in Roma, con studio in Via Casilina numero 1665, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- MARAFINI Marco, nato a Latina il giorno primo dicembre 1968, domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Direttore della Direzione Regionale della "Bilancio, Governo societario, Demanio e patrimonio" della Regione Lazio, giusta deliberazione di conferimento dell'incarico della Giunta Regionale 07 maggio 2018, n. 209, così come modificata dalla successiva deliberazione 05 giugno 2018, n. 273, rispettivamente pubblicate sul Bur n. 38 del 10 maggio 2018 e sul Bur n. 51 del 21 giugno 2018 e quindi in rappresentanza organica della:

"REGIONE LAZIO", con sede in Roma, alla via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, codice fiscale 80143490581, (di seguito anche la "Regione Lazio"), in forza dei poteri al medesimo spettanti ai sensi del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, e successive modifiche, e degli articoli 2 e 4 del Regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, e successive modifiche, pubblicati nel Bollettino ufficiale della Regione Lazio, a quanto infra autorizzato in forza della delibera n. 856 del 15 dicembre 2017 della Giunta Regionale e della successiva delibera n. 662 del 13 novembre 2018, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto, rispettivamente, sotto le lettere "A" e "B";

- NOSTRO ELENA, nata a Roma il 22 settembre 1971, domiciliata per la carica ove infra, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma giusta procura a rogito del notaio Vittorio Occorsio repertorio numero 1775 che si allega al presente atto sotto la lettera "C"

"INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI" o in breve "INVIMIT SGR S.P.A.", (di seguito anche "Invimit SGR S.p.A." o "Società di Gestione" o "SGR"), con sede in Roma, Via di Santa Maria in Via n.12, codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 12441721003, con capitale sociale di Euro 5.700.000,00 (cinquemilionisettecentomila), numero REA RM1374494, iscritta al n. 135 dell'Albo dei Gestori dei Fondi Alternativi (già n. 305 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio) tenuto dalla Banca d'Italia, società a partecipazione pubblica di cui è unico socio il Ministero dell'Economia e delle Finanze), a quanto infra autorizzata in forza delle delibere del Consiglio di Amministrazione della società in data 30 novembre 2017 ed in data 17 ottobre 2018, che in estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna repertorio numero
e repertorio numero
si allegano rispettivamente al presente atto sotto le lettere "D" e "E" .

Detta società "INVIMIT SGR S.p.A.", come sopra rappresentata, interviene al presente atto quale società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato "i3 – Regione Lazio", di seguito anche il "Fondo".

La Regione Lazio ed il Fondo di seguito sono definiti le "Parti".

e con l'intervento di:

- SUPPA Giuseppe Vincenzo, nato a Vibo Valentia (VV), il primo gennaio 1950, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "SAN.IM. S.p.A.", società a socio unico il cui capitale sociale è interamente posseduto dalla Regione Lazio, con sede in Roma, via dell'Amba Aradam n. 9, costituita in Italia, capitale sociale Euro 600.000,00 (seicentomila), interamente versato, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Roma 07105781004, iscritta nel REA della

Copia

Camera di commercio di Roma al numero RM- 1010737, in forza dei poteri a lui spettanti in forza dello statuto, autorizzato al presente atto in forza della delibera dell'assemblea dei soci in data 4 dicembre 2017 che in estratto autenticato da me Notaio in data 5 dicembre 2017, repertorio n. 6909, trovasi allegato sotto la lettera "C" a mio precedente atto in data 5 dicembre 2017 repertorio n. 6926/4797, registrato a Roma 2 in data 14 dicembre 2017 al numero 35460.

Io notaio sono certo dell'identità personale, della qualifica e dei poteri dei comparenti, i quali

PREMETTONO CHE

I) gli articoli 33 e 33-ter del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria), convertito con modificazioni con la legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modifiche ed integrazioni, nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, recano disposizioni per la costituzione con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di una società di gestione del risparmio per l'istituzione di uno o più fondi di investimento, operanti sul mercato in regime di libera concorrenza;

II) con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 maggio 2013 n. 125, in attuazione del citato art. 33, comma 1, del decreto-legge n. 98 del 2011 convertito con legge n. 111 del 2011, è stata costituita la "Invimit SGR S.p.A."; la Invimit SGR S.p.A. è stata autorizzata dalla Banca d'Italia in data 8 ottobre 2013 alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio;

III) la "Invimit SGR S.p.A.", con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 23 dicembre 2014, ha deliberato l'istituzione, per le finalità di cui al citato art. 33, comma 8 ter del Decreto-Legge 6 luglio 2011 n. 98, del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, riservato ad Investitori qualificati denominato "i3-Regione Lazio", approvandone il relativo regolamento di gestione (di seguito anche il "Regolamento del Fondo");

IV) "Invimit SGR S.p.A" in data 29 dicembre 2014 ha trasmesso alla Banca d'Italia il Regolamento del Fondo, come previsto dalla vigente normativa;

V) per le funzioni di cui all'art. 6, punto 1 lett. c) del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 2008 e dell'art. 16 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 229 del 24 maggio 1999, il Consiglio di Amministrazione di "INVIMIT SGR S.p.A" ha selezionato, ad esito di apposito confronto competitivo, la Società Praxi S.p.A. quale Esperto Indipendente del Fondo;

VI) ai sensi dell'articolo 48 del T.U.F., il Consiglio di Amministrazione di Invimit SGR S.p.A., ad esito di apposita procedura competitiva, ha selezionato, quale Banca Depositaria del Fondo "i3 – Regione Lazio", la Société Generale Security Services S.p.A., con sede a Milano, in Via Benigno Crespi n. 19/a, con funzione - tra l'altro - di accertare la legittimità delle operazioni di emissione delle quote del Fondo;

VII) sino ad ora sono state già eseguite, previa delibera del Consiglio di Amministrazione di Invimit SGR S.p.A., quattro operazioni di apporto ed acquisto da parte del Fondo;

VIII) il Consiglio di Amministrazione di Invimit SGR S.p.A., con deliberazioni in data 30 novembre 2017 e 17 ottobre 2018, allegate al presente atto sotto le lettera "D" e "E", ha deliberato di accettare la sottoscrizione, da parte della Regione Lazio, di numero 62 (sessantadue) quote di cui al presente atto;

IX) l'art. 9.1 del Regolamento del Fondo prevede che la partecipazione al Fondo è riservata a investitori professionali indicati all'art.1, comma 1, lett. m-quater) e m-undecies) del T.U.F. ed alle categorie di investitori individuate dal regolamento del cui all'art. 39 del TUF;

X) in data 3 aprile 2015 è entrato in vigore il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30 (recante il regolamento attuativo della direttiva c.d. AIFM) che all'articolo 14 individua le categorie di soggetti che, oltre agli investitori professionali, possono sottoscrivere fondi riservati, tra le quali rientra la Regione Lazio;

XI) la Regione Lazio, con deliberazione della Giunta Regionale in data 15 dicembre 2017 n. 856 pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio, allegata al presente atto sotto la lettera "A", trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 con nota in data 20 dicembre 2017

Copia

ai numeri 148153/100717, rettificata con nota in data 21 dicembre 2017 ai numeri 148817/101162, ha iscritto l'immobile oggetto del presente atto nell'inventario regionale ed inserito lo stesso tra i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile della Regione stessa ai sensi dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e pertanto suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione. Con la successiva deliberazione della Giunta regionale n. 662 del 13 novembre 2018, trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data
ai numeri
, allegata al presente atto sotto la lettera "B", la Regione ha confermato l'iscrizione nel patrimonio disponibile dell'immobile oggetto del presente atto e la volontà di procedere all'alienazione del medesimo tramite conferimento al Fondo "i3 – Regione Lazio";XII) la "Invimit SGR S.p.A." ha provveduto a comunicare alla Banca depositaria, in conformità alla convenzione con la stessa, che in data odierna si sarebbe proceduto alla stipula del presente atto;
XIII) in esito al presente atto, il valore delle attività del Fondo sarà aumentato in misura pari al valore complessivo dell'Immobile in oggetto, sulla base della valutazione di cui alla successiva premessa;
XIV) con riferimento alla data del 17 ottobre 2018 l'Esperto Indipendente ha redatto, ai sensi dell'articolo 12, quinto comma, del citato D.M. 5 marzo 2015, n. 30, apposita relazione di stima del valore dell'Immobile", la cui quota indivisa del 70,74% (settanta virgola settantaquattro per cento), arrotondata per eccesso al secondo decimale, è oggetto dell'Apporto appresso effettuato (di seguito, complessivamente, l'"Apporto"), e costituito dall'Immobile oggetto del presente atto, attribuendo a detto Immobile il valore complessivo di Euro 61.000.000,00 (sessantunomilioni). La quota indivisa del 70,74% (settanta virgola settantaquattro per cento) (arrotondata per eccesso al secondo decimale) del predetto valore complessivo ammonta ad Euro 43.151.699,67 (quarantatremilionicentocinquantunoamilaseicentonovantanove virgola sessantasette), di seguito denominato anche il "Valore di Apporto", e conseguentemente al valore complessivo delle quote che verranno emesse a seguito dell'Apporto medesimo. La restante quota indivisa del 29,26% (ventinove virgola ventisei per cento) (arrotondata per difetto al secondo decimale) del predetto valore complessivo ammonta ad Euro 17.848.300,33 (diciasettemilioniottocentoquarantottomilamilatrecento virgola trentatre)
XV) con comunicazione del XX novembre 2018 l'Esperto Indipendente ha confermato la valutazione dell'Immobile sopra riportata al punto XIV. L'Agenzia del demanio, con nota protocollo 8307 in data 13 giugno 2018 ha trasmesso il parere di congruità n. 8240/CG sul predetto valore espresso dalla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative nella seduta del 13 giugno 2018;
XVI) in data odierna, per effetto del presente atto, saranno emesse, nel rispetto di quanto previsto dal citato articolo 12 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30, e degli articoli 1.3, 1.4 e 9 del Regolamento del Fondo, a favore della Regione Lazio n. 62 (sessantadue) quote del Fondo, aventi eguale valore unitario di Euro 695.995,156 (seicentonovantacinquemilanovecentonovantacinque virgola centocinquantasei) ciascuna, risultante dall'ultima relazione semestrale approvata, per un valore complessivo di Euro 43.151.699,67 (quarantatremilionicentocinquantunoamilaseicentonovantanove virgola sessantasette) da sottoscriversi da parte della Regione Lazio mediante apporto di una quota indivisa del 70,74% (settanta virgola settantaquattro per cento) (arrotondata per eccesso al secondo decimale) della piena proprietà dell'Immobile;
XVII) la restante quota indivisa del 29,26% (ventinove virgola ventisei per cento) (arrotondata per difetto al secondo decimale) della piena proprietà dell'Immobile oggetto del predetto apporto, è oggetto della contestuale vendita effettuata dalla Regione Lazio a favore del Fondo con l'articolo 4 del presente atto; la vendita e l'apporto sono tra essi collegati, in quanto a seguito del presente atto di apporto e di vendita la Regione Lazio

Copia

dismette, e correlativamente il Fondo acquista, la piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile;
XVIII) il prezzo della predetta vendita è stato stabilito dalle Parti in Euro 17.848.300,33 (diciasettemilioniottocentoquarantottomilamilatrecento virgola trentatre) in conformità con il valore determinato nelle predette relazioni di stima;
XIX) la Regione Lazio, con la sopracitata deliberazione n. 662 del 13 novembre 2018 , allegata al presente atto sotto la lettera "B", ha confermato espressamente, così come stabilito dalla precedente citata delibera 856 del 2017,che la valorizzazione mediante dismissione dell'immobile oggetto del presente atto venga effettuata con le modalità previste nel presente atto di apporto e vendita;
XX) con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 22 aprile 2015, registrato alla Corte dei Conti, Ufficio di controllo atti Ministero Economia e Finanze in data 28 aprile 2015 al numero 1138, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 2015, emanato ai sensi del sopracitato articolo 33, comma 8-ter, del Decreto Legge n. 98 del 2011 convertito con legge n. 111 del 2011, è stato dato avvio alla costituzione del sopracitato Fondo comune di investimento immobiliare denominato "i3-Regione Lazio", cui conferire o trasferire, tra l'altro, anche beni immobili della Regione Lazio. Con il predetto decreto si dispone, tra l'altro, che le modalità di costituzione del patrimonio immobiliare del Fondo, le modalità di partecipazione, le caratteristiche del Fondo, riguardanti il patrimonio immobiliare della Regione Lazio risultano disciplinati nel sopracitato Regolamento di gestione del Fondo stesso;
XXI) le parti si danno reciprocamente atto che il fabbricato oggetto del presente atto è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni e che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, con provvedimento del Segretariato Regionale per il Lazio in data 23 novembre 2017 ben noto alle parti, ne ha autorizzato l'alienazione con le seguenti prescrizioni:
"- I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sui beni riconosciuti di interesse culturale, dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente organo periferico del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'articolo 21, co. 4, del d. lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii.;
- i beni non dovranno essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico-artistico dei medesimi e tali da recare pregiudizio e danno alla loro conservazione";
XXII) le parti si danno reciprocamente atto che l'Ufficio Legislativo del Ministro dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con nota prot. 6328 del 19 marzo 2015 ha espresso il parere, ben nota alle parti, circa la non sussistenza nei casi di specie del diritto di prelazione previsto dagli artt. 59 e seguenti del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche e, in ragione di ciò, il presente atto non è sottoposto alla relativa condizione sospensiva;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

i comparenti, nelle predette qualità,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1

(Premesse)

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituiscono il primo patto.

Articolo 2

(Apporto)

La Regione Lazio, come sopra rappresentata, conferisce al Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "i3 – Regione Lazio", gestito dalla società "INVIMIT SGR S.p.A.", la quale in tale sua qualità come sopra rappresentata accetta, la quota indivisa del 70,74% (settanta virgola settantaquattro per cento) (arrotondata per eccesso al secondo decimale) del diritto di piena proprietà, sull'Immobile appresso descritto per un valore

Copia

complessivo di Apporto convenzionalmente stabilito in Euro 43.151.699,67(quarantatremilionicentocinquantunoamilaseicentonovantanove virgola sessantasette).
Più precisamente, l'Apporto dell'Immobile ha per oggetto la sopraindicata quota del 70,74% (settanta virgola settantaquattro per cento) del seguente complesso immobiliare sito in Comune di Roma, via Antonio Canova n. 29, via del Corso numeri 493, 496 e 499, via di Ripetta 45, 46, 54 e 61, e precisamente:
- Ex Ospedale San Giacomo, costituito da più edifici su più livelli, con annessa area pertinenziale, infra e di seguito denominato l'"Immobile").
Il predetto compendio confina, nel suo insieme, con via del Corso, via Canova via di Ripetta, salvo altri, ed è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 470, particella A subalterno 501, particelle 489 subalterno 1, 490, 491 e 492, graffate, zona censuaria 1, categoria B/2, classe 2, mc 101200, via Antonio Canova n. 29, via del Corso n. 493, n. 496 e n. 499, via di Ripetta 45/46, n. 47/54, n. 61/64, piano S1-T-1-2-3-4-5-6, rendita Euro 193.382,07.
Detto immobile è meglio descritto ed analiticamente identificato nella relazione, ben nota alle parti, redatta dalla società incaricata di effettuare le attività di Due Diligence, Abaco servizi s.r.l..

Articolo 3

(Emissione e sottoscrizione delle quote del Fondo)

La Regione Lazio, come rappresentata, mediante l'apporto sottoscrive numero 62 (sessantadue) 0quote di nuova emissione del Fondo, del valore unitario di Euro 695.995,156 (seicentonovantacinquemilanovecentonovantacinque virgola centocinquantasei) come risultante dall'ultima relazione semestrale approvata e così per un importo complessivo di Euro 43.151.699,67(quarantatremilionicentocinquantunoamilaseicentonovantanove virgola sessantasette) corrispondente al medesimo Valore di Apporto.
Anche a mezzo della sottoscrizione del presente atto, la Regione Lazio, come rappresentata, dichiara di accettare integralmente i contenuti del Regolamento del Fondo nella versione vigente.
Le parti si danno reciprocamente atto che il valore attestato nella Relazione di Stima dell'Esperto Indipendente, così come il valore di apporto convenzionalmente stabilito dalle Parti, non è inferiore al valore complessivo delle quote emesse a fronte dell'Apporto.
Le quote del Fondo così sottoscritte vengono contestualmente emesse a favore della Regione Lazio.
Ai sensi del Regolamento del Fondo, le quote emesse sono gestite in regime di dematerializzazione e depositate presso Monte Titoli S.p.A.; Invimit SGR S.p.A. provvede ad effettuare gli adempimenti e le comunicazioni all'apportante necessarie e previste ai sensi del Regolamento del Fondo e della vigente disciplina.
Con riferimento all'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248, i comparenti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ciascuno consapevole 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 corrispettivo per l'Apporto dell'Immobile, di cui all'articolo 2, è rappresentato esclusivamente dall'emissione delle quote di cui al presente atto e che pertanto il pagamento del suddetto corrispettivo avviene mediante l'emissione di tali quote.
La Regione Lazio rinuncia all'ipoteca legale.

Articolo 4

(Vendita)

La Regione Lazio, come rappresentata, vende e trasferisce al Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "i3 – Regione Lazio", gestito dalla società "INVIMIT

Copia

SGR S.p.A.", la quale in tale sua qualità come sopra rappresentata accetta ed acquista, la quota indivisa del restante del 29,26% (ventinove virgola ventisei per cento) (arrotondata per difetto al secondo decimale) del diritto di piena proprietà sull'Immobile, il cui 70,74% (settanta virgola settantaquattro per cento) (arrotondato per eccesso al secondo decimale) è oggetto dell'apporto di cui all'articolo 2.
Il prezzo della vendita di cui al presente articolo è stato convenuto, d'intesa tra le parti, in 17.848.300,33 (diciasettemilioniottocentoquarantottomilamilatrecentovirgola trentatre). Con riferimento all'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248, i comparenti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ciascuno consapevole 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 pagamento del corrispettivo è effettuato a mezzo bonifico bancario in data odierna sul conto corrente intestato alla Regione Lazio intrattenuto presso la Banca Unicredit, Agenzia 30151, in Roma, via Rosa Raimondi Garibaldi, n. 7, codice IBAN ITO3M0200805255000400000292, identificato con il numero di CRO:

La Regione Lazio rilascia quietanza di saldo del predetto pagamento e rinuncia all'ipoteca legale.

Articolo 5
(Effetti utili e onerosi)

Le parti si danno reciprocamente atto che l'apporto e la vendita sono tra essi collegati, in quanto a seguito del presente atto di apporto e di vendita la Regione Lazio dismette, e correlativamente il Fondo acquista, la piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile in contratto.
Il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto del presente atto viene trasferito al Fondo con effetto dalla data odierna, con subingresso del Fondo nei contratti di comodato, ben noti alle parti, relativi all'Immobile oggetto di Apporto quali risultano dalle comunicazioni che le Parti si sono reciprocamente effettuate al riguardo. Per l'effetto, dalla data odierna passa al Fondo il pieno possesso, giuridico e materiale, dell'Immobile oggetto del presente atto, salvo quanto appresso specificato.
La Regione Lazio, come sopra rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto si impegna a svolgere senza indugio tutte le attività amministrative necessarie a rendere edotti i terzi dell'avvenuta cessione dell'Immobile.
SAN.IM. s.p.a., come rappresentata, per quanto possa occorrere presta il proprio pieno ed incondizionato consenso in ordine al presente atto di apporto e vendita a favore del Fondo.
Frutti e utili da un lato ed oneri e spese dall'altro, relativi al bene oggetto del presente atto, passano rispettivamente a favore e a carico del Fondo, con effetto dalla data odierna.
La Regione Lazio si obbliga sin d'ora a tenere sollevato il Fondo da qualsivoglia responsabilità, oneri e pesi, anche fiscali, riferibili in qualsiasi modo all'immobile oggetto del presente atto con riguardo a circostanze concernenti il periodo anteriore alla data odierna, anche se accertate successivamente alla predetta data, purché di competenza della Regione Lazio.
Il Fondo si obbliga ad attribuire alla Regione Lazio frutti e utilità percepiti, riferibili al periodo anteriore alla stessa predetta data, procedendo ai relativi rimborsi e/o conguagli.
Entro centottottanta giorni dalla data odierna il Fondo sarà immesso nel materiale possesso dell'immobile, che la Regione Lazio si obbliga a consegnare al Fondo, anche tramite la ASL Roma 1 secondo quanto dalla stessa comunicato con nota della Direzione generale prot. 113314 dell'11 settembre 2018 ben nota alle parti, libero da cose, salvo quanto innanzi precisato sui locali concessi in comodato a terzi. Sino alla consegna la vigilanza e la custodia dell'immobile restano a carico della Regione Lazio.
La consegna avverrà in esito ad un sopralluogo congiunto delle Parti presso l'immobile oggetto del presente atto per verificare in contraddittorio lo stato di fatto dello stesso. Al

Copia

termine del sopralluogo le Parti procederanno alla sottoscrizione del relativo verbale di consegna.

Articolo 6

(Modalità e accessori)

L'Immobile oggetto del presente atto viene trasferito e acquistato al patrimonio del Fondo:

(i) in blocco ed a corpo e non a misura, con espressa deroga delle Parti ad avvalersi dei rimedi previsti dall'art. 1538 cod. civ., con tutti i fissi e gli infissi, le strutture, gli impianti e le finiture, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, comprese le servitù per utenze, apparenti e non apparenti, le servitù per destinazione del padre di famiglia, vincoli di natura pubblica e privata, compresi convenzione e atti d'obbligo, oneri e accessori, quali competono e incombono alla Regione Lazio, in virtù dei titoli di proprietà e del possesso, compresi gli oneri consortili ove presenti. Il Fondo prende atto ed accetta le prescrizioni rese dal Ministero dei beni e delle attività culturali con l'autorizzazione richiamata nelle premesse, che qui devono intendersi integralmente richiamate e trascritte;

(ii) nella situazione urbanistica e - in generale - nello stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, in cui si trovano, fermo quanto previsto al precedente articolo 5, e con ogni inerente diritto, ragione, azione, compresi i diritti di comproprietà delle aree e delle parti comuni del fabbricato dei quali facciano parte;

(iii) libero da persone e cose, nei limiti di quanto risulta dagli obblighi assunti dalla Regione Lazio e con le modalità e fatto salvo quanto previsto sopra all'articolo 5.

Articolo 7

(Riserva di integrazioni)

Le Parti sin d'ora fanno riserva, ove occorra, di procedere alla stipula degli atti di integrazione, di rettifica, di migliore identificazione catastale, descrittiva e di consistenza dell'Immobile oggetto del presente atto, impegnandosi ciascuna ad addivenirvi a semplice richiesta dell'altra Parte.

La Regione Lazio presta il proprio assenso a che, in forza del presente atto, ed anche con separati atti ed in tempi diversi, venga eseguita la voltura di tutte le utenze o servizi relativi ai beni oggetto del presente atto, siano essi diritti, concessioni, appalti o altro, nei Pubblici Registri, presso le Autorità, Enti e società competenti.

Articolo 8

Non viene resa dalla Regione Lazio la dichiarazione di cui all'art. 19, commi 14 e 15 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito nella Legge 30 luglio 2010 n. 122, in ordine alla conformità catastale dell'immobile oggetto della presente operazione immobiliare, stante l'esonero previsto ai sensi del combinato disposto dell'articolo 33, comma 7, del Decreto Legge n. 98 del 2011 convertito con legge n. 111 del 2011, e dell'art. 3 comma 18 del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con legge n. 410 del 2001.

La Regione Lazio dichiara, e il Fondo ne prende atto, che le eventuali operazioni di aggiornamento e regolarizzazione catastale potranno essere eseguite a cura e spese del Fondo o degli acquirenti anche successivamente agli atti di apporto e vendita.

Articolo 9

(Garanzie e gravami - Dichiarazioni urbanistiche)

La Regione Lazio, come innanzi rappresentata, dichiara e garantisce, senza pregiudizio per ogni separato accordo eventualmente raggiunto al riguardo tra le Parti, quanto segue:

a) le Parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 33, comma 7, del decreto legge n. 98 del 2011 convertito con legge n. 111 del 2011, dell'art. 3 comma 18 del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con legge n. 410 del 2001, e dell'articolo 11-quinquies del d.l. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con legge 2 dicembre 2005, n. 248, la Regione Lazio è esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni in oggetto ed alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale degli stessi, nonché dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica

Copia

riguardante le aree oggetto del trasferimento;
b) l'Immobile è libero da privilegi, oneri anche fiscali arretrati, trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 ben noto alle parti;
c) la costruzione dell'Immobile oggetto del presente atto o le sue eventuali modifiche è stata effettuata in parte in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in parte in forza delle licenze, autorizzazioni, concessioni, anche in sanatoria, permessi di costruire, denunce di inizio attività e degli altri titoli abilitativi edilizi menzionati, unitamente alle domande di sanatoria presentate per lavori eseguiti in assenza di concessione, nella relazione redatta dalla società incaricata della Due Diligence;
d) che in ogni caso, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 33, commi 4 e 7, del decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito con legge n. 111 del 2011, dell' articolo 3, comma 19, del decreto legge n. 351 del 2001 convertito con legge n. 410 del 2001, dell'articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e dell'articolo 40, commi quinto e sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'eventuale regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'Immobile potrà avvenire, nelle ipotesi, con le modalità e nei termini previsti dalla predetta normativa, anche successivamente al presente atto, a cura e spese del Fondo o del soggetto al quale dovessero essere rivenduti gli immobili stessi;
e) tutti gli oneri fiscali e le relative formalità attinenti all'Immobile e di pertinenza della Regione Lazio sono stati, o saranno nei termini di legge, regolarmente e tempestivamente assolti;
f) la Regione Lazio dichiara che sull'Immobile oggetto del presente atto non risultano, alla data odierna, ulteriori procedimenti contenziosi giudiziali o arbitrali di qualsiasi natura, né esistono circostanze conosciute dalla Regione Lazio che possano determinarne l'insorgenza, ad eccezione del giudizio definito dal Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, sezione III quater, con la sentenza n. 5660/2018, R.G. n. 10893/2008, ben nota alle parti. Ogni effetto, attivo e passivo, onere o pregiudizio, derivante dalle procedure contenziose in corso resta a carico della Regione Lazio che resta, comunque, obbligato in via esclusiva per atti, azioni o contenziosi derivanti da fatti accaduti o riferibili ad eventi verificatisi fino alla data di sottoscrizione del presente atto, anche se accertati, notificati ovvero oggetto di contestazione in data successiva.
Fermo l'esonero sopra specificato alla lettera a), la Regione Lazio dichiara che l'Immobile oggetto del presente atto è di sua piena ed esclusiva proprietà.

Articolo 10

(Garanzie relative al contenzioso pendente)

Le parti convengono che il presente atto di apporto e vendita è risolutivamente condizionato all'eventuale passaggio in giudicato di una sentenza che, a conclusione del giudizio amministrativo sopraindicato, annulli il decreto del Presidente della Regione Lazio, adottato in qualità di Commissario ad acta, numero 8 in data 3 settembre 2008, con il quale è stata disposta la cessazione dell'attività sanitaria del complesso edilizio San Giacomo. Per tale ipotesi, le parti si obbligano ad intervenire all'atto notarile avente ad oggetto l'avveramento della predetta condizione risolutiva, nonché la conseguente restituzione del prezzo della vendita e l'annullamento delle quote.
Con riferimento specifico al predetto giudizio le Parti convengono che la garanzia per evizione a carico della Regione Lazio e a favore del Fondo, sia regolata come segue:
- nell'ipotesi in cui il Fondo subisca l'evizione dell'Immobile trasferito, si procederà all'annullamento delle Quote emesse ai sensi dell'articolo 3;
- al fine di consentirne l'annullamento, le Quote emesse rimarranno depositate, con annotazione del relativo vincolo di indisponibilità, presso l'intermediario, mediante la registrazione in apposito conto, ai sensi dell'art. 83-octies TUF;
- la Regione si impegna alla restituzione della somma di Euro 17.848.300,33 (diciasettemilioniottocentoquarantottomilamilatrecento virgola trentatre) corrisposta a

copia

fronte della vendita di cui all'articolo 4.
A garanzia dell'obbligo di corresponsione delle somme che la Regione fosse tenuta a versare in conseguenza dell'annullamento delle quote sopra indicato, ivi compresi eventuali risarcimenti al Fondo stesso per gli eventuali pregiudizi sul valore della quota (valore riferito alla relazione semestrale di gestione successiva al verificarsi dell'evento dell'annullamento delle quote) derivanti dal predetto annullamento, le Parti convengono altresì che:
- i proventi del Fondo e le eventuali restituzioni di capitale, spettanti alla Regione Lazio, siano trattenuti in apposito conto deposito vincolato a garanzia;
- a tal fine, i Proventi Distribuibili del Fondo, così come definiti dall'art. 3.2. del Regolamento del Fondo, spettanti alla Regione Lazio sulle quote emesse secondo quanto disposto all'art. 3, saranno accantonati e non distribuiti (i "Proventi Accantonati"), anche per più esercizi.
- inoltre, eventuali Rimborsi parziali pro-quota spettanti alla Regione Lazio, come regolati dall'art. 9.3 del Regolamento, saranno parimenti accantonati in apposito conto deposito vincolato alla garanzia di cui sopra (i "Rimborsi Accantonati");
- l'accantonamento avrà luogo nel rispetto delle norme inderogabili di legge e del Regolamento;
- i Proventi Accantonati e i Rimborsi Accantonati verranno utilizzati al fine di consentire al Fondo di rivalersi direttamente su di essi.
La Regione Lazio si obbliga a prestare ogni eventuale consenso e a compiere ogni attività eventualmente necessaria al fine di realizzare quanto sopra previsto.
Nel caso in cui il predetto giudizio venga definito con il passaggio in giudicato di una sentenza favorevole alla Regione Lazio, ovvero per il raggiungimento di una transazione con la controparte in giudizio, o con una sentenza che dichiari comunque l'estinzione del giudizio, la Regione sarà sciolta dal presente obbligo di garanzia e i Proventi Accantonati e i Rimborsi Accantonati diverranno liberamente disponibili e distribuibili.
Fermo restando quanto previsto dall'articolo 9.4 del Regolamento del Fondo circa la possibilità per la SGR di opporsi alla cessione delle quote, al fine di assicurare l'adempimento della garanzia per evizione come convenzionalmente sopra stabilite e quindi per un apprezzabile interesse di entrambe le parti ai sensi dell'art. 1379 c.c., la Regione Lazio si obbliga a non alienare le Quote di partecipazione al Fondo emesse in forza dell'articolo 3 per 10 (dieci) anni dalla data odierna, ovvero, se più ravvicinato, fino al verificarsi dell'evento descritto nel capoverso precedente fino alla conclusione del giudizio sopraindicato.

Articolo 11

(Prestazione energetica)

Le parti si danno reciprocamente atto che ai sensi del combinato disposto dell'articolo 33, comma 7, del decreto-legge n. 98 del 2011, convertito con legge n. 111 del 2011, e 3, comma 19-bis, del decreto legge n. 351 del 2001 convertito con legge n. 410 del 2001, l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 verrà acquisito successivamente al presente atto e non si applica la disposizione di cui al comma 6 del citato articolo 6.

Articolo 12

Procedura di indennizzo

La Regione Lazio sarà obbligata a tenere manlevato e indenne il Fondo e la INVIMIT SGR S.P.A. in relazione a qualsiasi perdita, danno, costo o spesa, passività di qualunque natura, vizio occulto relativi all'Immobile sempre che esse traggano origine da comportamenti, omissioni, eventi o circostanze posti in essere o comunque occorsi prima della data di sottoscrizione del presente atto e con riferimento ai quali la Regione Lazio sia tenuta a garanzia secondo la legge o secondo il presente contratto. Qualora fosse dovuto un qualunque indennizzo al Fondo per il verificarsi di eventi tra quelli enunciati al presente articolo, restano a carico della Regione Lazio anche gli oneri connessi all'indennizzo stesso, compresi gli oneri di natura fiscale.

Articolo 13

Copia

(Mediazione)

Con riferimento all'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248, i comparenti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ciascuno consapevole 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, di non essersi avvalsi di alcun mediatore e che pertanto nessun importo è stato pagato a tal fine.

Articolo 14

(Rinunzia all'ipoteca legale)

La Regione Lazio, come innanzi rappresentata, dichiara, occorrendo, di rinunciare a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale possa derivare dal presente atto di Apporto e Vendita, con esonero dei competenti funzionari dei registri immobiliari e dei funzionari dei pubblici registri - in genere - da ogni loro responsabilità e obbligo al riguardo.

Articolo 15

(Dichiarazione fiscale)

Il presente atto è escluso dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, in quanto la gestione degli immobili in oggetto non rientra nello svolgimento, da parte della Regione Lazio, di un'attività commerciale. Le parti richiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia, e così, in particolare, l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura di Euro 516,46 (cinquecentosedici virgola quarantasei), in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali, ai sensi del combinato disposto degli artt. 33, comma 7 del citato decreto-legge n. 98 del 2011, convertito con legge n. 111 del 2011, dell'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo n. 23 del 2011, come da ultimo modificato dall'articolo 20 del decreto legge n. 133 del 2014 convertito con legge n. 164 del 2014, e dell'articolo 14-bis, commi 10 ed 11, della Legge 25 gennaio 1994, n. 86.

Articolo 16

(Spese)

Sono a carico della Regione Lazio le imposte e le tasse inerenti al presente atto. Sono a carico del Fondo gli oneri notarili e ogni altra spesa relativa al presente atto.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto scritto con mezzi meccanici e a mano da persona di mia fiducia a norma di legge, e da me notaio completato, del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali dietro mia domanda lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio, lo sottoscrivono come per legge alle ore

Consta di fogli
di cui occupa pagine intere
e fin qui della presente.

Copia