

**ALLEGATO A) SCHEMA DI PERMUTA TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA'
EDILGRISENDI SPA E COMPRAVENDITA NON SOGGETTA A I.V.A TRA PARTI PRIVATE.**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno

In

Davanti a me dott. _____, Notaio in Reggio nell'Emilia, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile della
stessa Città, sono personalmente comparsi i signori:

- ELISA IORI _____, nata a _____ il giorno _____, codice fiscale _____, domiciliata per la
carica presso la sede dell'ente pubblico territoriale che rappresenta, la quale interviene al presente
atto in qualità di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio
nell'Emilia, competente per le acquisizioni immobiliari, tale nominata, con effetto dal 1 settembre
2023, con atto di incarico protocollo PG/2023/_____ in data _____ a firma del Sindaco del
Comune di Reggio nell'Emilia, e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza del:

“COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA”, con sede in Reggio nell'Emilia, piazza Camillo Prampolini
n. 1, codice fiscale e partita iva 00145920351, in forza dei poteri a lei conferiti, ai sensi dell'articolo
34 del vigente Statuto del Comune medesimo, dal Sindaco mediante l'atto di attribuzione
P.G./2023/0208434 di cui sopra, in attuazione della delibera della Giunta Comunale I.D. n. 11 in
data 27 gennaio 2022 di approvazione dell'atto di accordo integrativo ai sensi dell'articolo 61 legge
regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e dell'articolo 11 commi 1 bis, 2 e 4 legge 7 agosto 1990 n. 241
(atto di accordo integrativo stipulato in data 12 aprile 2022, per mezzo di atto rogato a mio
ministero Rep.121803, Racc.43054, registrato a Reggio Emilia il 21 aprile 2022 al n. 6317 ed ivi
trascritto in data 26 aprile 2022 ai nn. 9379/6708), tra il Comune di Reggio Emilia, Immobiliare
Scudo di Francia s.r.l., Edilgrisendi S.p.A., G. G. e Z. C., parte integrante del PUG adottato con
deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 in data 23 maggio 2022 e approvato con
deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 91 in data 8 maggio 2023, ente pubblico territoriale

(nel seguito convenzionalmente indicato come “*Comune*”);

nonchè in forza e in esecuzione della determinazione dirigenziale RUD n.... del.... 2024

-Grisendi Gabriele,nato a Reggio Emilia il 22 dicembre 1973,per la carica domiciliato presso la sede della Società infradicenda,che agisce quale Consigliere Delegato in legale rappresentanza della Società:

-**"EDILGRISENDI - S.P.A."** con sede in Reggio nell'Emilia,via Dal Verme n.8,capitale sociale di Euro 2.066.000,00 versato,n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA dell'EMILIA e c.f. 00239240351;

tale nominato e in forza dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione assunta in data 29 giugno 2021,inviata alla CCIAA di Reggio Emilia in data 22 luglio 2021,Prot.n.28283/2021,e iscritta nel Registro delle Imprese in data 23 luglio 2021;

-G.G.,nato a il, codice fiscale, residente in 42123, via N-,il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione patrimoniale dei beni;

-Z.C. nata a il, codice fiscale....., residente in 42123 via,la quale dichiara di essere vedova.

Detti Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,mi confermano sotto la loro rispettiva responsabilità l'esattezza dei codici fiscali sopra indicati, e quindi mi chiedono di ricevere il presente atto in relazione al quale, anche ai fini della sua trascrizione,

preliminarmente richiamano (I):

I.1 l'accordo integrativo stipulato ai sensi dell'articolo 61 legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e dell'articolo 11 commi 1 bis, 2 e 4 legge 07 agosto 1990 n. 241 stipulato con atto pubblico rogato da me Notaio in data 12 aprile 2022 al rep. 121803 racc. 43054, registrato in Reggio

nell'Emilia il 21 aprile 2022 al n. 6317, ivi trascritto in data 26 aprile 2022 ai numeri 9379/6708, tra il Comune di Reggio Emilia, Immobiliare Scudo di Francia s.r.l., Edilgrisendi S.p.A., G.G. e C.Z.i, accordo integrativo da intendersi qui trascritto in ogni sua parte quale elemento integrante e costitutivo del presente contratto (nel seguito, *"Accordo Integrativo"*);

I.2 la deliberazione della Giunta Comunale di Reggio Emilia I.D. n. 11 in data 27 gennaio 2022 avente ad oggetto *"Approvazione dello schema preliminare di Atto di Accordo Integrativo ai sensi dell'articolo 61 L.R. n. 24/2017 e 11 della L. n. 241/90 tra Comune di Reggio Emilia, Edilgrisendi S.p.A., Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. e altri per l'acquisizione di area posta in via Piaggia da Trasformare in verde pubblico e ricollocazione dei diritti edificatori pertinenti"*;

I.3 la deliberazione del Consiglio Comunale di Reggio Emilia I.D. n. 79 in data 23 maggio 2022 avente ad oggetto: *"Adozione, ai sensi dell'articolo 46, I comma della L.R. n. 24/2017, del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia"*;

I.4 la deliberazione del Consiglio Comunale di Reggio Emilia I.D. n. 91 in data 8 maggio 2023 avente ad oggetto: *"Approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*, deliberazione mediante la quale, al punto 4 del deliberato, si è dato atto *"che con l'approvazione del PUG sono confermate ai sensi dell'articolo 61, c. 3, della L.R. n. 24/2017, le previsioni di cui all'atto di accordo, stipulato in data 12 aprile 2022 con atto Notaio Enrico Bigi (rep. 121803, racc. 43054, registrato a Reggio Emilia il 21 aprile 2022 al n. 6317 ed ivi trascritto in data 26 aprile 2022 ai nn. 9379/6708) tra il Comune di Reggio Emilia, Immobiliare Scudo di Francia s.r.l., Edilgrisendi S.p.A. e G. G e Z., parte integrante del PUG adottato"*;

danno atto che (II):

II.1 fermo restando l'integrale richiamo di cui al precedente punto I.1, l'Accordo Integrativo, all'articolo 5, sotto la rubrica *"Impegni assunti dal Comune, da Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. e da Edilgrisendi s.p.a. per il periodo successivo alla approvazione del PUG. Impegni inerenti alla*

permuta degli Immobili con l'Immobile San Marco. Perequazione", per quanto qui di interesse, dispone:

II.1.1 *"5.1 Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con obbligo che si trasferirà a questi contestualmente al trasferimento di proprietà degli Immobili, a trasferire, con ogni garanzia, in permuta al Comune, che come sopra rappresentato si obbliga ad accettare e a ricevere, alle condizioni tutte di cui al presente Accordo Integrativo, la proprietà degli Immobili come di seguito indicati: area di terreno sita in Reggio nell'Emilia alla via Carlo Piaggia, non urbanizzata, attualmente censita al catasto del Comune di Reggio Emilia come segue: Catasto Terreni Foglio 176, particella 310; Foglio 176 Particella 311; Catasto Fabbricati Foglio 176, Particella 310 Sub 1; Foglio 176, Particella 311 sub 1. Il trasferimento è convenuto e accettato a corpo, si riferisce allo stato attuale, di fatto e di diritto, degli Immobili, ben noto alle Parti, con tutti gli annessi e connessi adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nulla escluso. Tutti gli effetti utili e onerosi si produrranno dalla data di sottoscrizione del contratto di permuta. Il valore, in termini pecuniari, degli Immobili oggetto di permuta è indicato dalle Parti, ai soli fini fiscali, in euro 833.000,00 (ottocentotrentatremila virgola zero zero) al netto degli oneri gravanti sul trasferimento, anche di natura fiscale, importo corrispondente alla valutazione ai fini IMU e così adeguato rispetto al prezzo al quale Immobiliare ha acquistato la proprietà degli Immobili mediante l'atto di compravendita 22 giugno 2020 di cui al punto I.5 della premessa (I). È fatta salva la stima del valore degli Immobili (eventualmente diversa da quella sopra indicata, determinata speditivamente) che sarà eseguita dal Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune una volta che sarà intervenuta l'approvazione del PUG e anteriormente all'inserimento nel Piano delle acquisizioni immobiliari. L'eventuale difformità di valore tra la stima predetta e la determinazione speditiva del valore degli Immobili contenuta nel presente comma 5.1 non determinerà alcuna modifica in ordine alla volontà di procedere alla permuta espressa tramite il*

presente Accordo Integrativo. Immobiliare e Edilgrisendi dichiarano, prendendone atto il Comune, che, anteriormente al perfezionarsi della permuta di cui al presente comma 5.1, Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. venderà, nell'ambito di una operazione infragruppo, la proprietà degli Immobili a Edilgrisendi s.p.a., che acquisterà, sì che l'obbligo di procedere alla permuta e di accettare la permuta predetta viene assunto, in detta prospettiva, con il presente Accordo Integrativo, sia congiuntamente che disgiuntamente, da Edilgrisendi e da Immobiliare Scudo di Francia s.r.l.”;

II.1.2 *“5.2 Il Comune si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con obbligo che si trasferirà a questi contestualmente all'eventuale trasferimento di proprietà dell'Immobile San Marco, a trasferire, con ogni garanzia, in permuta a Edilgrisendi s.p.a. o a Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. o comunque a chi risulterà proprietario degli Immobili al momento della stipula del contratto di permuta, Immobiliare e Edilgrisendi che, come sopra rappresentate, si obbligano, anche per i propri aventi causa, ad accettare e ricevere, alle condizioni tutte di cui al presente Accordo Integrativo, la proprietà dell'Immobile San Marco di seguito indicato: area di terreno sita in Reggio nell'Emilia località Canali alla via San Marco, urbanizzata, attualmente censita al catasto del Comune di Reggio Emilia come segue: Foglio 236 particella 1400. Il trasferimento è convenuto e accettato a corpo, si riferisce allo stato attuale, di fatto e di diritto, dell'Immobile San Marco, ben noto alle Parti, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nulla escluso. Tutti gli effetti utili e onerosi si produrranno dalla data di sottoscrizione del contratto di permuta. Il valore, in termini pecuniari, dell'Immobile San Marco oggetto di permuta è indicato dalle Parti, ai soli fini fiscali, in euro 530.000,00 (cinquecentotrentamila virgola zero zero) al netto degli oneri gravanti sul trasferimento anche di natura fiscale. Sono fatti salvi gli esiti (comunque prevalenti rispetto alla stima speditiva riportata nel presente Accordo Integrativo) della perizia di stima che verrà eseguita dal Comune dando attuazione a quanto previsto dal punto VI.6 della premessa (VI)(dell'Accordo Integrativo; n.d.e.). L'eventuale difformità tra la stima predetta e la determinazione speditiva del valore degli Immobili*

contenuta nel presente comma 5.2 non determinerà alcuna modifica della volontà di procedere alla permuta espressa tramite il presente Accordo Integrativo”;

II.1.3 *“5.3 Le Parti danno atto e dichiarano che il Comune, mediante l’approvazione del PUG con i contenuti descritti al precedente articolo 3 del presente Accordo Integrativo, attribuirà a Edilgrisendi, ai sensi degli articoli 8 e 26 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, diritti edificatori previsti da strumenti di pianificazione urbanistica. La attribuzione a Edilgrisendi di detti diritti edificatori si pone in diretto rapporto sinallagmatico con la permuta del bene di cui al precedente comma 5.1, rappresentando essi lo strumento perequativo funzionale al mantenimento dell’equilibrio economico sotteso all’Accordo Integrativo. La perequazione urbanistica tiene conto della differenza di valore tra gli Immobili e l’Immobile San Marco (differenza di valore comunque sussistente e che verrà determinata con maggiore precisione all’esito della acquisizione delle perizie di stima di cui ai commi 5.1 e 5.2, perizie i cui esiti non modificheranno la valutazione di accettabilità, per le Parti, del sinallagma definito dal presente Accordo Integrativo e, dunque, non ne modificheranno le pattuizioni per come in esso definite) nonché degli oneri gravanti sul Gruppo Grisendi indicati al punto IX.6 della premessa (IX)(dell’Accordo Integrativo; n.d.e.), individuando in relazione ad essi il punto di equilibrio sotteso all’Accordo Integrativo”;*

II.1.4 *“5.4 Il presente Accordo Integrativo rientra tra gli “atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici” di cui all’articolo 20 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nel testo derivante dalla interpolazione apportata dalla legge 27 dicembre 2017 n. 205. Parimenti, il contratto di permuta prefigurato al presente articolo 5, integra “atto attuativo posto in essere in esecuzione di atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici” di cui al medesimo articolo 2 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Conseguentemente, ai sensi dell’articolo 20 comma 1 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell’articolo 32 comma 2 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601, sia il presente Accordo Integrativo, sia il contratto di permuta prefigurato al presente articolo 5, sia ogni*

atto attuativo dell'Accordo Integrativo, sarà soggetto all'imposta di registro in misura fissa e sarà esente dalle imposte ipotecarie e catastali";

II.1.5 *"5.5 Il contratto di permuta avente ad oggetto i beni immobili di cui ai precedenti commi 5.1 e 5.2 verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, a cura di Notaio scelto da Edilgrisendi s.p.a. e Immobiliare Scudo di Francia s.r.l., avanti il quale il Comune si impegna a presenziare, a semplice richiesta formulata dal Gruppo Grisendi, entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione del PUG di cui al comma 9 dell'articolo 46 della legge regionale 24/2017. Le spese e gli oneri tutti connessi e derivanti dal contratto di permuta saranno posti a carico del Gruppo Grisendi";*

II.1.6 *"5.6 L'immissione nel rispettivo possesso dei beni oggetto di permuta avverrà contestualmente alla stipula del contratto di permuta di cui al precedente comma 5.5";*

II.1.7 *"5.7 Ciascuna parte permutante garantirà, all'atto della stipula del contratto di permuta, che quanto ceduto sarà di sua piena proprietà e disponibilità, libero da censi, livelli, ipoteche, arretrati, tributi e contributi, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, liti, pendenze e gravami in genere che possano comunque diminuirne il valore, obbligandosi a rispondere in caso di evizione. Le Parti chiederanno la trascrizione dell'atto alla competente Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio con espressa rinuncia alla iscrizione di qualsiasi ipoteca, anche di natura legale, esonerando il Direttore dell'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo. Al contratto verranno allegati i certificati di destinazione urbanistica";*

II.1.8 *"5.8 Al contratto di permuta troveranno applicazione, per quanto qui non esplicitamente previsto, le disposizioni degli articoli 1552 e seguenti del Codice Civile";*

danno altresì atto che (III)

III.1 il PUG approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia di cui al punto I.3 della precedente premessa (I) ha recepito in ogni loro parte le modifiche normative e cartografiche

previste dall'Accordo Integrativo, con ciò essendosi determinato: (i) l'avveramento della condizione sospensiva di cui al punto II.2 della precedente premessa (II); (ii) il riequilibrio sinallagmatico, tramite l'attribuzione di diritti edificatori, della permuta di cui al punto II.1 della precedente premessa (II), attribuzione integrante perequazione di natura urbanistica;

III.2 Edilgrisendi s.p.a., mediante atto di compravendita soggetto ad i.v.a. stipulato con atto pubblico rogato da me Notaio in data 27 dicembre 2022 al rep. 122698 racc. 43766, registrato in Reggio nell'Emilia il 3 gennaio 2023 al n. 115, ivi trascritto in data 4 gennaio 2023 ai numeri 305/169, ha acquistato da Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. la proprietà degli immobili censiti al: Catasto fabbricati, sul foglio 176, con i mappali numero:

– 310 sub 1 – via C.Piaggia snc - P.T. – Cat. F/1 – mq. 8.502;

- 311 sub 1 – via C.Piaggia snc - P.T. – Cat. F/1 – mq. 454;

Catasto Terreni, sul foglio 176, con i mappali numero:

- 310 – E.U. di mq. 8.502;

- 311 – E.U. di mq. 454;

per totali mq. 8.956 (ottomilanovecentocinquantase), adempiendo a quanto previsto dal comma 5.1 dell'Accordo Integrativo e ponendo i presupposti affinché sia Edilgrisendi S.p.A. a stipulare il presente Contratto di Permuta (in primo luogo) e di compravendita (in secondo luogo);

III.3 con atto prot. C_H223/C_H223_01 PG/52792 in data 1 marzo 2022 il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio del Comune ha rassegnato "*Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un'area edificabile di proprietà privata da acquisire al patrimonio comunale, ubicata in località Quinzio, Via Carlo Piaggia, censita al catasto del Comune di Reggio Emilia al Foglio 176 Mappali 310 e 311*", Relazione, agli atti del Comune, da aversi qui per integralmente trascritta e riportata, che conclude confermando in euro 833.000,00 (ottocentotrentatremila virgola zero zero) il valore dell'area di via Piaggia alla data di redazione dell'accordo integrativo;

III.4 con atto prot. PG/2022/0052794 in data 1 marzo 2022 il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio del Comune ha rassegnato “*Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un’area edificabile di proprietà del Comune di Reggio Emilia, ubicata in località Canali, Via San Marco, censita al catasto del Comune di Reggio Emilia al Foglio 236 Mappale 1400*”, Relazione, agli atti del Comune, da aversi qui per integralmente trascritta e riportata, che conclude confermando in euro 530.000,00 (cinquecentotrentamila virgola zero zero) il valore dell’area di via San Marco alla data di redazione dell’Accordo Integrativo;

danno altresì atto che (IV)

IV.1 Edilgrisendi s.p.a., quale promissaria acquirente, Z.C. e G., quali promittenti alienanti, hanno sottoscritto in data 28 ottobre 2021 “*contratto preliminare di compravendita di terreno*”, registrato in Reggio nell’Emilia in data 29.3.2022 al n.1157, Serie 3, mediante il quale i promittenti alienanti si sono impegnati a vendere a Edilgrisendi s.p.a., che si è impegnata ad acquistare il terreno sito in Reggio nell’Emilia censito al foglio 189 particella 78, nella sua intera estensione, nonché due parti, distinte e separate tra loro, del terreno censito al foglio 189 particella 72, per una superficie pari a 2.933 mq. circa afferenti una quota parte della particella 72 finitima alla via Pestalozzi e per una superficie pari a 2.425 mq. circa afferenti altra quota della particella 72 finitima alla via Petit Bon;

IV.2 nell’ambito del complessivo accordo urbanistico perequativo definito dall’Accordo Integrativo, Edilgrisendi s.p.a. ha proposto al Comune di allocare tramite il PUG, all’epoca adottando, sulle aree di cui al precedente punto IV.1, parte della capacità edificatoria della quale erano dotati gli immobili in sua proprietà promessi in permuta al Comune in forza degli accordi di cui alla precedente premessa (II);

IV.3 il Comune ha ritenuto compatibile la proposta di cui al precedente punto IV.2 con il disegno urbanistico che andava delineandosi tramite il PUG, e ciò sulla base di una serie di elementi tra loro convergenti nella direzione della trasformazione delle aree predette da non edificabili a

edificabili, in coerenza con i principi definiti dalla legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24: (i) possibilità di preservare un importante corridoio ecologico che, muovendo da via Pestalozzi, corre parallelo alla via Petit Bon sino a congiungersi con una vasta area verde che, a propria volta, raggiunge via Monte Cervino e prosegue oltre, sino a raggiungere via Cugini; (ii) collocazione, per quanto attiene le aree più prossime alla via Pestalozzi, in una enclave delimitata: (ii.i) a nord e a est dal tratto iniziale della via Pestalozzi nonché da un complesso densamente costruito, con edifici di altezza superiore a quella prevista per la nuova edificazione; (ii.ii) a sud da una fascia alberata che corre perpendicolarmente alla via Pestalozzi e crea una cortina verde a mitigare visivamente l'impatto dell'edificato, cortina verde che è previsto non venga in alcun modo intaccata dall'intervento edilizio; (ii.iii) a ovest dal corridoio ecologico che si interpone tra l'area prevista per la nuova edificazione e la via Petit Bon; (iii) per quanto attiene le aree finitime, a nord, alla via Petit Bon, collocazione: (iii.i) ad immediato ridosso di aree già edificate a ovest e a sud; (iii.ii) sul versante est in posizione arretrata rispetto all'edificato esistente che, a propria volta, delimita il corridoio ecologico parallelo al primo tratto di via Petit Bon; (iv) collegamento, per entrambi i comparti, con la viabilità esistente, alla quale si connettono senza che sia necessario realizzare tratti di urbanizzazione ulteriore e con possibilità di attestare i parcheggi pubblici ad immediato ridosso delle pubbliche vie Pestalozzi e Petit Bon;

IV.4 all'articolo 1 comma 1.4 dell'Accordo Integrativo le Parti danno atto che i singoli rapporti contrattuali e i provvedimenti amministrativi da esso Accordo Integrativo disciplinati, contenendo la compiuta definizione del risultato globale, unitario e complesso perseguito dalle parti, la sua causa concreta, sia sotto il profilo economico che dell'interesse pubblico, sono tra loro inscindibilmente collegati nell'ambito di un sinallagma e di un nesso teleologico unitario, intendendo le Parti perseguire un comune intento pratico rivolto non soltanto all'attingimento dell'effetto tipico dei singoli atti in concreto posti in essere, ma anche il coordinamento tra essi per la realizzazione di un fine ulteriore che ne trascende gli effetti tipici e assume propria autonoma connotazione e causa;

IV.5 all'articolo 2 comma 2.2 dell'Accordo Integrativo Edilgrisendi, il Comune, C.Z.e G.G. danno atto, dichiarano, confermano e pattuiscono che gli impegni, disciplinati dal Contratto Preliminare, inerenti il trasferimento della proprietà delle aree di cui al precedente punto IV.1 in favore di Edilgrisendi, sono assunti, da parte dei medesimi Edilgrisendi s.p.a., C.Z.e G.G. i, anche nei confronti del Comune, che è portatore di interesse specifico e diretto alla attuazione, tramite detti impegni, di quanto previsto dall'Accordo Integrativo, nel rigoroso rispetto dei differenti ruoli e della necessità che Zanni e Galimberti, proprietari delle aree medesime, pongano in essere quanto necessario, nell'ambito della loro competenza, per attingere il comune obiettivo definito dall'Accordo Integrativo;

IV.6 all'articolo 2 comma 2.2 dell'Accordo Integrativo Edilgrisendi s.p.a., Zanni e Galimberti hanno confermato, con la sottoscrizione, gli obblighi rispettivamente assunti mediante il contratto preliminare di cui al precedente punto IV.1, obbligandosi, anche nei confronti del Comune, a darvi adempimento nei termini e in conformità a quanto in esso pattuito, sì che, per l'effetto, Zanni e Galimberti sono obbligati dall'Accordo Integrativo a vendere a Edilgrisendi, che è obbligata ad acquistare, la proprietà delle aree oggetto del contratto preliminare, anche al fine di determinare le condizioni per la realizzazione di quanto prefigurato dal medesimo Accordo Integrativo;

IV.7 le obbligazioni di cui ai precedenti punti da IV.1 a IV.6 erano sottoposte, ai sensi dell'articolo 3 comma 3.10 dell'Accordo Integrativo, alla condizione sospensiva della efficace approvazione del PUG del Comune di Reggio Emilia in un testo che assumesse le previsioni urbanistiche dell'Accordo medesimo;

IV.8 la condizione di cui al precedente punto IV.7 si è avverata con la approvazione in data 8 maggio 2023, e la successiva pubblicazione, del PUG 2030 del Comune di Reggio Emilia nell'ambito del quale sono recepite le previsioni urbanistiche contenute nell'Accordo Integrativo;

considerano che (V)

V.I essendosi avverate le condizioni previste dall'Accordo Integrativo, è intenzione delle Parti,

ciascuna per quanto di rispettiva competenza, dare luogo alla permuta, alla compravendita e agli atti ad esse conseguenti, funzionali esclusivamente a dare compiuto adempimento alle pattuizioni dell'Accordo Integrativo per le parti di esso che non siano già state adempiute;

tutto ciò premesso e confermato,
da considerarsi parte integrante, sostanziale e
costitutiva del presente atto,

il Comune di Reggio nell'Emilia, Edilgrisendi S.p.A.,

C.Z.e G.G e

(le "*Parti*")

convengono e stipulano quanto segue:

Primo Luogo (A)

Disposizioni comuni al Secondo Luogo e al Terzo Luogo.

Articolo 1A.

1.1 Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del Contratto di Permuta e del Contratto di Compravendita (nel seguito, ove considerati congiuntamente, "*Contratti*") evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella loro stipulazione.

1.2 Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto dei provvedimenti, degli atti e degli elaborati richiamati dalle sopraesposte premesse, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna delle Parti non abbia partecipato, provvedimenti, atti ed elaborati che integrano il Contratto di Permuta e il Contratto di Compravendita quale loro elemento costitutivo.

1.3 Le Parti confermano, ognuna per quanto di rispettiva competenza, con la sottoscrizione del presente atto e comunque dei Contratti, l'efficacia e la validità, *ratione temporis*, degli obiettivi individuati, delle finalità perseguite e degli impegni assunti con gli atti di cui al precedente comma

1.2, obiettivi, finalità e impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto del presente atto e comunque dei Contratti, rappresentando elemento cognitivo e volitivo acquisito per ciascuna delle Parti medesime.

1.4 Fermo quanto previsto ai precedenti commi 1.2 e 1.3, in ipotesi di contrasto tra i contenuti del presente atto o comunque dei Contratti, da un lato, dell'Accordo Integrativo dall'altro lato, prevarrà quanto previsto dal presente atto e dai suoi allegati.

Articolo 2A.

2.1 Le Parti danno atto che i Contratti, in uno con l'Accordo Integrativo e i provvedimenti amministrativi assunti sulla base di questo, contenendo la compiuta definizione del risultato globale, unitario e complesso da esse perseguito, la loro causa concreta, sia sotto il profilo economico che dell'interesse pubblico, sono tra loro inscindibilmente collegati nell'ambito di un sinallagma e di un nesso teleologico unitario, avendo inteso e intendendo le Parti perseguire un comune intento pratico rivolto non soltanto all'attingimento dell'effetto tipico dei singoli atti in concreto posti in essere, ma anche il coordinamento tra essi per la realizzazione di un fine ulteriore che ne trascende gli effetti tipici e assume propria autonoma connotazione e causa.

2.2 I Contratti, dando attuazione alle previsioni dell'Accordo Integrativo e, dunque, a quanto previsto dalle disposizioni normative, dagli atti e dalle intese richiamati alla sopraestesa premessa, definiscono le forme e i contenuti di una collaborazione tra le Parti volta al perseguimento della pubblica utilità, secondo quanto indicato dalla parte dispositiva e dalle premesse dell'Accordo Integrativo.

2.3 Le Parti dichiarano, danno atto, confermano e pattuiscono che il Contratto di Compravendita di cui al Terzo Luogo del presente atto è stipulato, da parte di Edilgrisendi s.p.a., di C.Z. e di G.G., in attuazione dell'Accordo Integrativo, anche nell'interesse del Comune, essendo questo portatore di interesse specifico e diretto alla attuazione, nel rigoroso rispetto dei differenti ruoli, di quanto previsto dall'Accordo Integrativo, ove si è sancita e confermata la sinergia delle

azioni da porre in essere a cura delle Parti, si è attestata la coerenza delle azioni da esso previste con gli obiettivi e le finalità perseguite tramite il provvedimento di pianificazione urbanistica, si è attestata la rilevanza per il Comune dell'interesse pubblico perseguito.

Articolo 3A.

3.1 Ai fini della corretta applicazione di imposte, tasse e oneri tutti gravanti sul presente atto, le Parti danno atto che sia il Contratto di Permuta che il Contratto di Compravendita di cui, rispettivamente, al Secondo Luogo e al Terzo Luogo del presente atto, anche per quanto esposto in premessa, per le ragioni ivi considerate nonché per le ragioni esposte nell'Accordo Integrativo, parte costitutiva del PUG di Reggio Emilia: (i) rientrano tra gli *“atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici”* di cui all'articolo 20 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nel testo derivante dalla interpolazione apportata dalla legge 27 dicembre 2017 n. 205; (ii) nel disciplinare la *permuta e la compravendita in attuazione di quanto previsto all'Accordo Integrativo*, integrano *“atto attuativo posto in essere in esecuzione di atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordo tra privati ed enti pubblici”* di cui al medesimo articolo 20 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 20 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'articolo 32 comma 2 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601, il Contratto di Permuta e il Contratto di Compravendita sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali.

3.2 Ai fini della applicazione dell'articolo 11 comma 1 d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633: (i) la cessione dal Comune a Edilgrisendi s.p.a. non è soggetta ad i.v.a. per carenza di soggettività iva in capo al Comune in relazione all'immobile oggetto di permuta; (ii) la cessione da Edilgrisendi al Comune non è soggetta ad iva trattandosi di terreno non edificabile.

3.3 La cessione di beni immobili da Zanni e Galimberti in favore di Edilgrisendi s.p.a. non è soggetta ad i.v.a. ai sensi dell'articolo 1 d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633, essendo la stessa effettuata

non nell'esercizio di imprese, arti o professioni.

Secondo Luogo (B)

Contratto di permuta

Articolo 1B.

1.1 Il Comune, a mezzo della dirigente che lo rappresenta, munita dei necessari poteri, cede a titolo di permuta a Edilgrisendi S.p.A., la quale a mezzo del comparso legale rappresentante e a tale titolo accetta ed acquista, la piena proprietà del terreno descritto ai seguenti commi da 1.2 a 1.4.

1.2 Descrizione. Il terreno è sito nella zona sud del territorio del Comune di Reggio nell'Emilia, in località Canali. È ubicato al centro di una lottizzazione urbanizzata a destinazione residenziale, in corso di realizzazione. L'accesso all'area avviene mediante una realizzanda strada interna all'urbanizzazione che, con inizio da via San Marco, è previsto arrivi a congiungersi con l'esistente via Victor Hugo. L'area presenta una giacitura pianeggiante e una conformazione planimetrica regolare, di forma quadrilatera rettangolare avente dimensioni di ml. 110 circa in senso nord-sud e ml. 39 circa in senso est-ovest, per una superficie catastale di complessivi mq. 4.288. Attualmente si presenta quale prato stabile. Non sono presenti recinzioni ad eccezione di quella sul confine ovest, che divide l'area dai lotti finitimi, di pertinenza di abitazioni private.

1.3 Individuazione catastale. L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al **Foglio 236, col mappale numero:**

-1400, qualità seminativo, classe 3, di mq. 4.288, Reddito Dominicale € 26,57, Reddito Agrario € 35,43;

e confina a Nord, con il mappale 1837, a Est con il mappale 1399, a Sud con il mappale 1382, a Ovest con i mappali 843, 835, 884, 815 e 898.

1.4 Titolo di provenienza. La proprietà dell'area è stata trasferita al Comune di Reggio Emilia da parte di "Immobiliare San Marco S.r.l.", nell'ambito di un'operazione immobiliare/urbanistica avente

ad oggetto la vendita, tramite asta pubblica, di quote di edificabilità di proprietà comunale destinate a delocalizzazione. Nell'operazione era prevista la cessione gratuita al Comune del terreno oggetto di permuta, cessione perfezionata con *"Atto di accertamento di avveramento di condizione di assegnazione definitiva di quote di edificabilità di proprietà comunale destinate a delocalizzazione e cessione di aree"* in data 24 ottobre 2012, rogato a ministero del notaio Giovanni Aricò n. 52967/9639 di Rep./Racc., registrato a Reggio Emilia il 7 novembre 20112 al n.13551, Serie 1T, e trascritto a Reggio Emilia in data 08 novembre 2012 al n. 18932 di R.G. e al n.13367 di R.P..

1.5 Il valore dell'immobile ceduto in permuta è dichiarato dalle Parti in euro 530.000,00 (cinquecentotrentamila virgola zero zero), in conformità a quanto asseverato dalla Relazione di stima di cui al punto III.4 della premessa (III).

Articolo 2B.

2.1 Edilgrisendi S.p.A., a mezzo del proprio legale rappresentante, munito dei necessari poteri, cede a titolo di permuta al Comune di Reggio nell'Emilia, il quale, a mezzo della dirigente che lo rappresenta, a tale titolo accetta ed acquista, la piena proprietà del terreno descritto ai seguenti commi da 2.2 a 2.4.

2.2 Il terreno è ubicato nella zona est della città, al centro di una porzione di territorio idealmente individuata da un quadrilatero il cui perimetro è costituito dalla via Giovanni Amendola (via Emilia per Modena), dalla via Gattalupa, dalla via Albert Einstein e dalla via Vittorio Marchi. Confina a nord e a est con aree destinate a servizi pubblici (scuole e strutture residenziali per anziani), a sud con un'area di verde pubblico posta a ridosso di edifici residenziali, a ovest con una porzione di area verde di proprietà del Comune di Reggio Emilia, prospiciente via Carlo Piaggia, attraverso la quale è ricavato l'accesso al terreno oggetto di permuta. Il terreno ha una conformazione planimetrica riconducibile ad una "L", composta: (i) da una porzione più ampia, di forma quadrilatera rettangolare, avente dimensioni di m. 113,00 circa nel senso est-ovest e di m. 65,00 circa nel senso nord-sud; (ii) da una porzione di minori dimensioni posta a nord della precedente,

avente dimensioni di m. 47,00 circa nel senso est-ovest e di m. 34,00 circa nel senso nord-sud. L'andamento altimetrico è pressoché pianeggiante, con alcune zone di avvallamento rispetto al piano stradale. Attualmente si presenta come un'area verde inglobata nel più ampio parco di quartiere. I confini nord ed est (oltre i quali trovano ubicazione le aree pertinenziali di fabbricati scolastici e una RSA) sono delimitati da recinzioni e siepi arbustive, oltre ad alberature d'alto fusto; non sono presenti recinzioni né sul lato ovest né sul lato sud, dove, in particolare, il terreno viene a costituire corpo unico con il verde pubblico di proprietà comunale, a formare un'area che raggiunge una superficie di circa mq 10.000. Da anni, l'area è di fatto utilizzata dalla collettività quale verde pubblico a libera funzione e, per la sua posizione, si configura come naturale collegamento tra due parchi tra i più estesi della città (il "*Campo di Marte*" e il "*Parco dell'acqua*").

2.3 Individuazione catastale. L'area è censita in Catasto del Comune di Reggio Emilia come segue:

° al Catasto Fabbricati, sul foglio 176, con i mappali numero:

- **310 sub 1** – via C.Piaggia snc - P.T. – Cat. F/1 – mq. 8.502;
- **311 sub 1** – via C.Piaggia snc - P.T. – Cat. F/1 – mq. 454;

° al Catasto Terreni, sul foglio 176, con i mappali numero:

- **310** – E.U. di mq. 8.502;
- **311** – E.U. di mq. 454;

per totali mq.8.956 (ottomilanovecentocinquantasei) di superficie catastale.

Nell'insieme l'area confina a Nord con il mappale 146, a Est con i mappali 146,315 e 316, a Sud con i mappali 218 e 233, a Ovest con i mappali 308 e 309.

2.4 Titolo di proprietà. La proprietà è pervenuta a Immobiliare Scudo di Francia s.r.l. in seguito ad acquisto perfezionato in data 22 giugno 2020, con atto di compravendita a mio ministero al n. 119210/41111 di Rep./Racc. ed è stata successivamente da questa trasferita nella proprietà di Edilgrisendi S.p.A. mediante atto di compravendita soggetto ad i.v.a. stipulato con atto pubblico

rogato da me Notaio in data 27 dicembre 2022 al rep. 122698 racc. 43766 registrato in Reggio nell'Emilia il 3 gennaio 2023 al n. 115, ivi trascritto in data 4 gennaio 2023 ai numeri 305/169.

2.5 Il valore dell'immobile ceduto in permuta è dichiarato dalle Parti in euro 833.000,00 (ottocentotrentatremila virgola zero zero), in conformità a quanto asseverato dalla Relazione di stima di cui al punto III.3 della premessa (III).

Articolo 3B.

3.1 Il Comune e Edilgrisendi s.p.a. dichiarano e danno atto che, in conformità a quanto previsto dall'Accordo Integrativo, il Comune, mediante l'approvazione del PUG, ha attribuito a Edilgrisendi s.p.a., ai sensi degli articoli 8 e 26 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, diritti edificatori previsti da strumenti di pianificazione urbanistica, diritti edificatori che, in particolare: (i) per una parte hanno determinato la modifica delle funzioni allocabili previste nel comparto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata "*Ta15*", oggetto di Convenzione Urbanistica rogata in data 7 marzo 2005 al rep. 92.785 racc. 19310, prevedendo la possibilità di allocare, con intervento diretto di NC, funzioni "*a1 Residenza*" in luogo delle funzioni "*D-Direzionali*" previste dalla Convenzione di PUA, funzioni queste già in precedenza sostituibili con Edilizia Residenziale Sociale (ERS); (ii) per la residua parte sono stati allocati, per una capacità edificatoria complessivamente pari a 1.920 mq. di SC, da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato, sui terreni che costituiscono oggetto della compravendita di cui al Terzo Luogo del presente atto. La attribuzione a Edilgrisendi di detti diritti edificatori si pone in diretto rapporto sinallagmatico con la permuta del bene di cui al precedente Articolo 2B, rappresentando detti diritti edificatori lo strumento perequativo di natura urbanistica funzionale al mantenimento dell'equilibrio economico sotteso all'accordo integrativo e al presente Contratto di Permuta. La perequazione urbanistica tiene conto della differenza di valore tra i terreni di cui ai precedenti Articoli 1B e 2B, nonché degli oneri sostenuti da Edilgrisendi per la progettazione dell'intervento originariamente previsto sul terreno di cui al precedente Articolo 2B, individuando, in relazione ad essi, il punto di equilibrio economico sotteso all'accordo

integrativo.

3.2 Essendo i beni e i diritti edificatori permutati riconosciuti di pari valore, il Comune e Edilgrisendi dichiarano che nulla è reciprocamente dovuto a titolo di conguaglio o per altro e diverso titolo. Dichiarano così di rinunciare, come in effetti rinunciano, a qualunque diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente Contratto di Permuta, con esonero al riguardo da ogni responsabilità del Conservatore dei Registri Immobiliari.

3.3 Relativamente alle aree urbane cedute in permuta da "Edilgrisendi S.p.A.", le Parti dichiarano invece che esse non sono soggette alla normativa di cui all'art. 29, comma 1 bis, della Legge 27.2.1985, n. 52, in quanto per esse non è prevista l'iscrizione in Catasto con attribuzione di rendita catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2.1.1998, n. 28.

3.4 I costituiti legali rappresentanti del "Comune di Reggio nell'Emilia" e di "Edilgrisendi S.p.A.", da me Notaio ammoniti in ordine alle conseguenze e responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni, dichiarano:

° che per la stipulata permuta non è stato convenuto alcun conguaglio;

° che per la stipula di essa le Parti non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

Articolo 4B.

4.1 I compendi immobiliari oggetto di permuta ai sensi dei precedenti Articoli 1B e 2B vengono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, con tutti i diritti inerenti, con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, con i patti e le esclusioni di cui ai richiamati titoli di provenienza, titoli che il Comune e Edilgrisendi dichiarano di ben conoscere, accettando quanto ivi richiamato, impegnandosi, pertanto, espressamente, a rispettarlo e, per quanto di rispettiva competenza, a farlo rispettare.

In particolare, "Edilgrisendi" dichiara di essere a conoscenza della servitù perpetua di passaggio

pedonale e carraio a favore dell'immobile allora individuato col mappale 873 del foglio 236, costituita con atto in data 10.3.1998, Rep. n. 27822/8583, del Notaio Spallanzani, trascritto a Reggio nell'Emilia l'8.4.1998 ai n.ri 5545/4064.

4.2 Il Comune e Edilgrisendi, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, prestano ogni e più ampia garanzia per l'evizione e garantiscono la piena titolarità e l'assoluta disponibilità di quanto oggetto del presente atto, la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, diritti di prelazione, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli diversi rispetto a pesi, vincoli, oneri diritti che siano ritualmente trascritti alla data odierna.

4.3 Il Comune e Edilgrisendi, per quanto di rispettiva competenza, dichiarano che ogni imposta, tassa ed onere afferente la consistenza immobiliare in rispettiva proprietà oggetto del Contratto di Permuta è stata considerata prima d'ora estinta mediante pagamento, sì che non esistono attualmente oneri che gravino i compendi immobiliari di cui ai precedenti articoli 1B e 2B.

4.4 Gli effetti del presente Contratto di Permuta decorrono dalla data odierna, sia per le attività che per le passività, ivi compresa l'immissione in possesso e ferma restando l'efficacia della perequazione urbanistica determinata con l'acquisizione di efficacia del PUG.

4.5 Il Comune e Edilgrisendi dichiarano che, in ragione della rispettiva natura, tra loro non sussiste e non può sussistere un rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai sensi dell'articolo 26, 1 comma, d.p.r. 131/86.

Articolo 5B.

5.1 il Comune e Edilgrisendi, ai sensi dell'articolo 30 comma 2 d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 mi consegnano il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data

5.2 il Comune e Edilgrisendi mi dichiarano che dalla data di rilascio del suddetto certificato a oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

5.3 Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera **"B"**.

Articolo 6B.

6.1 Imposte, tasse e oneri tutti inerenti il Contratto di Permuta di cui al presente Secondo Luogo, da esso dipendenti e conseguenti, sono a carico di Edilgrisendi s.p.a..

Terzo Luogo (C)

Compravendita non soggetta a i.v.a..

Articolo 1C.

1.1 G-G-e Z-C-(nel seguito, "*Venditori*"),quali pieni e personali comproprietari indivisi in ragione di una metà ciascuno dei terreni di cui infra,in esecuzione e adempimento del citato contratto preliminare stipulato in data 28.10.2021,registrato a Reggio nell'Emilia il 29.3.2022 al n.1157,Serie 3,

VENDONO

in piena proprietà e con ogni garanzia di legge alla società **"EDILGRISENDI – S.P.A."** con sede in Reggio nell'Emilia (nel seguito, "*Acquirente*"),che a mezzo come sopra accetta e acquista, i seguenti immobili:

- aree di terreno nude di fabbricati poste in **COMUNE DI REGGIO NELL' EMILIA**,tra la via Pestalozzi e la via Petit Bon,aventi la precisa ed esatta destinazione urbanistica di cui all'infraditando Certificato, identificate al Catasto Terreni del Comune predetto,sul foglio 189,con i mappali numero:

-78-pr.irr.arb.-Cl.1-mq.2.227-RDEuro 20,01-RAEuro 20,70;

-370 (ex 72/b)-sem.arb.-Cl.1-mq.3.653-RDEuro 37,73-RAEuro 37,73;

-371 (ex 72/c)-semin.arb.-Cl.1-mq.3.266-RDEuro 33,73-RAEuro 33,73;

gli ultimi due derivanti dal frazionamento n.RE130511/2023 di Prot. in data 30.11.2023 dell'originario mappale 72 di mq.5.136;

per totali mq. 9.146 (novemilacentoquarantasei);

in due corpi confinanti rispettivamente: il terreno ai mappali 78 e 370 con: ragioni ai mappali 198,206,338,369,71,e la via

il terreno al mappale 371 con: ragioni ai mappali 369 (ex 72/a),372 (ex 72/d),e ragioni su altro foglio.

il tutto pervenuto ai Venditori (nel maggior corpo dei mappali 72 e 78 del foglio 189) a seguito di successione legittima al marito e padre Galimberti Enzo (nato a Reggio nell'Emilia il 24.8.1948),apertasi il 15.5.2014,come da Denuncia di Successione n.3216,Vol.9990,registrata a Reggio nell'Emilia il 22.9.2014,ivi trascritta il 12.5.2015 ai n.ri 7135/5090; a Galimberti Enzo era pervenuto: per metà,col gravame dell'usufrutto in ragione di 1/2 a favore del padre Galimberti Ories,a seguito di successione legittima alla madre Venturi Dirce,apertasi il 27.9.1974,come da Denuncia di Successione n.45,Vol.769,registrata a Reggio nell'Emilia e ivi trascritta il 13.9.1975 ai n.ri 6520/5254; per l'altra metà,a seguito di successione legittima al padre Galimberti Ories,apertasi il 30.12.2010,come da Denuncia n.4291,Vol.9990,registrata a Reggio nell'Emilia il 20.12.2011 e ivi trascritta il 17.8.2012 ai n.ri 15149/10945;

con la precisazione che tale area è stata poi oggetto dell'Accordo Integrativo col Comune di Reggio Emilia stipulato con atto a mio ministero in data 12.4.2022; Rep. n.121803/43054, Registrato a Reggio nell'Emilia il 21.4.2002 al n. 6317, ivi trascritto il 26.4.2022 ai n.ri 9379/6708,di cui il presente atto costituisce esecuzione.

C.Z.e G.G si dichiarano consapevoli che il presente atto comporta accettazione tacita da parte loro dell'eredità dei compianti Galimberti Ories e Galimberti Enzo,e che pertanto di esso verrà richiesta la trascrizione anche ai sensi e per gli effetti degli artt.476 e 2648,comma 3,del C.C..

1.2 Il prezzo della presente vendita è stato convenuto e stabilito,come i Comparenti stessi mi dichiarano,a corpo,nella somma di Euro

Nessuna parte richiede il deposito del prezzo o del suo saldo ai sensi dell' art.1,comma 63,lettera c),della Legge 27.12.2013 n.147,e s.m.i.,del cui contenuto e dei cui vantaggi e tutele si dichiarano

perfettamente edotte.

Il convenuto prezzo è stato interamente pagato, come mi confermano i Venditori, che pertanto rilasciano alla Società Acquirente ampia e solidale quietanza di pieno saldo del prezzo medesimo, senza eccezioni.

I Contraenti la presente vendita, consapevoli delle pene previste dal Codice Penale e dalle Leggi speciali in materia per chi rilascia dichiarazioni mendaci (art. 76 del T.U. 28.12.2000, n. 445), in proprio e nel detto nome dichiarano e attestano:

* che il convenuto prezzo è stato corrisposto mediante:

* che per la stipula della presente vendita le Parti non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

1.4 Le Parti contraenti la presente vendita dichiarano di essere a conoscenza che in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati relativi alle modalità di pagamento del corrispettivo e all'intervento e alla spesa del mediatore, sono soggette alla sanzione amministrativa da Euro 500,00= a Euro 10.000,00=.

Articolo 2C.

2.1 Il terreno in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto (anche urbanistico) e nella consistenza in cui si trova attualmente, e che la Società acquirente, come qui rappresentata, dichiara espressamente di conoscere e di accettare; con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Articolo 3C.

3.1 I Venditori assumono ogni responsabilità di legge per qualsiasi caso di evizione e molestia, e garantiscono che il terreno venduto è di loro piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità personale, anche agli effetti della Legge 19.5.1975, n. 151; è libero da locazioni, affittanze, contratti agrari, diritti di prelazione di qualsiasi natura, oneri reali, diritti personali o reali spettanti a terzi, servitù passive non apparenti precostituite, da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, e privilegi anche fiscali per tasse arretrate non pagate.

3.2 Il possesso e la materiale detenzione del terreno di cui all'Articolo 1C vengono trasferiti col giorno d'oggi.

Articolo 4C.

4.1 Con riferimento al T.U. 6.6.2001, n. 380 e alla Legge 28.2.1985. n. 147 e s.m.i., i Venditori dichiarano:

· che il terreno compravenduto ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio nell'Emilia in data
e che trovasi allegato al presente atto sotto la lettera "**B**"; · che successivamente non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici concernenti tale terreno.

4.2 Le spese e le tasse del presente atto di vendita e conseguenti formalità si assumono dalla Società Acquirente "EDILGRISENDI - S.P.A..".

4.3 I Venditori espressamente rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale, e dichiarano di non aver a tutt'oggi proceduto ad affrancare i terreni venduti.

DA ULTIMO

si ribadisce che le pattuizioni tutte riportate dal presente atto costituiscono integrale esecuzione dell'Accordo Integrativo stipulato col citato atto a mio ministero in data 12.4.2022, Rep.n.121803/43054, registrato a Reggio nell' Emilia il 21.4.2022 al n.6317, ivi trascritto il 26.4.2022 ai n.ri 9379/6708; e si precisa che tutte le spese, le imposte e le tasse del presente atto esecutivo di tale Accordo Integrativo si assumono dalla Società "EDILGRISENDI - S.P.A.".

I Componenti:

- ° mi dispensano concordemente dal dare loro lettura di quanto allegato;
- ° dichiarano di avere ricevuto dal Notaio rogante completa "informativa" in materia di protezione dei "dati personali";
- ° autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione allo stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative del suo ufficio;
- ° si dichiarano edotti che le copie del presente atto di loro spettanza, dopo l'esecuzione delle prescritte formalità, saranno tenute a disposizione presso l'Ufficio del Notaio rogante e saranno consegnate o spedite solo previa richiesta personale, anche telefonica, effettuata all'Ufficio stesso.