Deliberazione n. V.004.1/23 del 13 aprile 2023
Il COMITATO CENTRALE

VISTO l'art. 97 della Costituzione Italiana;

VISTI gli artt. 7 e ss. Del D.Lgs. C.P.d.S. 233/1946;

VISTO l'atto di compravendita a rogito del Notaio Mercurio Paolo Dragonetti di Roma del 26 settembre 2006, rep. n. 3.901, registrato a Roma 5 il 26 settembre 2006 al n. 13.335/1T e trascritto a Roma 1 il 27 settembre 2006 al n. 80.015 reg. part., con cui il già "CONSIGLIO NAZIONALE DEI CHIMICI" ha acquistato un appartamento ad uso ufficio sito in Roma, via della Consulta n.1/B, posto al piano primo e identificato con il numero interno cinque/sei (int. 5/6), composto da sei vani catastali, confinante con vano scala, appartamento int. 7, detta Via e cortile condominiale, salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 487, particella 64, subalterno 501, z.c. 1, cat. A/10, cl. 4, vani 6, R.C. Euro 4.973,48 (di seguito "**Immobile**");

VISTO che il "CONSIGLIO NAZIONALE DEI CHIMICI", ai sensi dell'art. 8, co. 2°, della legge 11 gennaio 2018 n. 3, ha mutato la propria denominazione in "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI";

CONSIDERATO che l'Immobile non è stato mai utilizzato dal "CONSIGLIO NAZIONALE DEI CHIMICI" quale sede istituzionale e che pertanto lo stesso lo ha messo a reddito, concedendolo in locazione a terzi;

RILEVATO che l'Immobile non appariva né appare sufficientemente ampio per poter ospitare la sede, gli organi e gli uffici della "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI";

CONSIDERATO che con scrittura privata del 30 novembre 2021 registrata a Roma il 28 dicembre 2021 al n. 22.389, Serie 3T, la "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI" ha concesso in locazione l'Immobile a "LIVING ROMA S.R.L.", avente sede legale in Roma, via della Consulta n. 1/B, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma 12941231008, con un contratto di anni 9 +9 con prima scadenza al 30 novembre 2030, ad un canone pari per il primo anno a euro 24.996,00 (ventiquattromilanovecentonovantasei/00) e, a partire dal secondo anno, a euro 30.000,00 (trentamila/00);

VISTA la Deliberazione n° X.002/22 del 5 luglio 2022, con cui il Comitato Centrale della "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI" ha approvato la messa in vendita dell'Immobile, dopo aver individuato l'edificio da adibire a propria futura sede istituzionale;

Piazza San Bernardo, 106 – 00187 ROMA – ITALY
Tel. 06.47883819 – segreteria@chimicifisici.it – pec: segreteria@pec.chimici.it – sito: www.chimicifisici.it - CF 80409880582 – P.IVA: 09388731003

VISTO il parere estimativo motivato relativo all'Immobile con cui il 5 settembre 2022 l'Arch. Enrico Fantacone (di seguito "**Parere Estimativo**"), su incarico della "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI", alla luce delle condizioni dell'Immobile, del contratto di locazione in essere, delle possibilità di utilizzo dell'Immobile e del relativo valore del mercato, stimava il "valore attuale atteso" pari a euro 765.000,00 (euro settecentosessantacinquemila/00) e il "valore di pronto realizzo" pari a euro 690.000,00 (euro seicentonovantamila/00), intendendosi con quest'ultimo il prezzo conseguibile riducendo drasticamente i tempi altrimenti necessari per la sua collocazione sul mercato;

CONSIDERATO che il prezzo offerto dalla conduttrice "LIVING ROMA S.R.L." per l'acquisto dell'Immobile con manifestazione di interesse del 29 novembre 2022 appariva congruo alla luce del Parere Estimativo;

VISTA la Deliberazione n. XVIII.007.1.e/22 del 7 dicembre 2022, con la quale il Comitato Centrale della "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI" ha deliberato di affidare agli Avv.ti Daniela Pianezzola e Gianluca Saccoccia l'incarico di assistere l'Ente nella trattiva con "LIVING ROMA S.R.L." e nella stipula dell'eventuale contratto di compravendita;

VISTA la Deliberazione n. IV.007.1/23 del 17 marzo 2023, con cui il Comitato Centrale della "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI" ha deliberato di approvare il contratto preliminare di compravendita con riserva di proprietà (di seguito "**Contratto Preliminare**") dell'Immobile da stipulare con LIVING ROMA S.R.L., previo esame dello stesso da parte degli Avv.ti Pianezzola Daniela e Gianluca Saccoccia e del commercialista Dott. Valerio Ingenito.

CONSIDERATO che il Contratto Preliminare prevedeva:
- un prezzo di vendita pari a complessivi euro 745.000,00 (settecentoquarantacinquemila/00), oltre alle imposte di trasferimento nella misura normativamente prevista ed oltre IVA come per legge, se dovuta;
- che *"il corrispettivo verrà versato dalla Promittente Acquirente in favore della Promittente Venditrice quanto a euro 120.000,00 contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita con riserva di proprietà, mediante assegno circolare non trasferibile emesso in favore della Promittente Venditrice; e quanto a euro 625.000,00 in settantadue rate di euro 8.680,55 ciascuna, mediante bonifici bancari sul conto corrente intestato alla Promittente Venditrice"*;
- che, *"Fermo quanto previsto dall'articolo 1525 del codice civile, le Parti convengono che, ove il Contratto Definitivo dovesse risolversi in conseguenza dell'inadempimento della Promittente Acquirente: a) la Promittente Venditrice avrà diritto, oltre al risarcimento di tutti i danni subiti, a trattenere, a titolo di indennità per l'utilizzo dell'Immobile, il 43,77% dell'ammontare complessivo delle Rate riscosse, sin d'ora concordando le Parti nella quantificazione in euro 3.800,00 mensili il canone di locazione relativo all'Immobile secondo le quotazioni del mercato immobiliare; b) dal momento in cui il Contratto Definitivo si sarà risolto, la Promittente Acquirente sarà tenuta a corrispondere alla Promittente Venditrice, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a), per ogni giorno di ritardo nella restituzione dell'Immobile, una penale pari a euro 260,00, salvo il maggior danno."*

Piazza San Bernardo, 106 – 00187 ROMA – ITALY
Tel. 06.47883819 – segreteria@chimicifisici.it – pec: segreteria@pec.chimici.it – sito: www.chimicifisici.it - CF 80409880582 – P.IVA: 09388731003

VISTO che, in occasione della riunione del Consiglio Nazionale della "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI" del 10 e 11 febbraio 2023, al punto 4 "Patrimonio immobiliare dell'ente" dell'ordine del giorno è stata illustrata la proposta di vendita ricevuta da "LIVING ROMA S.R.L." alla luce del Parere Estimativo dell'Arch. Enrico Fantacone del 5 settembre 2022 e che il Consiglio Nazionale ha valutato positivamente l'opportunità di accogliere tale proposta di compravendita;

VISTO che il Contratto Preliminare è stato sottoscritto dalla parte promittente venditrice, "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI", in data 23 febbraio 2023 (prot.n. 436/23/fncf/fta) e dalla parte promittente acquirente, "LIVING ROMA S.R.L.", in data 28 febbraio 2023;

VISTO lo scambio di corrispondenza tra gli Avv.ti Daniela Pianezzola e Gianluca Saccoccia, incaricati con la già citata Deliberazione n. IV.007.1/23 del 17 marzo 2023 dalla "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI", e l'Avv.to Emanuele Carloni, quale legale della parte promittente acquirente "LIVING ROMA S.R.L".;

CONSIDERATO che la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. ha confermato in data 15 marzo 2023 che l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo di euro 420.000,00 (quattrocentoventimila/00) a suo tempo ottenuto dal "CONSIGLIO NAZIONALE DEI CHIMICI" per l'acquisto dell'Immobile è stata estinta in data 4 marzo 2022;

CONSIDERATO che il 13 marzo 2023 la "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI" ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate il "Modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali - accertamento della proprietà immobiliare urbana" reso necessario dalla diversa distribuzione degli spazi interni dell'Immobile conseguente ai lavori effettuati da "LIVING ROMA S.R.L." come da CILA 2022-87387 del 30 maggio 2022; in tale Modello si è dato atto che la superficie catastale dell'Immobile è pari a 156 mq, secondo quanto confermato anche dal perito incaricato della Federazione Nazionale, Arch. Enrico Fantacone, nella sua relazione del 3 aprile 2023;

CONSIDERATO che la variazione della superficie dell'Immobile non comporta variazioni al Contratto Preliminare, trattandosi di vendita a corpo e non a misura;

Piazza San Bernardo, 106 – 00187 ROMA – ITALY
Tel. 06.47883819 – segreteria@chimicifisici.it – pec: segreteria@pec.chimici.it – sito: www.chimicifisici.it - CF 80409880582 – P.IVA: 09388731003

CONSIDERATO che la parte acquirente a far data dalla stipulazione del contratto definitivo di compravendita con patto di riservato dominio (di seguito "**Contratto Definitivo**") sarà tenuta a intestare a se stessa tutte le utenze (*i.e.*, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i contratti relativi ai servizi di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono/wi-fi e asporto rifiuti) e a farsi carico delle relative spese; a provvedere al pagamento di tutti gli oneri condominiali relativi all'Immobile, ivi inclusi quelli afferenti alla proprietà; a rifondere alla venditrice – a seguito di semplice richiesta scritta da parte della stessa – entro quindici giorni dalla richiesta, quanto da quest'ultima versato a titolo di IMU o di altra imposta correlata alla proprietà dell'Immobile maturata in relazione a periodi successivi alla vendita;

ESAMINATA la minuta del Contratto Definitivo pervenuta il 13 aprile 2023 dal Notaio della parte acquirente, Dott. Enrico Maria Rinaldi, vagliata dagli Avv.ti Daniela Pianezzola e Gianluca Saccoccia su incarico della Federazione Nazionale degli Ordini dei Chimici e dei Fisici;

ESAMINATO in particolare l'art. 2 del Contratto Definitivo che, nel confermare il prezzo di vendita in euro 745.000,00 (settecentoquarantacinquemila/00), prevede che contestualmente al rogito vengano versati dalla parte acquirente euro 130.000,00 (centotrentamila/00) - anziché euro 120.000,00 come previsto dal Contratto Preliminare - mentre il saldo, pari a euro 615.000,00 (seicentoquindicimila/00) - anziché 625.000,00 (seicentoventicinquemila/00), come previsto nel Contratto Preliminare - verrà versato, senza interessi e a mezzo di bonifici bancari, in 72 (settantadue) rate, di euro 8.541,00 (ottomilacinquecentoquarantuno,00) le prime 71 (settantuno) e di euro 8.589,00 (ottomilacinquecentottantanove/00) l'ultima, tutte scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese a cominciare dal 5 maggio 2023;

CONFERMATO che nel Contratto Definitivo è testualmente riportato che, a garanzia del pagamento delle suddette rate, la vendita viene effettuata ai sensi degli artt. 1523 e segg. c.c. e che pertanto la proprietà dell'Immobile si trasferirà all'acquirente solo quando avrà integralmente pagato il prezzo di acquisto alla "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI";

CONSIDERATO che la prima rata del prezzo potrà essere parzialmente compensata dall' acquirente col credito di euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00) dalla stessa vantato nei confronti della "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI" a titolo di restituzione del deposito cauzionale a suo tempo a quest'ultima versato al momento della stipulazione del succitato contratto di locazione;

VISTO il bilancio preventivo 2023 assestato approvato nella riunione del Comitato Centrale del 28 marzo 2023;

SENTITO il Tesoriere che conferma la disponibilità finanziaria dell'ente;

Piazza San Bernardo, 106 – 00187 ROMA – ITALY
Tel. 06.47883819 – segreteria@chimicifisici.it – pec: segreteria@pec.chimici.it – sito: www.chimicifisici.it - CF 80409880582 – P.IVA: 09388731003

RILEVATO che il rogito definitivo per la vendita dell'immobile è fissato per il 27 aprile 2023 alle ore 15.00 dinanzi al Notaio nominato dalla parte acquirente Dott. Enrico Maria Rinaldi presso il suo studio in Roma, via Ennio Quirino Visconti n. 99;

all'unanimità di voti favorevoli resi in modo palese dai presenti,

DELIBERA

- di approvare il testo del contratto di compravendita con patto di riservato dominio ai sensi degli artt. 1523 e segg. c.c. e delle variazioni intervenute nello stesso rispetto al contratto preliminare di compravendita in particolare per quanto attiene alle modalità di corresponsione del prezzo di vendita;

- di dare pieno mandato alla Presidente della Federazione Nazionale degli Ordini dei Chimici e dei Fisici, dott.ssa Nausicaa Orlandi (C.F. RLNNSC76R66L736I) perché sottoscriva, in nome e per conto della "FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E DEI FISICI", il contratto definitivo di compravendita con patto di riservato dominio esaminato nella presente seduta, avente ad oggetto l'Immobile sito in Roma, via della Consulta n. 1/B: appartamento ad uso ufficio al piano primo distinto con il numero interno cinque/sei (int. 5/6), composto da sei vani catastali, confinante con vano scala, appartamento int. 7, detta Via e cortile condominiale, salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 487, particella 64, subalterno 501, z.c. 1, cat. A/10, cl. 4, vani 6, R.C. Euro 4.973,48.

Fatto, letto e sottoscritto.

Il Presidente
Dott. Chim. Nausicaa Orlandi

Il Segretario f.f.
Dott. Chim. Giuseppe Tringali

Piazza San Bernardo, 106 – 00187 ROMA – ITALY
Tel. 06.47883819 – segreteria@chimicifisici.it – pec: segreteria@pec.chimici.it – sito: www.chimicifisici.it - CF 80409880582 – P.IVA: 09388731003