

# OPZIONE D'ACQUISTO DI FABBRICATO COMMERCIALE ED AREE ANNESSE

La presente scrittura privata a valere come formale attribuzione – nei modi e termini di cui infra –del diritto di opzione d'acquisto da parte della società

MACHI SRL (C.F. e P.IVA 03531780983) corrente in Brescia Via Cefalonia, 55 (di seguito e per brevità anche MACHI) a FONDAZIONE MUSEO DELL'INDUSTRIA E DEL LAVORO 'EUGENIO BATTISTI' (C.F. 02664730989) corrente in Brescia Via Cairoli, 9 (di seguito e per brevità anche FONDAZIONE MUSIL)

del seguente complesso immobiliare: Capannone Fabbricato commerciale di oltre 4000 Mq con annessa area urbana e terreno a destinazione seminativo siti nel Comune di Rodengo Saiano (BS) alla Via del Commercio ed identificati all'NCT del predetto comune al Foglio 17 come segue:

MAPP	620	SUB	1	categoria B/4
MAPP	620	SUB	5	categoria D/1
MAPP	620	SUB	6	categoria D/1
MAPP	17	SUB	737	categoria D/8
MAPP	17	SUB	618	Area urbana
MAPP	17	SUB	615	Seminativo
MAPP	17	SUB	616	Seminativo
MAPP	17	SUB	617	Seminativo

MACHI allega alla presente opzione opportuna e formale documentazione attestante la piena titolarità e proprietà del predetto immobile e garantisce che lo stesso è libero da qualsiasi peso, vincolo e garanzia reale che ne potrebbero impedire la libera disponibilità ed il libero trasferimento.

\*\*\*\*\*

Con la firma della presente scrittura privata la società MACHI SRL (C.F. e P.IVA 03531780983) corrente in Brescia Via Cefalonia, 55 in persona del Consigliere delegato Malcisi Marzio

## ATTRIBUISCE A

FONDAZIONE MUSEO DELL'INDUSTRIA E DEL LAVORO 'EUGENIO BATTISTI' (C.F. 02664730989) corrente in Brescia Via Cairoli, 9 in persona del Vice-presidente vicario e legale rappresentante pro-tempore dott. Giovanni Tampalini il diritto d'opzione d'acquisto del complesso immobiliare più sopra menzionato per l'importo di € 1.085.000,00 (euro unmilioneottantacinquemila/00) oltre IVA alle seguenti imprescindibili ed inderogabili condizioni:

- che entro il 18.02.2022 FONDAZIONE MUSIL corrisponda a MACHI la somma di € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) quale indennità di occupazione senza titolo per il periodo 01.02.2022 – 30.04.2022;
- che entro il 28.02.2022 FONDAZIONE MUSIL corrisponda a MACHI la somma di € 200.000,00 (euro duecentomila/00) oltre IVA quale corrispettivo della concessione del diritto di opzione d'acquisto;
- che l'atto di vendita – con spese notarili ed accessorie al trasferimento a carico dell'acquirente FONDAZIONE MUSIL - per il concordato importo di € 1.085.000,00 (euro unmilioneottantacinque/00) oltre IVA venga stipulato entro e non oltre il 30 aprile 2022; in tale occasione FONDAZIONE MUSIL procederà altresì al versamento della somma forfettaria di € 11.000,00 (euro undicimila/00) a titolo di concorso imposte (ICI, IMU, etc) ed oneri consortili del Condominio Moie in cui il complesso immobiliare è ubicato relativi al periodo 01.02.2022-30.04.2022.

Il mancato puntuale rispetto delle condizioni di cui ai precedenti punti A), B) e C) determinerà la decadenza della presente opzione d'acquisto con conseguente definitivo incameramento da parte di MACHI degli importi di cui ai punti A) e B) senza che FONDAZIONE MUSIL possa avanzare alcuna pretesa risarcitoria e/o restitutoria in ordine al mancato esercizio del diritto d'opzione d'acquisto concessole.

Le parti convengono altresì che tutte le imposte comunali (ICI, TARI, etc.) nonché gli oneri accessori del Condominio Moie - di cui l'alienando complesso immobiliare fa parte - sono e restano a carico di FONDAZIONE MUSIL sino al perfezionamento del rogito notarile.

Letto, confermato e sottoscritto in Brescia li 18/02/2022

MACHI SRL

**MACHI SRL**  
Via Cefalonia, 55  
25124 BRESCIA  
C.F., P.I., Reg. Imp. BS n. 03531780983

PER RICEVUTA

FONDAZIONE MUSEO DELL'INDUSTRIA E DEL LAVORO 'EUGENIO BATTISTI'

*Giovanni Tampalini*





Firmato  
digitalmente  
da SIMONE  
FREDIANI  
C: IT  
O:  
DISTRETTO  
NOTARILE  
DI  
BRESCIA-800  
17830177

## NOTAIO SIMONE FREDIANI

Studio: Piazza A.Moro n. 19 - Gavardo (BS)  
Tel 0365 31506 - Fax 0365 374620 - e.mail sfrediani@notariato.it  
Recapito: Via Cefalonia n. 70 - Brescia  
Tel 030 2428842 - Fax 030 224270 e.mail sifrediani.2@notariato.it

Repertorio n. 83.654

Raccolta n. 37.182

### ATTO DI SCISSIONE PARZIALE

REPUBBLICA ITALIANA

Il sedici dicembre duemilaventuno (16.12.2021),

alle ore 8 (otto),

in Brescia, via Cefalonia n. 70.

Innanzitutto a me dott. SIMONE FREDIANI, notaio in Gavardo ed iscritto nel ruolo del distretto notarile di Brescia,

SI COSTITUISCE

**1) MALCISI MARZIO**, nato ad Asola (MN) il 21 dicembre 1950, con domicilio in Brescia, via Amba d'Oro n. 1, che interviene al presente atto nella sua qualità di Consigliere di Amministrazione delle società:

"COSE DI MAGLIA - S.R.L."

con sede in San Zeno Naviglio (BS), via A. Volta traversa I n. 6/B, con capitale sociale di euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero) int. vers., iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia con codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione: 01977860178 (R.E.A. n. BS-282048); abilitato al compimento di questo atto in forza dei poteri che gli derivano dalla delibera dell'assemblea dei soci in data 21.09.2021, di seguito citata;

e

"MACHI S.R.L."

con sede in Brescia, via Cefalonia n. 55, con capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) int. vers., iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia con codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione: 03531780983 (R.E.A. n. BS-542038); abilitato al compimento di questo atto in forza dei poteri che gli derivano dalla delibera dell'assemblea dei soci in data 21.09.2021, di seguito citata.

Il costituito, cittadino italiano, della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMESSO:

\*\*\* che la società "COSE DI MAGLIA - S.R.L." (società scissa) con verbale di assemblea ricevuto da me notaio in data 21.09.2021 rep. 83.392/37.000 (reg.to a Brescia il 21.09.2021 al n. 49173 serie 1T), ha deliberato la scissione parziale proporzionale mediante trasferimento di parte del suo patrimonio alla società "MACHI S.R.L.";

\*\*\* che la società "MACHI S.R.L." (società beneficiaria) con verbale di assemblea ricevuto da me notaio in data 21.09.2021 rep. 83.393/37.001 (reg.to a Brescia il 21.09.2021 al n. 49178 serie 1T), ha correlativamente deliberato la scissione parziale proporzionale della società "COSE DI MAGLIA - S.R.L." mediante trasferimento di parte del suo patrimonio alla società "MACHI S.R.L.";

\*\*\* che le due succitate deliberazioni, contenenti l'approvazione del relativo progetto di scissione, sono state iscritte nel Registro delle Imprese di Brescia in data 22.09.2021, con protocollo n. 106815/2021 del 21.09.2021, per la società scissa e con protocollo n. 106808/2021 del 21.09.2021, per la società beneficiaria;

\*\*\* che, ai sensi dell'art. 2506-ter, 4° comma, cod. civ., e per entrambe le società, i soci hanno unanimemente rinunciato alla redazione della

Registrato a BRESCIA

il 27/12/2021

n. 70691 serie 1T

Euro 625,00

**MACHI SRL**  
Via Cefalonia, 55  
25124 BRESCIA  
C.F., P. I., Reg. Imp. BS n. 03531780983

situazione patrimoniale di cui all'art. 2501-quater cod. civ.;

\*\*\* che, ai fini dell'esatta determinazione del valore degli elementi patrimoniali da trasferirsi alla società beneficiaria, è stata predisposta dall'organo amministrativo della società scissa una situazione patrimoniale al 30.06.2021, riferita al solo ramo aziendale oggetto di scissione, che trovasi allegata sotto la lettera "A" alle delibere in data 21 settembre 2021, sopra citate;

\*\*\* che la scissione è possibile poichè le società "COSE DI MAGLIA - S.R.L." e "MACHI S.R.L." non risultano sottoposte a procedure concorsuali, nè sono in stato di liquidazione;

\*\*\* che tale scissione può essere attuata essendo decorso il termine previsto dall'art. 2503, comma 1, cod. civ. così come richiamato dall'art. 2506 ter cod. civ., senza che vi sia stata alcuna opposizione alla scissione oggetto di questo atto, come mi dichiara il comparente e come risulta dalla documentazione all'uopo rilasciata dal Tribunale di Brescia in data 25.11.2021;

#### TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO

e, volendosi addivenire ora alla effettiva scissione della società "COSE DI MAGLIA - S.R.L." mediante trasferimento di parte del suo patrimonio alla società "MACHI S.R.L.", le costituite società, come sopra rappresentate, sulla base delle rispettive deliberazioni dei soci in data 21 (ventuno) settembre 2021 (duemilaventuno),

#### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

##### ARTICOLO 1)

La società "COSE DI MAGLIA - S.R.L.", come sopra rappresentata,

#### TRASFERISCE PER SCISSIONE

alla società "MACHI S.R.L." che, come sopra rappresentata,

#### ACCETTA,

tutti gli elementi patrimoniali attivi e passivi dettagliatamente specificati nel progetto di scissione che trovasi allegato sotto la lettera "B" alle delibere in data 21 settembre 2021, sopra citate; detti elementi patrimoniali vengono trasferiti sulla base dei corrispondenti valori contabili. Gli effetti giuridici della scissione nei confronti dei terzi decorreranno dal giorno dell'ultima delle iscrizioni del presente atto presso il Registro delle Imprese di Brescia ove sono iscritte sia la società scissa che la società beneficiaria, **con espressa richiesta di iscrizione con data certa il 1° gennaio 2022.**

A partire dalla data di efficacia della scissione la società beneficiaria subentrerà in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi conseguenti agli elementi patrimoniali ad essa attribuiti; dalla medesima data decorreranno gli effetti contabili e fiscali.

Ai sensi dell'art. 173, comma 1, D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986, la scissione non dà luogo a realizzo né a distribuzione di plusvalenze e minusvalenze dei beni della società scissa, trattandosi di un'operazione che non produce effetti fiscali né sulle società né sui soci (c.d. "neutralità fiscale"); i beni oggetto di trasferimento mantengono presso la Società Beneficiaria lo stesso valore fiscale che avevano in capo alla Società Scissa. In conseguenza degli elementi patrimoniali attribuiti alla società

beneficiaria "MACHI S.R.L." e di quelli che invece permarranno in capo alla società scissa "COSE DI MAGLIA - S.R.L.", il capitale di entrambe le predette società rimarrà invariato, in quanto la diminuzione del patrimonio netto della società "COSE DI MAGLIA - S.R.L.", dovuta alla scissione, avrà effetto diretto unicamente sulle riserve di Patrimonio netto, mentre la società beneficiaria "MACHI S.R.L." non procederà ad alcun aumento di capitale bensì costituirà nella sua contabilità, a seguito del patrimonio apportato con la scissione, una posta di patrimonio netto denominata "Avanzo di scissione".

Si precisa altresì che eventuali sopravvenienze attive o passive che si dovessero manifestare a partire dalla data nella quale la scissione produrrà i suoi effetti rimarranno rispettivamente a beneficio o a carico del patrimonio trasferito, se ad esso pertinenti.

Poichè la società scissa "COSE DI MAGLIA - S.R.L." e la società beneficiaria "MACHI S.R.L." presentano la medesima compagine sociale, con le medesime percentuali ed i medesimi diritti, non esiste rapporto di concambio e quindi non vi sono conguagli in denaro e non vi è necessità di emissione di nuove quote da parte della beneficiaria; non essendoci rapporti di concambio ed emissione di nuove quote da parte della società beneficiaria "MACHI S.R.L.", non è stato, pertanto, necessario evidenziare nel progetto di scissione le modalità di assegnazione delle quote della società beneficiaria, la data di decorrenza delle stesse nella partecipazione agli utili ed i criteri di distribuzione delle stesse quote.

#### ARTICOLO 2)

Le norme di funzionamento di entrambe le società interessate non subiscono alcuna modificazione.

Gli eventuali elementi dell'attivo non citati nel progetto di scissione rimarranno in capo alla società trasferente; qualora nel progetto di scissione, e nei suoi allegati, non venisse indicata analiticamente un'attività o una passività che, diversamente, è inequivocabilmente inclusa nei rami d'azienda scissi, si determina l'applicazione della regola suppletiva di cui all'art.2506-bis cod.civ.

Nessun vantaggio particolare è stato riservato a favore degli amministratori delle società partecipanti alla scissione.

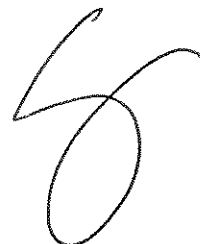
Per le operazioni di scissione, nessun trattamento particolare è stato riservato a determinate categorie di soci, in quanto, sia nella società "COSE DI MAGLIA - S.R.L." sia nella società "MACHI S.R.L.", esistono solo soci ordinari.

#### ARTICOLO 3)

Ai fini della trascrizione e voltura catastale del presente atto il signor MARZIO MALCISI, nell'indicata veste di Consigliere di Amministrazione della società "COSE DI MAGLIA - S.R.L.", dichiara che di compendio del patrimonio trasferito per effetto della scissione dalla società "COSE DI MAGLIA - S.R.L." alla società "MACHI S.R.L.", sono i seguenti beni immobili e precisamente:

**in Comune di BRESCIA**  
**CATASTO FABBRICATI:**

**\*\*\* in piena proprietà per l'intero:**



**MACHI SRL**  
Via Cefalonia, 55  
25124 BRESCIA  
F. P. I., Reg. Imp. BS n. 03531780992

- sez. BRE, fol. 9, mapp. 4302, sub. 4, corso Magenta n. 34, piano S1-T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 12, mq. 92, RCE 4.613,61;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 555, via Valcamonica n. 15, piano 1, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 8, RCE 1.384,10;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 556, via Valcamonica n. 15, piano 1, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 10,5, RCE 1.816,64;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 557, via Valcamonica n. 15, piano 1, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 6, RCE 1.038,08;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 558, via Valcamonica n. 15, piano 1, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 5, RCE 865,07;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 559, via Valcamonica n. 15, piano 1, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 10, RCE 1.730,13;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 560, via Valcamonica n. 15, piano 1, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 4, RCE 692,05;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 562, via Valcamonica n. 15, piano 3, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 7, RCE 1.211,09;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 577, via Valcamonica n. 15, piano 2, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 9,5, RCE 1.643,62;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 578, via Valcamonica n. 15, piano 2, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 4, RCE 692,05;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 581, via Valcamonica n. 15, piano 2, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 8, RCE 1.384,10;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 582, via Valcamonica n. 15, piano 2, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 10, RCE 1.730,13;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 583, via Valcamonica n. 15, piano 2, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 8,5, RCE 1.470,61;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 584, via Valcamonica n. 15, piano 2, z.c. 3, cat. A/10, cl. 1, vani 5,5, RCE 951,57;
- sez. NCT, fol. 192, mapp. 125, viale Sant'Eufemia n. 38, piano T-1, z.c. 3, cat. D/8, RCE 6.800,00;
- sez. NCT, fol. 147, mapp. 106, sub. 31, via Aurelio Saffi n. 15-17, piano S2, z.c. 2, cat. C/6, cl. 7, mq. 13, RCE 69,15;
- sez. NCT, fol. 147, mapp. 106, sub. 32, via Aurelio Saffi n. 15-17, piano S2, z.c. 2, cat. C/6, cl. 7, mq. 20, RCE 106,39;
- sez. NCT, fol. 147, mapp. 106, sub. 33, via Aurelio Saffi n. 15-17, piano S2, z.c. 2, cat. C/6, cl. 7, mq. 20, RCE 106,39;
- sez. NCT, fol. 147, mapp. 106, sub. 69, via Aurelio Saffi n. 15, piano S1-T, z.c. 2, cat. A/10, cl. 1, vani 7,5, RCE 1.491,27;
- sez. NCT, fol. 176, mapp. 97, sub. 5, via Faustino Bocchi n. 1, piano T-S1, z.c. 2, cat. A/2, cl. 6, vani 4,5, RCE 813,42;
- sez. NCT, fol. 176, mapp. 97, sub. 16, via Faustino Bocchi n. sn, piano T, z.c. 2, cat. C/6, cl. 1, mq. 21, RCE 43,38;
- sez. NCT, fol. 207, mapp. 135, sub. 10, via Della Volta n. 6/l, piano 2-5, z.c. 3, cat. A/3, cl. 5, vani 5,5, RCE 355,06;
- sez. NCT, fol. 171, mapp. 100, sub. 868, via Enrico Berlinguer n. 2, piano S1, z.c. 2, cat. C/2, cl. 9, mq. 239, RCE 1.086,21;
- sez. NCT, fol. 71, mapp. 30, sub. 82, piazzale Spedali Civili n. snc, piano 4-5-6, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, RCE 697,22;

**\*\*\* in piena proprietà per la quota di 14630/100000:**

- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 526, via Valcamonica, piano 1, cat. F/5, mq. 10040;
- sez. NCT, fol. 78, mapp. 58, sub. 553, via Valcamonica, piano T, cat. F/1, mq. 16926;

**in Comune di MAZZANO (BS)**

**CATASTO FABBRICATI:**

**\*\*\* in piena proprietà per l'intero:**

- sez. NCT, fol. 16, mapp. 246, sub. 3, via Padana Superiore n.24F-D-E, piano T, cat. D/8, RCE 4.720,00;

**in Comune di RODENGO - SAIANO (BS)**

**CATASTO FABBRICATI:**

**\*\*\* in piena proprietà per l'intero:**

- sez. NCT, fol. 17, mapp. 620, sub. 1, via del Commercio, piano T-1, cat. B/4, cl. U, mc. 24864, RCE 19.261,89;

**\*\*\* in piena proprietà per la quota di 44641/100000:**

- sez. NCT, fol. 17, mapp. 618, via del Commercio, piano T, cat. F/1, mq. 1702;
- sez. NCT, fol. 17, mapp. 620, sub. 5, via del Commercio, piano T, cat. D/1, RCE 46,00;
- sez. NCT, fol. 17, mapp. 620, sub. 6, via del Commercio, piano T, cat. D/1, RCE 66,00;
- sez. NCT, fol. 17, mapp. 737, via del Commercio, piano T, cat. D/8, RCE 2.842,00;

**CATASTO TERRENI:**

- fol. 17, mapp. 615, semin irrig cl. 1, ha 0.00.40, RDE 0,37, RAE 0,39;
- fol. 17, mapp. 616, semin irrig cl. 1, ha 0.01.82, RDE 1,69, RAE 1,79;
- fol. 17, mapp. 617, semin irrig cl. 1, ha 0.00.65, RDE 0,60, RAE 0,64;

**in Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (BS)**

**CATASTO FABBRICATI:**

**\*\*\* in piena proprietà per l'intero:**

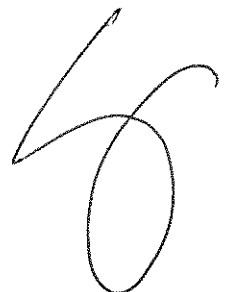
- sez. NCT, fol. 2, mapp. 10, sub. 3, via Luigi Galvani n. 6, piano T, cat. C/2, cl. 2, mq. 595, RCE 891,15;
- sez. NCT, fol. 2, mapp. 353, sub. 12=mapp. 355, sub. 3 (graffati), traversa 1 di via Alessandro Volta n. 27/B, piano T, cat. A/10, cl. 2, vani 11,5, RCE 2.019,35.

**ARTICOLO 4)**

Il presente atto sarà trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a favore della società beneficiaria "MACHI S.R.L." e contro la società scissa "COSE DI MAGLIA - S.R.L." e ne sarà richiesta la voltura in catasto, con esonero da ogni responsabilità per i funzionari dei predetti uffici.

**ARTICOLO 5)**

Ai sensi del GDPR - Regolamento UE (2016/679), le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in



**MACHI SRL**  
Via Cefalonia, 55  
25124 BRESCIA  
C.F., P.I., Reg. Imp. BS n. 03531780268

manca nza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12.12.2013, pubblicata in G.U. Serie Generale n. 302 del 27.12.2013.

#### ARTICOLO 6)

Le spese sono dichiarate a carico della società beneficiaria.

Ai soli fini dell'iscrizione del presente atto al repertorio notarile le parti dichiarano che il valore del patrimonio netto trasferito è pari ad euro 6.681.213,10 (seimilioneiseicentottantunomiladuecentotredici virgola dieci).

Il presente atto viene chiuso alle ore 8 (otto) e 30 (trenta) minuti.

Del presente atto, scritto in parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su due fogli per sei facciate sin qui, ho dato lettura al costituito che lo approva.

Firmato: MALCISI MARZIO - SIMONE FREDIANI notaio (sigillo).

\*\*\*\*\*

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che si trasmette per gli usi consentiti.

Gavardo, piazza Aldo Moro n. 19, lì 27 dicembre 2021.

File firmato digitalmente dal Notaio Simone Frediani