

**COMUNE DI TRIESTE**

Rep./Racc. n°

N. Cod. Fisc. e Part. Iva 00210240321

**Dipartimento Innovazione e Servizi al Cittadino**

Servizio Appalti e Contratti

Prot. n. \_\_\_\_

**OGGETTO:** Alienazione dell'immobile sito in Trieste, Riva Tre Novembre n. 13, via Genova n.ri 4-6, via della Cassa di Risparmio n. 12 e via Bellini n. 1.

**Parte acquirente:** GENERALI REAL ESTATE S.P.A.

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_, in una sala del Comune di Trieste in Piazza dell'Unità d'Italia n. 4.

Avanti a me \_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Trieste - rogante - sono personalmente comparsi i seguenti signori della cui identità e veste rappresentativa sono certa:

1. la dott. ssa **Lucia TOMASI**, nata a Pordenone, il giorno 15 (quindici) agosto 1971 (millenovecentosettantuno) – Direttore del Servizio Immobiliare - Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio - del Comune di Trieste, domiciliata agli effetti del presente atto nel Palazzo Comunale in Piazza dell'Unità d'Italia numero 4, la quale interviene e stipula in rappresentanza legale del Comune di Trieste, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, lettera c, del D. L.vo n. 267/2000 e dell'art. 82 del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Trieste e dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, in seguito anche più brevemente indicata come "**parte venditrice**" o "**venditore**";

2. il Signor \_\_\_\_, nato a \_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), non in proprio ma quale \_\_\_\_ e come tale legale rappresentante della società GENERALI REAL ESTATE S.P.A. con sede in \_\_\_\_ in Via \_\_\_\_, iscritta nel registro delle imprese presso camera di commercio \_\_\_\_ con codice fiscale \_\_\_\_ partita iva \_\_\_\_, numero REA \_\_\_\_ munito dei necessari poteri per la stipula del presente atto in forza di \_\_\_\_, in seguito anche più brevemente indicata come "**parte acquirente**".

Essi comparenti, rinunciando d'accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, mi chiedono di ricevere nei miei rogiti il seguente

**CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

per la miglior intelligenza del quale premettono che:

con Deliberazione Giunta numero 392 del 21.08.2023 è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni anno 2024 e triennio 2024 – 2026";

con la determinazione del Direttore del Servizio Immobiliare n. 3601/2024, prot. corr. 10/2012-9/2-1/212 (2893) di data 4.10.2024, è stata indetta la procedura di asta mediante pubblicazione di avviso pubblico per l'alienazione dell'immobile di proprietà del Comune, ubicato a Trieste in via Genova 4-6, via Cassa di Risparmio 12, via Bellini 1, Riva 3 Novembre 13, del valore di perizia complessivo di Euro 8.824.012,43 (ottomilionitotocentoventiquattromiladodici/43) ed è stato approvato lo schema di avviso pubblico per l'indizione della gara in oggetto;

che l'avviso pubblico è stato pubblicato in data 4.10.2024 ed entro il termine del 5.12.2024 – ore 13.00, stabilito nell'avviso stesso, sono pervenuti n. 3 (tre) plichi d'offerta per la vendita dell'immobile in oggetto; che l'asta (RDO 78743) si è svolta in data 9.12.2024, in modalità telematica, sul Portale della Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia (eappalti.regione.fvg.it);

che la società GENERALI REAL ESTATE S.P.A. ha effettuato la migliore offerta valida per un valore di Euro 13.200.000,00 (euro tredicimilioniduecentomila/00), per un importo superiore alla base di gara di  

	Euro	4.375.987,57
--	------	--------------

 (quattromilionitrecentosettantacinquemilanovecentottantasette/57), pari ad un rialzo del 49%;

che con determinazione dirigenziale n. 3776/2024 di data 18 dicembre 2024 del Servizio Immobiliare, allegata in copia conforme sub "A" al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, omessane la lettura da me rogante per espressa volontà delle parti, la vendita dell'immobile in oggetto è stata aggiudicata in via definitiva alla società GENERALI REAL ESTATE S.P.A., che ha effettuato la migliore offerta valida;

che con il medesimo provvedimento si è dato atto che il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario GENERALI REAL ESTATE S.P.A. viene trattenuto a titolo di anticipo sul prezzo di vendita;

che alle Pubbliche Tavole l'immobile oggetto della presente cessione, censito presso il Comune Censuario di Trieste, nel corpo tavolare I° della P.T. 808, e meglio descritto in calce al presente atto, risulta d'iscritta proprietà sub Giornal Numero 2359/1932 e 2808/1932 a nome di "Comune di Trieste";

che con nota prot. 17917 del 13 novembre 2017 la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ha espresso parere favorevole alla richiesta alienazione ponendo determinate condizioni;

che l'autorizzazione all'alienazione del bene in oggetto, giusto provvedimento della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Friuli Venezia Giulia n. 9972018042602001 dell'1 marzo 2018, è stata annotata presso l'ufficio del Tavolare di Trieste al Giornal Numero 4260/2018;

tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i contraenti sopraindicati convengono e stipulano quanto segue:

**ART.1)** - Il Comune di Trieste, come sopra rappresentato, vende ed in assoluta proprietà trasferisce alla società GENERALI REAL ESTATE S.P.A. che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, l'immobile indicato nelle premesse e meglio descritto in calce al presente atto.

**ART.2)** - Il prezzo della presente compravendita viene fissato ed accettato nell'importo di Euro **13.200.000,00 (tredicimilioniduecentomila/00).**

Detto prezzo è stato e viene versato dalla parte acquirente con le modalità più avanti indicate.

Di detto importo il Comune di Trieste, come sopra rappresentato, rilascia, con la firma del presente atto, ampia e liberatoria quietanza e fa espressa rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale di cui all'articolo 97 bis

della Legge Tavolare.

**ART.3)** - Ad ogni effetto di legge le parti contraenti, anche come sopra rappresentate, edotte delle responsabilità penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000 per i casi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, attestano e dichiarano sotto la propria responsabilità, al fine di adempiere al disposto di cui all'articolo 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni nella Legge n. 248/2006:

- che il pagamento del corrispettivo di vendita sopraindicato è avvenuto:  
a mezzo di un bonifico per l'importo di Euro \_\_\_\_ (\_\_\_\_) eseguito dalla parte acquirente presso la “\_\_\_\_ S.p.A.” in data \_\_\_\_ con data valuta beneficiario \_\_\_\_, a favore del conto corrente le cui coordinate bancarie IBAN sono IT44S0200802230000001170836 intestate al Comune di Trieste;
- che la presente cessione d'immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano inoltre di essere state edotte che, in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da Euro 500,00 ad Euro 10.000,00 e, ai fini dell'imposta di registro, il bene trasferito è assoggettato ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. n. 131/1986.

**ART. 4)** – L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessori e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, azione, ragioni e obblighi spettanti al Comune di Trieste, con esonero per il venditore da ogni garanzia ai sensi dell'articolo 1487 del Codice Civile.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico dell'immobile medesimo e pertanto di riceverlo in proprietà, come sopra venduto, con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trovano, ed autorizza il Comune di Trieste a chiedere la voltura catastale e la intavolazione per ogni conseguente effetto di legge, senza necessità di intervento di essa parte.

La proprietà ed il possesso dell'immobile compravenduto si intende trasferito alla parte acquirente secondo le disposizioni di cui al successivo art. 5).

**ART. 5)** - Stante che l'immobile in oggetto è stato dichiarato di interesse culturale, con Decreto della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Friuli Venezia Giulia, come da annotazione tavolare sub Giornal Numero 4318/1953, il presente atto rimane condizionato sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del competente Ministero ed altri enti pubblici indicati dal D. Lgs. n. 42/2004.

In relazione a ciò la parte cedente, come sopra rappresentata, si obbliga

ad effettuare al più presto al Ministero competente la denuncia del presente atto in conformità al disposto dell'art. 59 del Decreto Legislativo predetto e si obbliga, altresì, a dare immediata notizia alla parte acquirente dell'avvenuto o mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero competente.

Le parti contraenti, come rappresentate, si obbligano sin d'ora ad intervenire alla stipula di un successivo atto di ricognizione del mancato esercizio del diritto di prelazione, da perfezionarsi entro 10 (dieci) giorni dal verificarsi dell'evento dedotto in condizione di cui al primo comma del presente articolo.

**ART. 6)** - Il trasferimento della proprietà dell'immobile compravenduto avrà luogo, con effetto *ex tunc*, al momento in cui si sarà verificato l'evento dedotto in condizione di cui sopra, e cioè quando risulti il mancato esercizio da parte del competente Ministero del diritto di prelazione di cui agli artt. 60 e seguenti del predetto D.Lgs. n. 42/2004.

Allo stesso momento sarà dato alla parte acquirente il possesso di quanto oggetto del presente atto.

L'intavolazione del diritto di proprietà dell'immobile medesimo a favore della parte acquirente potrà invece essere richiesta ed ottenuta sulla base del presente atto e sulla base del mancato esercizio del diritto di prelazione di cui al D.Lgs. n. 42/2004 risultante da comunicazione scritta dell'ufficio competente o da decorso del termine previsto dall'art. 61 del predetto D.Lgs., senza che sia intervenuta risposta alcuna.

Le parti contraenti, come rappresentate, convengono che sia la parte cedente a sottoscrivere e presentare le domande tavolari e catastali tutte relative al presente atto, con esonero per il Giudice Tavolare competente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

La parte cedente viene, altresì, eletta domiciliataria per la notifica del decreto tavolare in unico esemplare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 123 bis della Legge Tavolare.

**ART. 7)** – Sulla base della determinazione di data 1 marzo 2018 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Friuli Venezia Giulia annotato sub G.N. 4260/2018, formulata ai sensi degli artt. 55 e ss. del D.Lgs. 42/2004, l'alienazione dell'immobile oggetto del presente contratto è soggetta alle seguenti condizioni:

- l'impianto plani volumetrico dell'edificio dovrà essere conservato: in particolare dovranno essere rispettati tutti gli elementi dell'impianto originario, sia per quanto concerne i prospetti esterni che per la distribuzione interna, nonché gli elementi di pregio architettonico/pittorico/scultoreo; eventuali modifiche dovranno essere di minimo impatto e comunque coerenti con le caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile;
- gli eventuali interventi sugli interni, che comunque saranno oggetto di autorizzazione della Soprintendenza ex art. 21 del D.Lgs. 42/2004, dovranno essere mirati al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, in particolare per quanto concerne la parte fronte mare, in cui sarà ammissibile unicamente un restauro conservativo. Per quanto riguarda, invece, la parte dell'edificio verso via Cassa di Risparmio, potranno essere prese in considerazione soluzioni differenti, che dovranno essere

comunque volte al recupero e alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

- dovrà essere garantita la pubblica funzione almeno della parte fronte mare dell'immobile (atrio d'ingresso, scalone, sale di rappresentanza...).

Si richiama inoltre, il provvedimento della Soprintendenza di data 2.7.2019 (già allegato tra i documenti di gara, e che la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver letto e conoscere) contenente le rappresentazioni della medesima Soprintendenza in merito agli interventi di ristrutturazione che possano coinvolgere l'immobile in oggetto, in attesa di valutare un progetto complessivo di riqualificazione dell'immobile medesimo.

**ART. 8)** – Ad ulteriore precisazione, si richiamano le prescrizioni di cui al decreto della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direzione Centrale Difesa Dell'ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile n° 46000/GRFVG del 27.9.2024, prot. GEN.GEN. 216185-A del 27.9.2024 mediante il quale è stato approvato l'aggiornamento della caratterizzazione e l'Analisi di Rischio e decretata la chiusura del procedimento ex D.Lgs. 152/06, già note all'odierna parte acquirente, per averne preso visione e accettate, come dichiarato nel documento sottoscritto in sede di presentazione dell'offerta economica, e che si riportano ulteriormente:

1. Il valore di CSR per il suolo superficiale verrà fissato in futuro quando, sulla base di un progetto di ristrutturazione del Palazzo, verrà verificato se il modello concettuale subirà delle variazioni o meno. Quindi in caso di non variazione del modello concettuale non sarà necessario individuare una CSR.

2. La scelta di chiudere e sigillare i piezometri presenti in sito viene rimandata alla luce di un futuro progetto di ristrutturazione del Palazzo in base al quale verificare l'invarianza del modello concettuale e la conseguente necessità di mantenere i piezometri funzionanti, o meno. Quindi in caso di non variazione del modello concettuale si potrà procedere alla sigillatura dei piezometri.

3. Qualsiasi intervento edilizio e/o modifica di destinazione d'uso all'interno dell'area sottoposta ad analisi di rischio, che cambi il modello concettuale o i parametri utilizzati nell'implementazione dell'ADR approvata, dovrà essere preceduta dalla presentazione di una revisione dell'ADR sito specifica. Di conseguenza il Comune dovrà esplicitare le condizioni che non potranno essere modificate al fine dell'invarianza del modello concettuale, come per esempio:

- a. non realizzare locali interrati e in ogni caso non diminuire la distanza tra la sorgente della contaminazione e il piano di calpestio di riferimento;
- b. mantenere una finitura superficiale equivalente ad una pavimentazione, quindi in grado di evitare il contatto dermico e l'ingestione con il terreno contaminato, dello spessore minimo di 0,1 m;
- c. realizzare i locali interni con altezze non inferiori a 2,5 m.

4. La chiusura del procedimento di bonifica ex D.Lgs.152/06 con approvazione dell'Analisi di Rischio sito specifica nel sito di Palazzo Carciotti, dovrà essere riportata dal Comune di Trieste nel certificato di destinazione urbanistica, nella cartografia e nelle norme tecniche di

attuazione dello strumento urbanistico generale del comune, nonché comunicata all'Ufficio tecnico erariale competente.

**ART. 9)** – Per completezza si elencano gli allegati già resi disponibili all'odierna parte acquirente mediante pubblicazione sulla piattaforma Eappalti, rispetto ai quali la parte acquirente, già in fase di presentazione dell'offerta, ha dichiarato di averne preso visione ed essere edotta di tutte le condizioni previste nei medesimi. Nello specifico, trattasi dei seguenti documenti, che la parte acquirente qui dichiara di conoscere. I documenti elencati non sono allegati al contratto eccettuati quelli per i quali è prevista l'allegazione obbligatoria al presente atto:

1) Documentazione caratterizzazione analisi dei rischi composta da:

1.1 cartella Caratterizzazione 27.05.24 con i seguenti files:

- 1.1.1 OSSERVAZIONI Regione\_18.06.24;
- 1.1.2. PARERE ARPA PdC 11.06.24;
- 1.1.3 RT\_0 relazione illustrativa 27.05.24;
- 1.1.4 RT\_T1 inquadramento urbanistico\_27.05.24;
- 1.1.5 RT\_T2 ubicazione punti indagine\_27.05.24.

1.2 cartella Caratterizzazione 31.07.24 con i seguenti files:

- 1.2.1 INTEGRAZIONI ADR\_07.08.24;
- 1.2.2 RTI.0 - Risultati caratterizzazione AdR\_31.07.24;
- 1.2.3 T1.1 - Ubicazione sondaggi\_31.07.24;
- 1.2.4 T2.1 - Linee isofreatiche\_31.07.24;
- 1.2.5 T3.1 - Superamenti CSC\_31.07.24

1.3 DECRETO Regione 27.09.2024

2) Rapporto di valutazione e documentazione tecnica composta da:

2.1 Rapporto di valutazione gennaio 2024 con i seguenti files:

- 2.1.1 0\_Rapporto\_Valutazione\_Carciotti\_CTS;
- 2.1.2 Aggiornamento\_Rapporto\_Valutazione\_Carciotti;
- 2.1.3 All.1\_Estratto\_Tavolare;
- 2.1.4 All.2\_Autorizzazione\_Alienazione\_Sub\_GN\_4260\_2018;
- 2.1.5 All.3\_Mappa\_Catastale;
- 2.1.6 All.4\_Visura\_Catasto\_Terreni;
- 2.1.7 All.5\_Visure\_Catasto\_Fabbricati;
- 2.1.8 All.6\_Elaborato\_Planimetrico\_Catasto\_Fabbricati;
- 2.1.9 All.8\_Parere\_MIBAC;
- 2.1.10 All.9\_Stato\_Reale;
- 2.1.11 All.11\_Ipotesi\_di\_valorizzazione;
- 2.1.12 All.12\_Tabella\_riepilogativa\_parte\_alberghiera;
- 2.1.13 All.13\_Tabella\_riepilogativa\_parte\_commerciale

2.2 Rapporto di valutazione-AGGIORNAMENTO ottobre 2024 con i seguenti files:

2.2.1 Aggiornamento\_Rapporto\_Valutazione\_Carciotti.

**ART. 10)** - Tutte le spese, diritti di segreteria, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente contratto, compresa l'eventuale compilazione di piani tavolari-catastali, sono a carico della parte acquirente salvo diverse inderogabili disposizioni di legge.

**ART. 11)** - Tutte le controversie che potessero sorgere relativamente alla presente cessione, non risolvibili in via amministrativa, saranno deferite all'Autorità Giudiziaria Ordinaria. Il Foro competente sarà quello di Trieste.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Viene ceduto alla società GENERALI REAL ESTATE S.P.A. l'immobile censito presso l'Ufficio Tavolare di Trieste nel **corpo tavolare I° della Partita Tavolare 808 del Comune Censuario di Trieste, costituito dalla p.c.n. 1706 ente urbano**, di proprietà tavolarmente iscritta sub Giornal Numero 2359/1932 e 2808/1932 nell'ordine di grado sub n. 2359, a nome di "Comune di Trieste".

All'Agenzia delle Entrate di Trieste l'immobile oggetto della presente compravendita risulta censito con i seguenti identificativi:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Trieste,

Sezione Urbana V, Foglio di mappa 16, Particella 1706:

- subalterno 6, Riva Tre Novembre n. 13, Piano 1, zona censuaria I, categoria B/4, classe 2, consistenza 1.411 mc, rendita catastale euro 1.384,57;
- subalterno 13, Via Genova n. 4, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 4, rendita catastale euro 268,56;
- subalterno 18, Via Genova n. 4, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/5, classe 3, vani 3, rendita catastale euro 162,68;
- subalterno 25, Via della Cassa di Risparmio n. 12, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/5, classe 3, vani 3, rendita catastale euro 162,68;
- subalterno 27, Via della Cassa di Risparmio n. 12, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/5, classe 2, vani 3, rendita catastale euro 139,44;
- subalterno 29, Via della Cassa di Risparmio n. 12, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, Classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 302,13;
- subalterno 34, Via Vincenzo Bellini n. 1, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/5, classe 3, vani 3, rendita catastale euro 162,68;
- subalterno 35, Via Vincenzo Bellini n. 1, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/5, classe 3, vani 1,5, rendita catastale euro 81,34;
- subalterno 42, Via Vincenzo Bellini n. 1, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/5, classe 3, vani 3,5, rendita catastale euro 189,80;
- subalterno 45, Via Genova n. 4, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 302,13;
- subalterno 47, Via della Cassa di Risparmio n. 12, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita catastale euro 234,99;
- subalterno 49, Via Vincenzo Bellini n. 1, piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita catastale euro 234,99;
- subalterno 50, Via Genova n. 4, piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita catastale euro 234,99;
- subalterno 51, Via Genova n. 4, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita catastale euro 234,99;
- subalterno 52, Via Genova n. 4, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 5, rendita catastale euro 335,70;
- subalterno 53, Via Genova n. 4, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita catastale euro 234,99;
- subalterno 54, Via della Cassa di Risparmio n. 12, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/5, classe 3, vani 3,5, rendita catastale euro



- 189,80;
- subalterno 55, Via Vincenzo Bellini n. 1, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 2, vani 4, rendita catastale euro 320,20;
  - subalterno 56, Via Vincenzo Bellini n. 1, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita catastale euro 280,18;
  - subalterno 57, Via Genova n. 2, Piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 2, rendita catastale euro 134,28;
  - subalterno 58, Via Genova 2, piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita catastale euro 234,99;
  - subalterno 59, Riva Tre Novembre n. 13, piano T-I, zona censuaria I, categoria B/4, classe 2, 14.788 mc, rendita catastale euro 14.511,02;
  - subalterno 60, Via Genova n. 6, piano T-I-2-3-4-5, zona censuaria I, categoria B/4, classe 2, 37.329 mc, rendita catastale euro 36.629,83;
  - subalterno 61, Via della Cassa di Risparmio n. 12, piano 3, zona censuaria I, categoria A/4, zona censuaria I, vani 2,5, rendita catastale euro 167,85;
  - subalterno 62, Via Vincenzo Bellini n. 1C, piano T, zona censuaria I, categoria C/6, classe 4, 154 metri quadrati, rendita catastale euro 564,69.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Con riferimento a quanto previsto dalla Legge n. 47/1985, e sue proroghe, modifiche ed integrazioni, e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, vigente Testo Unico in materia edilizia, la parte cedente, come in premessa rappresentata, da me rogante ammonita sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, false, reticenti o non più rispondenti a verità, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n.445/2000, dichiara:

- che la costruzione del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto del presente atto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che in relazione all'immobile in oggetto non sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della predetta Legge riguardanti opere abusive;
- che, comunque, non sono state eseguite opere o modifiche per le quali risulti necessario il rilascio da parte delle competenti autorità di concessioni o autorizzazioni in genere;
- che in adempimento delle disposizioni del D.P.R. 380/2001, non è fatto obbligo allegare il certificato di destinazione urbanistica in quanto il presente atto di compravendita non ha ad oggetto aree di pertinenza di edifici urbani censiti al Catasto Fabbricati, con superficie uguale o superiore a 5000 mq (art. 30 c. 2 del D.P.R. n. 380/2001).

### **DICHIARAZIONE AI SENSI D. L. N. 78/2010 CONVERTITO CON L. N. 122/2010**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dal D.L. n. 78/10, convertito in Legge n. 122/2010, la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara:

- che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali - come sopra riportati - e le relative planimetrie catastali:
  - di data 18.12.2017, protocollo numero: TS0073253 (sub 6); TS0073279; sub 13, 29, 45, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 57, 58, 59, 61, 62;
  - di data 31.12.1939, protocollo numero: 10231571 (sub 18), 10231633 (sub 25); 10231630 (sub 27); 10231556 (sub 34); 10231557 (sub 35); 10231555 (sub 42);
  - di data 25.09.1985: sub 54; sub 55; sub 56;
  - di data 30.12.2024, protocollo numero TS0056740 sub 60.

che in copia conforme all'originale, in un unico fascicolo, si allegano sub "B" al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, omessane la lettura da me rogante per espressa volontà delle parti, sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normati;

- che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dell'Ufficio Tavolare.

La parte venditrice precisa che, con determinazione n. 3/2017 del Servizio gestione patrimonio immobiliare del Comune di Trieste, di data 9 agosto 2017, successivamente integrata con le determinazioni n. 339/2018 del 25 gennaio 2018, e n. 199/2024 del 17 gennaio 2024, è stato approvato il piano di situazione dello stato reale dell'immobile in oggetto, composto da 6 elaborati grafici allegati al medesimo provvedimento, che certifica la situazione planimetrica interna dell'edificio, acquisendo al patrimonio comunale le modifiche edilizie apportate allo stesso nel corso degli anni e funzionali alle attività svolte all'interno che non hanno interessato la porzione più pregiata e storica dell'immobile (lato Riva Tre Novembre).

#### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi dell'art. 6 del D.LGS. n. 192/2005 e successive modifiche, la parte venditrice, come sopra rappresentata, consegna alla parte acquirente l'attestato di prestazione energetica relativo all'intero edificio, redatto in data 5.9.2017 dal tecnico certificatore energetico per. ind. Fabio Stolfa, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", quale sua parte integrante e sostanziale, omessane la lettura da me rogante per espressa volontà delle parti.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che detto attestato è valido e che non si è verificata alcuna causa che ne comporti la decadenza.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine alla attestazione della prestazione energetica delle unità immobiliari sopra elencate.

#### **CLAUSOLE FISCALI ED AGEVOLAZIONI**

Le parti concordano che la presente cessione non rientra nel campo di applicazione dell'IVA e sconta pertanto l'imposta di registro in misura proporzionale con l'aliquota del 9% e l'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa. Il presente atto è altresì soggetto all'imposta di bollo.

Il presente atto ha n. 3 (tre) allegati ed è stato da me letto - omettendo per volontà delle parti la lettura degli inserti il cui contenuto esse dichiarano espressamente di conoscere ed accettare - ai contraenti, i quali lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me ultima lo sottoscrivono qui in calce.

Esso consta di tre fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia per undici pagine intere e fin qui della presente.

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: LUCIA TOMASI

CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*

DATA FIRMA: 21/01/2025 12:08:28