

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del di

ggmm.....aa

In Venezia, nel mio studio in

Avanti a me,, Notaio in Venezia, iscritta nel
Collegio del Distretto Notarile di Venezia,

SONO PRESENTI I SIGNORI:

- **dott.ssa**, nata a il
....., domiciliata per la carica in Venezia (VE),
Sestiere Santa Croce n. 489, la quale dichiara di intervenire
nel presente atto non in proprio, ma in qualità di Direttore
Generale della società, in forza delle deleghe di poteri e
funzioni conferiti dal CdA

- "**Insula S.p.A.**", con sede in Venezia (VE), Sestiere Santa
Croce n. 489, C.F. e numero d'iscrizione nel Registro Imprese
di Venezia Rovigo Delta Lagunare **02997010273**, Sezione
Ordinaria, numero R.E.A. 271927, capitale sociale Euro
(.....), interamente versato, in virtù dei poteri allo stesso
attribuiti dalle Norme sul Funzionamento della Società stessa
ed a quanto infra autorizzato dal Consiglio di Amministrazione

nella riunione del

il cui verbale è stato a me Notaio esibito.....;

- **Sig**, nato a) il, residente a
....., C.F.: ., di stato

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa dichiarazione e conferma dei dati anagrafici, stato civile e codice fiscale, sopra riportati,

PREMESSO CHE:

- la società "**Insula S.p.A.**" ha stipulato in data 27 maggio 2015, Rep. 18235, una convenzione con il **Comune di Venezia** - nel rispetto degli indirizzi fondamentali posti dall'Amministrazione Comunale con propria Delibera n. 617/2013 - per effetto della quale la società "**Insula S.p.A.**" è subentrata al **Comune di Venezia** nell'operazione immobiliare denominata "P.I.R.U.E.A. - Lido di Venezia - Nucleo 4", la quale convenzione prevede, tra l'altro, l'esercizio dell'opzione di acquisto di un edificio a sé stante composto di 18 (diciotto) alloggi con le relative autorimesse ed aree pertinenziali, dalla società costruttrice soc. "**Murazzi Ecostruttura - Mecos s.r.l.**";

- per effetto di suddetta convenzione, in data 28 settembre 2015, con atto del Notaio Minazzi Dott. Alexandro di Venezia,

Repertorio n. 591/459, registrato in Venezia il 27 ottobre 2015 al n.3747 1T, la società "**Insula S.p.A.**" ha acquistato dalla società costruttrice "**Murazzi Ecostruttura - Mecos s.r.l.**", il complesso immobiliare sito in Venezia-Lido (VE), Via Pividor civv.8-8A-8B-8C-8D-8E-10-10A-10B-10C-10D-10E-10F-10G-12-14-16-18, individuato al Catasto di VE, Foglio 38 mappale n. 1003, composto da 18 (diciotto) alloggi, con relative autorimesse ed aree pertinenziali, diventandone legittima proprietaria a tutti gli effetti di legge;

- il signor individuato nella graduatoria definitiva del "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2017 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. NUCLEO N. 4 di Via Pividor a Lido di VE", giusto provvedimento, prot. del2017;

- il signor dichiara con la firma del presente contratto di aver preso visione dei vincoli previsti dal punto del "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2017 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. NUCLEO N. 4 di Via Pividor a Lido di VE", ed in questo atto riportati al successivo Art. 8.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - La società "**Insula S.p.A.**", come sopra rappresentata,

cede e vende gli immobili in calce descritti al signor
....., che accetta e acquista.

Art. 2 - la dott.ssa, nel nome ed il signor
....., in proprio, dichiarano che il prezzo è stato di
comune accordo convenuto in **Euro 00.000.000,00** (.....),
come previsto nei parametri definiti dalla delibera della
Giunta Comunale di Venezia n. 617 del 22 novembre 2013 e
riportati nel Bando "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2017 - PER GLI
ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. NUCLEO N. 4 di Via Pividor a Lido di
VE".

Le parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che il
corrispettivo di cui sopra viene interamente soddisfatto
mediante assegno circolare.

In ragione di quanto sopra espresso "**Insula S.p.A.**", come
sopra rappresentata, riconosce di aver ricevuto tutto quanto
di sua spettanza in relazione alla presente cessione di
diritti immobiliari, e pertanto, firmando il presente atto,
rilascia quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Con riferimento all'articolo 35 comma 22 del D.L. 4.7.2006 n.
223 come convertito con modificazioni dalla Legge 4.8.2006
n.248 e s.m.i., in via sostitutiva di atto di notorietà ai
sensi del D.P.R.445 del 2000 e consapevoli delle

responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e infine della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, i signori e, ciascuno per quanto di propria competenza, dichiarano:

- a) che il prezzo sopra riportato è stato integralmente soddisfatto mediante consegna di assegno circolare
- b) che non si sono avvalsi di mediatori per la presente compravendita.

Art. 3 - Gli immobili in oggetto vengono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui si trovano con tutte le azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti, così come posseduti dalla parte alienante in virtù dei suoi titoli, ed in particolare vengono trasferiti con i divieti e vincoli indicati al successivo art. 8.

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto, sia attivi che passivi, decorrono da oggi.

Art. 4 - La parte alienante presta le più ampie garanzie in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto nonché alla piena ed esclusiva proprietà della quota

immobiliare ceduta; ne garantisce l'immunità da oneri, ipoteche, trascrizioni dannose e pregiudizi in genere.

La parte alienante garantisce l'inesistenza di liti in corso che possano in qualche modo interessare gli immobili compravenduti o il condominio di cui essi fanno parte; assicura di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta od indiretta) comunque afferente i cespiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto; garantisce infine che ha regolarmente corrisposto gli oneri condominiali, oneri che comunque cadono a suo carico sino alla data odierna, e che i condomini non hanno deliberato l'assunzione di spese straordinarie le quali, in caso contrario, saranno a carico di essa parte alienante.

La parte alienante, garantisce la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Art. 5 - Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché ai sensi della legge n. 47/1985, limitatamente agli articoli ancora in vigore, la **dott.ssa**,

nel nome, dichiara, che le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui gli immobili oggetto del presente atto fanno parte, sono state eseguite in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Venezia il 3 dicembre 2009, prot.2009/510021, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di nuova edificazione residenziale per n. 18 (diciotto) appartamenti (lotto 2); del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Venezia il 3 dicembre 2009, prot.2009/510044, per realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al P.I.R.U.E.A. - nucleo 4; del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Venezia il 3 dicembre 2009, prot.2009/511034, per realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative al P.I.R.U.E.A. - nucleo 4; del permesso di costruire in variante rilasciato dal Comune di Venezia l'1 giugno 2012, con prot. gen. n. 236744 ritirato il 20 giugno 2014 (Rif. pratica n.2012/73431) per opere di completamento; del permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Venezia l'1 giugno 2012, con prot. gen. n.236757, per opere eseguite in difformità.

Dichiara inoltre che è stata presentata al Comune di Venezia il 29 aprile 2014, S.C.I.A. prot. gen. n. 2014/0179743; è stata presentata al Comune di Venezia il 9 dicembre 2014,

comunicazione di fine lavori parziale con prot. gen. n. 2014/0508581 relativa al permesso di costruire in variante n.236744; è stata presentata al Comune di Venezia il 12 dicembre 2014 comunicazione di fine lavori con prot. gen. n.2014/0516767 relativa al permesso di costruire in variante n.236744; sono state presentate al Comune di Venezia il 6 agosto 2014 S.C.I.A. con prot. gen. n.2014/0331353 e relativa Dichiarazione di Fine Lavori Parziale e Collaudo Finale il 9 dicembre 2014 con prot. gen. n.2014/0508600; sono state presentate al Comune di Venezia il 31 ottobre 2014 S.C.I.A. con prot. gen. n.2014/0455284 e relativa Dichiarazione di Fine Lavori Parziale e Collaudo Finale il 19 novembre 2014 con prot. gen. n.2014/0482885; sono state presentate al Comune di Venezia il 7 novembre 2014 S.C.I.A. con prot. gen. n.2014/0465683 e relativa Dichiarazione di Fine Lavori Parziale e Collaudo Finale; sono state presentate al Comune di Venezia il 5 marzo 2015 S.C.I.A. con prot. gen. n.2015/0098762 e relativa Comunicazione Fine Lavori Permesso di Costruire in data 5 marzo 2015 con prot. gen. n.2015/0098752; è stata presentata al Comune di Venezia il 23 giugno 2015 S.C.I.A. in Sanatoria, applicazione art.37 c.4 con prot. gen. n.2015/0279884; è stata presentata al Comune di Venezia il 28

luglio 2015 S.C.I.A. in Sanatoria, applicazione art.37 c.4°

con prot. PG/2015/0337255;

La parte alienante dichiara che gli immobili di cui in oggetto, sono stati collaudati come da previsione convenzionale, con atto del 14 febbraio 2015 a firma dell'ing. Marco Buranelli, designato dall'Amministrazione Comunale,

La parte alienante dà inoltre atto che in data 07 settembre 2015 prot. gen. n.2015/394020, è stata protocollata dall'ing. Riccardo Dalla "Dichiarazione di conformità dell'opera al progetto presentato e attestazione della sua Agibilità.

La parte alienante assicura infine che il fabbricato in questione è stato costruito nel pieno rispetto delle norme del piano regolatore, dei regolamenti edilizi, dei diritti dei terzi confinanti e che non contrasta con le norme in materia di sicurezza statica.

Art. 6 - Ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come sostituito dal comma 1 dell'art. 6 del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 e modificato dalla Legge di conversione n. 90 del 3 agosto 2013, e ulteriormente modificato dal D.L. 145 del 23 dicembre 2013 convertito con Legge 21 febbraio 2014 n. 9, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte alienante le informazioni e la documentazione in ordine alla

attestazione della prestazione energetica degli edifici, e in particolare dichiara di aver ricevuto l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità di cui alla lettera A) dell'art. 1, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", predisposto in data 25 maggio 2015 dall'Arch. SANTORO Mauro, cod. n. e dichiara di essere edotta che l'allegato Attestato ha una validità temporale di 10 (dieci) anni dalla data del rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La parte alienante, come sopra rappresentata, garantisce espressamente l'inesistenza ad oggi di cause di invalidità o di decadenza di detto Attestato, tra cui il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici relativi all'immobile in oggetto, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai vigenti regolamenti.

Art. 7 - Il signor dichiara di essere di stato libero.

Art. 8 - La parte acquirente garantisce espressamente di conoscere i vincoli e divieti previsti dal "BANDO DI CONCORSO

- ANNO 2017 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. NUCLEO N. 4 di Via Pividor a Lido di VE", che sono efficaci per la durata di dieci anni (10) e verranno trascritti presso i pubblici registri immobiliari quali vincoli di destinazione ex art. 2645 ter c.c..

Ed in particolare:

a. divieto di locazione a terzi dell'immobile oggetto della presente compravendita;

b. divieto di trasferimento della proprietà o costituzione di diritti reali per atto tra vivi dell'immobile oggetto della presente compravendita, salvo autorizzazione espressa dell'Amministrazione del Comune di Venezia. L'autorizzazione in ogni caso è subordinata al diritto di prelazione da parte dell'Amministrazione Comunale e potrà riguardare solo soggetti che siano in possesso dei requisiti previsti per l'accesso al

"BANDO DI CONCORSO - ANNO 2017 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. NUCLEO N. 4 di Via Pividor a Lido di VE", ai quali andranno trasferite le suddette obbligazioni e con prezzo pari a quanto stabilito nella delibera di Giunta Comunale n. 617/2013 salvo aggiornamento ISTAT.

Le parti concordano che in qualsiasi momento **"Insula S.p.A."** o comunque il **COMUNE DI VENEZIA** avranno diritto di verificare

eventuali violazioni agli espliciti divieti di cui alle precedenti lettere a. e b., riservandosi ogni azione in caso di riscontrata violazione.

Art. 9 - Le spese e le imposte relative al presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

DICHIARAZIONE AI FINI DELLA TASSAZIONE DELL'ATTO

La parte venditrice dichiara che il presente contratto è soggetto a imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 - bis) DPR 26 ottobre 1972 n. 633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c) e d) ed e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alla lettera c), d) e f) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380).

%%%

La parte acquirente chiede di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di immobile costituito da una abitazione non di lusso e relativa pertinenza intendendo adibire in modo durevole il posto auto a servizio dell'abitazione.

A tal fine la stessa dichiara:

- che l'immobile di cui sopra, che verrà adibito a propria abitazione principale non di lusso, secondo i criteri previsti dalla normativa vigente, è ubicato nel Comune di residenza di essa parte acquirente;

- che non è titolare esclusiva o, se coniugata, in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, di usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile di cui sopra;

- che non è titolare, neppure per quote e se coniugata, anche in comunione con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente con le agevolazioni con il presente atto richieste ovvero con le agevolazioni di cui alle Leggi richiamate all'art. 1), nota II bis della Tariffa Parte I, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, per cui richiede l'applicazione dell'aliquota del 2 % di imposta di registro e delle imposte catastali ed ipotecarie nella misura fissa giusta la citata normativa.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle cause di decadenza dai benefici richiesti come previsto dalla normativa in oggetto.

%%%

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede, che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale - in relazione alla cessione di quanto oggetto del presente atto - sia costituita dal valore dello stesso determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato.

A tal fine i comparenti precisano quanto segue:

- a) che la parte acquirente del presente atto è persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
- b) che gli immobili di cui sopra sono immobili ad uso abitativo e relativa pertinenza, come sopra dichiarato;
- c) che il valore dei beni di cui all'Art. 1, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pari a complessivi **Euro 000.000,00 (.....)**, salvo errori o omissioni eventualmente da rettificare dall'Agenzia dell'Entrate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) "Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano del

fabbricato sito in Venezia-Lido (VE), Via Pividor n. ...,
composta di dotata di

Detto immobile risulta censito nel **N.C.E.U. del Comune di Venezia, Sezione Venezia, Sez. Urb. VE, Foglio 38:**

* **mappale n. 1003 sub., Via Pividor, P., Z.C. 4, Cat. A/2, Cl. 3, vani, R.C. Euro**

Confini:

B) "autorimessa al piano interrato del predetto fabbricato.

Detto immobile risulta censito nel **N.C.E.U. del Comune di Venezia, Sezione Venezia, Sez. Urb. VE, Foglio 38:**

* **mappale n. 1003 sub., Via Pividor, P. T, Z.C. 4, Cat. C/6, Cl. 9, mq. 13, R.C. Euro**

Confini:

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della Legge 27.2.1985 n.52, si fa pieno ed espresso riferimento alla planimetria depositata in catasto, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", e che la società "Insula S.p.A.", come sopra rappresentata, dichiara e riconosce conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, così come dichiara essere conformi allo stato di fatto i dati catastali relativi.

Con tale bene è ceduta la partecipazione pro quota alle parti

comuni dell'edificio come per legge.

Le parti prestano il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali, in relazione al presente atto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia con nastro indelebile ai sensi di legge e completato a mano da me, in pagine e quanto..... della di fogli di carta resa legale e da me letto, presenti i testimoni, ai comparenti che hanno dichiarato di approvarlo riconoscendolo pienamente conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto dai comparenti, dai testimoni e da me Notaio essendo le ore