Repertorio Numero 103.505 Numero 33.860

18 dicembre 2024

Registrato
Agenzia Entrate
di Genova
il 15/01/2025
al n. 1301 - 1T
Euro 1.440,00

VENDITA DI DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA SU AREA DEMANIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno diciotto del mese di dicembre, in Genova, nel mio studio in Via Sestri, civico quindici interno tre.

Innanzi a me Dottor FABIO NOVARA, Notaio in Genova inscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Genova e Chiavari,

sono presenti:

per una Parte il Signor:

[redacted], con sede in [redacted] Economico Amministrativo [redacted],

in forza di Delibera del Consiglio di Amministrazione, in data 20 dicembre 2023, depositata e trascritta a sensi di legge, precisandosi che AMCO S.p.a. ha rilasciato autorizzazione alla

vendita ad un prezzo inferiore al valore di realizzo, pari ad Euro 23.280,70, stabilito nel contratto di mandato a vendere, in data 22 dicembre 2023, a mezzo PEC inviata l'11 ottobre 2024,

(nel seguito chiamata anche semplicemente la "Venditrice" o "la Parte Venditrice");

e, per l'altra Parte, il Signor:

- [redacted]

tale sociale Euro 100,00, Registro Imprese di Genova e Codice [redacted]

Autorizzato al presente atto in forza di Statuto,

(nel seguito chiamata anche semplicemente "la Compratrice" o "la Parte Compratrice").

Tali Signori Comparenti, della identità personale dei quali io Notaio sono certo,

PREMESSO QUANTO SEGUE

A) con atto stipulato in forma pubblica amministrativa, a rogito del Dott. Erido Moscatelli, Ufficiale rogante designato a ricevere gli atti di concessione dei beni demaniali con Decreto n. 503 del 28 aprile 1998 del Presidente dell'Autorità Por-

tuale di Genova, in data 8 marzo 2002, Reg. n. 725 e Rep. n. 2444, registrato a Genova 1 il 22 marzo 2002, al n. 3383 e ivi trascritto il 19 aprile 2002 ,al n 10084 del Reg. Part., e con successivi atti suppletivi a rogito Dott. Erido Moscatelli, in data 23 dicembre 2003, Reg. n. 735 e Rep. n. 2961, registrato a Genova 1 il 30 dicembre 2003, in data 5 agosto 2004, Reg. n. 744 e Rep. n. 3173, registrato a Genova 1 il 9 agosto 2004, al n. 101228 e in data 23 dicembre 2008, Reg. n. 813 e Rep. n. 5218, registrato a Genova 1 il 9 gennaio 2009 al n. 8, è stata rilasciata dall'Autorità Portuale di Genova alla Spett.le "PORTO TURISTICO CAMILLO LUGLIO S.R.L." una concessione demaniale novantennale, avente per oggetto gli spazi a terra ed a mare costituenti un complesso demaniale marittimo, ubicato in Genova Sestri Ponente (già avente corrispondenza al Catasto Terreni di Genova, Sez. 3, al Foglio 85, particelle 4067, 78, 4064, nonché al Foglio 86, parte delle particelle 1 e 2), meglio indicato e raffigurato nel citato atto di concessione demaniale;

B) la concessione demaniale marittima di cui sopra è stata rilasciata allo scopo di realizzare e gestire un complesso multifunzionale, composto da un approdo turistico per imbarcazioni da diporto, con annessi servizi ed attività artigianali, nuove sedi ed ormeggi per le associazioni e società sportive già insediate nella stessa località, un complesso a destinazione residenziale, commerciale e ad altri usi nell'area di

Via Luigi Cibrario e nello specchio acqueo adiacente, oltre alle opere marittime, strutture, infrastrutture ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la fruizione degli spazi, coperti e scoperti, a terra e degli specchi acquei, nonché per l'allacciamento del complesso alla rete dei pubblici servizi (complesso di opere che in seguito sarà chiamato semplicemente "Porto Turistico");

C) in precedenza, con atto autenticato dal Notaio Angelo Noli di Genova in data 1° febbraio 2002, repertorio n. 50076, registrato a Genova 1 l'8 febbraio 2002, al n. 387, Serie 2, la Società [redacted], in qualità di concessionaria del complesso demaniale dell'Aeroporto di Genova - Sestri Ponente, ha sub-concesso in uso alla [redacted] le aree demaniali relative a parte della viabilità di accesso al Porto Turistico;

D) con atto a rogito del Notaio Angelo Noli di Genova, in data 12 marzo 2002, repertorio n. 50309, registrato a Genova 1 il 19 marzo 2002, al n. 3247, Serie 1 e ivi trascritto, il 19 aprile 2002, R.P. 1008, è stata stipulata, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 8 luglio 1987, n. 24, una convenzione urbanistica con il Comune di Genova per disciplinare l'esecuzione, in Genova - Sestri Ponente, Area d'Intervento n. 7 del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure, delle opere di urbanizzazione previste dal progetto per la realizzazione del Porto Turistico;

E) detta Convenzione è stata seguita dai seguenti atti suppletivi, a rogito dello stesso Notaio Angelo Noli di Genova, in data 23 dicembre 2003, repertorio n. 52708, registrato a Genova 1 il 24 dicembre 2003, al n. 12311, Serie 1 e ivi trascritto il 21 gennaio 2004, R.P. 1126, ed in data 1° aprile 2005, repertorio n. 54555, registrato a Genova 1 il 5 aprile 2005, al n. 2952, Serie 1 e ivi trascritto il 19 aprile 2005, R.P. 11236, e a rogito del Notaio Piero Biglia di Genova, in data 23 dicembre 2008, repertorio n. 30681, registrato a Genova 3 il 19 gennaio 2009, al n. 480, Serie 1T e ivi trascritto il 16 febbraio 2011, R.P. 3471;

F) il "Porto Turistico" è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi edilizi e precisamente:

-- Concessione edilizia, Prot. n. 1393, rilasciata dal Comune di Genova, in data 25 marzo 2002, portante approvazione del progetto edilizio per l'insediamento turistico nautico ed opere pubbliche connesse, conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 1° agosto 2000;

-- Concessione edilizia, Prot. n. 7084, rilasciata dal Comune di Genova il 24 dicembre 2003, conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 23 dicembre 2003, per l'approvazione della prima variante;

-- Concessione edilizia, Prot. n. 4749, rilasciata dal Comune di Genova il 5 agosto 2004, conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 3 agosto 2004, per l'appro-

vazione della seconda variante;

-- Determinazione Dirigenziale n. 5 del 3 maggio 2005 conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 30 marzo 2005, per l'approvazione della terza variante;

-- Determinazione Dirigenziale n. 9 del 6 febbraio 2006, conseguente alla Conferenza di Servizi in seduta deliberante del 16 dicembre 2005, per l'approvazione della quarta variante;

-- Determinazione Dirigenziale n. 35 del 25 maggio 2007, conseguente alla Conferenza di Servizi in sede deliberante del 26 aprile 2007 per l'approvazione della quinta variante;

-- Denunzia di Inizio Attività (D.I.A.), in data 9 maggio 2008, n. 2730/08, con integrazioni in data 30 maggio 2008, per la quale i lavori sono stati terminati in data 19 novembre 2008, come da comunicazione presentata al Comune di Genova il 28 novembre 2008, relativa alla Palazzina Lotto "C";

-- Denunzia di Inizio Attività (D.I.A.), presentata in data 2 dicembre 2008, per la quale i lavori sono stati iniziati in data 22 dicembre 2008 e sono stati ultimati, come da comunicazione in data 3 aprile 2009, relativa, peraltro, solo ai locali commerciali al piano terreno e non riguardante in alcun modo i soprastanti piani a destinazione residenziale;

-- Determinazione Dirigenziale n. 502 del 18 dicembre 2008, conseguente alla Conferenza di Servizi in sede deliberante, in data 24 ottobre 2008, per l'approvazione della sesta variante;

-- Determinazione Dirigenziale n. 2011-118.18.0-7 del 20 gen-

naio 2011, conseguente alla Conferenza di Servizi in sede deliberante, in pari data, per l'approvazione della settima variante;

G) che la Parte Compratrice dichiara di aver preso conoscenza dei contenuti degli atti, come sopra citati (in seguito chiamati semplicemente "Documenti") e di essere a conoscenza che le relative previsioni, disposizioni e clausole vincolano, così come per legge, la Parte Compratrice ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo;

H) il complesso immobiliare denominato "BORGO ALLA MARINA" si compone di 14 (quattordici) palazzine distinte e contrassegnate con le lettere dalla "A" alla "P" comprese, dai due piani fondi sottostanti le palazzine contraddistinte dalle lettere dalla "A" alla "N" compresa, adibiti a box, posti auto, posti moto e cantine, da tutte le vie, comprese quelle di accesso al comprensorio, viali, aree a verde, piantumate e non, atte a garantire la viabilità sia pedonale che carrabile per il Complesso Immobiliare di cui sopra e dalla porzione di banchina prospiciente i distacchi del Complesso Immobiliare medesimo, fino ai cancelli di interdizione, che delimitano le aree di banchina e di approdo di esclusiva spettanza della Spett.le "PORTO TURISTICO CAMILLO LUGLIO S.R.L." e/o aventi causa, il tutto come meglio risulta graficamente rappresentato e raffigurato nella planimetria che trovasi allegata al Regolamento di Condominio del complesso immobiliare;

I) il Complesso Immobiliare di cui sopra sorge su parte delle aree demaniali-marittime censite al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 85, mappali 4067, 78 e 4064 e Foglio 86 mappali 1 e 2 meglio raffigurate nella concessione demaniale marittima rilasciata alla Società Venditrice dall'Autorità Portuale di Genova, con atto stipulato in forma pubblica amministrativa, in data 8 marzo 2002, repertorio n. 2444, meglio citato al punto A) delle premesse, precisandosi che titolare esclusiva della concessione demaniale per tutta l'area, ivi compresa quindi la porzione su cui sorge il Complesso Immobiliare "BORGO ALLA MARINA" è la Società Venditrice, in forza degli atti di cui sopra, che hanno una durata di 90 (novanta) anni a far data dall'anno 2002;

L) gli accessi carrabili al Complesso Immobiliare sono ubicati sulla Via Luigi Cibrario, per la quale la Società Venditrice è titolare di concessione di uso del sedime della Via medesima, comprensivo del relativo sottosuolo, giusta atto stipulato tra la Spett.le "PORTO TURISTICO CAMILLO LUGLIO S.R.L." e l'Autorità Portuale di Genova, in data 8 marzo 2002, repertorio n. 2444, sopra citato, e per la quale Via è stata prevista una destinazione ad uso pubblico per tutta la durata della concessione demaniale marittima, stipulata con il medesimo atto;

M) oltre ai predetti accessi, il Complesso Immobiliare "BORGO ALLA MARINA" ha un ulteriore accesso pedonale attraverso la passerella mobile che collega la banchina antistante le palaz-

zine dalle lettere "O" e "P" alla Via Pionieri d'Italia;

N) con atto a rogito del Notaio Ettore Morone di Torino, in data 21 giugno 2011, repertorio n. 114504, registrato a Torino 3, il 19 luglio 2011, al n. 11035, Serie 1T, trascritto a Genova il 21 luglio 2011, R.P. 17939, la Spett.le "PORTO TURISTICO CAMILLO LUGLIO S.R.L." ha modificato, tra l'altro, la propria denominazione sociale nell'attuale "MARINA GENOVA AEROPORTO S.R.L.".

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONFERMATO

come parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1. - OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Con il presente contratto la Spett.le [redacted] come sopra rappresentata,

CEDE e TRASFERISCE

con tutte le garanzie di legge, alla Spett.le [redacted]

che, come sopra rappresentata, accetta e compra, per la durata ed alle condizioni infra indicate, la proprietà superficiaria del seguente immobile sito in Genova, facente parte del complesso immobiliare denominato "BORGO ALLA MARINA", meglio descritto in premessa, e precisamente:

- locale ad uso negozio distinto con il civico numero quarantasette D di Via Luigi Cibrario, posto al piano terreno e avente accesso mediante porticato comune antistante la banchi-

na, della superficie di metri quadrati ventisette, a confini: subalterno 890, locale civico numero 47E, porticato comune e locale civico 47C.

Tale immobile figura inscritto presso il Catasto dei Fabbricati di Genova, Sezione SEP, Foglio 57, numero di mappa 699, subalterno 891, Via Luigi Cibrario, n. 47D, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 10, m.q. 27, rendita catastale Euro 1.012,36.

Detto immobile risulta graficamente rappresentato nella planimetria che, in copia, previa vidimazione delle Parti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Al riguardo, ai sensi dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, numero 52, e successive modifiche, la Parte Alienante dichiara e garantisce che i dati catastali sopra indicati e la planimetria depositata in Catasto sono conformi allo stato di fatto dell'immobile ed alla planimetria come sopra allegata.

2. Salvo migliore descrizione, più precisi confini e dati catastali, il cui errore o la cui omissione non potrà mai invalidare il presente contratto.

3. L'immobile in oggetto è ceduto e trasferito in proprietà superficiaria, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, completo di pavimentazione e rivestimenti, visto e piaciuto, noto e gradito alla Parte Compratrice, a corpo, con gli infissi, seminfissi ed impianti esistenti, con

ogni pertinenza ed accessione, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono ed, in particolare, con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui quanto compravenduto è parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale e su tutto quanto per legge, uso, regolamento di condominio, consuetudine o destinazione, è comune ai Condomini del caseggiato in oggetto (nulla escluso o riservato alla Parte Venditrice che manleva la Parte Compratrice da evizioni o molestie).

Si dà, altresì, atto che la Parte Venditrice corrisponde agli attuali intestatari catastali, i quali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

La Parte Compratrice prende atto e conferma, a sua volta, la veridicità di quanto sopra, avendo personalmente verificato la corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile alla planimetria e ai dati catastali.

Art. 2 - CARATTERISTICHE E DURATA DEL CONTRATTO

1. Il diritto di proprietà superficiaria di cui al precedente articolo (poi chiamato semplicemente "Diritto") è concesso alla Parte Compratrice, per il periodo dalla data odierna al 28 febbraio 2092, nei limiti delle disposizioni legislative e regolamentari rilevanti, con particolare, ancorché non esclusivo, riferimento alle disposizioni del Codice della Navigazione e del Regolamento di esecuzione, e delle disposizioni adotta-

te, anche in futuro, da parte di qualsiasi autorità legislativa, giudiziaria ed amministrativa competente, nonché in conformità ai Documenti ed al Regolamento di Condominio del complesso immobiliare di cui quanto in oggetto è parte e di cui al successivo articolo 6 (sei) del presente atto.

2. Alla scadenza del predetto periodo, il presente contratto diverrà automaticamente inefficace senz'uopo di disdetta o preavviso, ed il Diritto si estinguerà altrettanto automaticamente, di modo che i beni torneranno nella piena ed esclusiva disponibilità del Demanio dello Stato – Ramo Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, senza l'esigenza di alcuna formalità.

3. La Parte Venditrice, per l'ipotesi in cui venisse alla stessa concesso il rinnovo e/o una nuova concessione, si impegna, qualora nelle facoltà rientranti nel rinnovo o nella nuova concessione vi fosse quella di prorogare il termine e/o concedere un nuovo termine di durata della proprietà superficiaria su quanto oggetto del presente atto, a rinnovare e/o concedere detto nuovo termine di durata alla Parte Compratrice e/o suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, negli stessi termini ed alle condizioni stabilite nel relativo provvedimento.

4. La Parte Venditrice, in ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 9 della più volte citata concessione demaniale in data 8 marzo 2002, di cui alla lettera A) delle premesse, comunicherà all'Autorità competente il trasferimento di proprie-

tà di cui al presente atto.

5. Sempre a norma dell'Art. 9 della concessione demaniale di cui sopra, la Parte Compratrice si impegna all'osservanza di tutti gli obblighi concernenti l'esercizio del complesso e l'uso dei beni in essi esistenti.

Art. 3 - CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

1. Le Parti, previa ammonizione fatta da me Notaio, ai sensi degli articoli 3, 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sulle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano quanto segue:

a) il corrispettivo pattuito per la cessione del diritto di proprietà superficiaria é ad Euro 23.000,00 (ventitremila virgola zero zero), oltre I.V.A., che la Parte Venditrice dichiara e riconosce di avere ricevuto dalla Parte Compratrice, a favore della quale rilascia ampia e formale quietanza a saldo del prezzo, con rinunzia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che ad essa Parte Venditrice potesse competere in dipendenza del presente atto.

Le Parti, rese edotte da me Notaio delle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 63 e seguenti della Legge 27 dicembre 2013, numero 147, come modificata con Legge 4 agosto 2017, numero 124 (DEPOSITO PREZZO AL NOTAIO), dichiarano che non in-

tendono avvalersi della facoltà prevista dalla lettera c) del suddetto comma 63;

b) in ottemperanza al disposto dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella L. 4 agosto 2006, n. 248, come sostituito dall'articolo 1, comma 48, della L. 27 dicembre 2006, n. 296, che:

- il corrispettivo sopra pattuito è stato versato mediante: assegno circolare, NT, N. 3307054479-01 Intesa San Paolo S.p.A., in data 17 dicembre 2024 per Euro 23.000,00;

Art. 4 - DICHIARAZIONE IN TEMA DI MEDIAZIONE

In ottemperanza del disposto dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, entrambe le Parti, previa ammonizione fatta da me Notaio, ai sensi degli articoli 3, 46, 48 e76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sulle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che per la conclusione del presente contratto si sono avvalse dell'opera dell'Agenzia Immobiliare [redacted]

che l'importo della spesa sostenuta per la mediazione, per quanto riguarda la Parte Venditrice ammonta ad Euro 508,30,

bonifico BPER Banca S.p.A. in data 22 novembre 2024;

per quanto riguarda la Parte Compratrice ammonta ad Euro 2.210,00, Bonifico Intesa San Paolo in data 22 novembre 2024;

Art. 5 – GARANZIE

Ferme restando le disposizioni dei Documenti, la Parte Venditrice dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità di quanto in oggetto e che lo stesso è franco e libero da debiti, vincoli locativi a favore di terzi e gravami qualsiasi, oltre che da imposte, tasse, tributi e contributi di qualsiasi genere, specie con riguardo al periodo fino ad oggi compreso; oneri che, comunque, restano a carico della Parte Venditrice anche se fossero conosciuti o resi noti successivamente.

Art. 6 – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

1. La Parte Compratrice dichiara di ben conoscere e di accettare per intero il Regolamento di Condominio del complesso immobiliare denominato "BORGO ALLA MARINA" e dei relativi allegati, predisposto dalla Società Venditrice. Dichiara, pertanto, di aver ricevuto copia del detto Regolamento di Condominio e dei relativi allegati, prima d'ora, di averne preso attenta visione, di averne compreso il contenuto e di accettare, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo tutte le disposizioni di cui al predetto Regolamento e si impegna ad osservare ed a far osservare dai propri aventi causa a qualsiasi titolo, compresi gli ospiti occasionali, il Regolamento mede-

simo. La Parte Compratrice si impegna sin d'ora, altresì, ad accettare ed osservare le eventuali modifiche apportate al predetto Regolamento dalla Cedente, anche se non strettamente conformi al presente contratto, conseguenti a disposizioni future di un'Autorità legislativa, giudiziaria od amministrativa competente.

2. Il Regolamento di cui sopra, già allegato sotto la lettera "C" ad atto a rogito dell'Avv. Piero Biglia di Saronno, Notaio in Genova, in data 30 gennaio 2009, rep. n. 30818, registrato a Genova 3 il 12 febbraio 2009, al n. 1204, Serie 1T, trascritto a Genova il 16 febbraio 2009, R.P. n. 4003, con allegate Tabelle millesimali di riparto delle spese relative alle palazzine "A" e "B" e all'Autorimessa interrata, trovasi allegato sotto la lettera "C" ad atto a rogito dello stesso Notaio Biglia di Saronno, in data 22 luglio 2011, rep. 35187, registrato a Genova 1 l'8 agosto 2011 al n. 15796, Serie 1T, trascritto a Genova il 9 agosto 2011, R.P. 20183, è stato oggetto di alcune precisazioni apportate dalla [redacted]", con la modifica di alcune tabelle millesimali; detto Regolamento, con annesse tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "D" ad atto a rogito del Notaio Biglia Di Saronno in data 25 febbraio 2013, rep. 37565, trascritto a Genova il 27 marzo 2013 R.P. 6649.

3. Del detto Regolamento di Condominio, la Parte Compratrice dichiara espressamente di accettare, anche ai fini degli arti-

coli 1341 e 1342 C.C., gli articoli: 2 (Canone demaniale); 4 (Banchina); 8 (Destinazioni d'uso delle unità immobiliari); 9, comma 2 (riparto delle spese generali del borgo); 10, comma 2 (spese delle singole palazzine); 13 (fondo comune); 16 (ispezioni e lavori nella proprietà); 18 (giardini e spazi esterni); 32 (riserva di facoltà della Società Venditrice); 34 (riserva di modifica delle tabelle millesimali in corso d'opera e del regolamento di condominio).

4. In particolare la Parte Compratrice, in conformità a quanto previsto dall'articolo 2 del Regolamento di Condominio citato ("Canone demaniale"), fermi restando gli obblighi derivanti dalla legge e dalle convenzioni a carico della Società Venditrice nei confronti dell'Autorità Portuale, anche ai fini degli articoli 1341 e 1342 C.C., dichiara espressamente di accettare l'obbligo di contribuire e di corrispondere annualmente, in via anticipata, alla Società Venditrice la propria quota annuale relativa al canone demaniale marittimo, somma annuale meglio individuata nella Tabella allegata al predetto Regolamento di Condominio.

La Parte Compratrice accetta fin da ora che la quota di canone demaniale venga riscossa dall'Amministratore del Condominio, in nome e per conto della Società Venditrice e/o suoi aventi causa, quale quota parte delle spese condominiali e secondo la misura che è stabilita nelle Tabelle millesimali di riparto spese allegate al Regolamento di Condominio.

5. [redacted], come sopra rappresentata, si riserva, per sé e/o aventi causa, l'uso di attracco e approdo delle imbarcazioni dei suoi clienti sull'area di banchina prospiciente i distacchi del Complesso Immobiliare, fino ai cancelli di interdizione che delimiteranno le aree di banchine e di approdo di esclusiva spettanza della medesima [redacted]" e/o suoi aventi causa.

E', peraltro, riconosciuta alla Parte Venditrice la facoltà di esercitare il diritto di approdo temporaneo per eventuali barche in transito.

Art. 7 - MANDATO

La Parte Compratrice conferisce mandato irrevocabile, ex art. 1723, secondo comma, C.C., alla Parte Venditrice in persona del suo legale rappresentante protempore o a persona da lui delegata, affinché in nome e per conto della Parte Venditrice, in relazione alla costruzione del complesso immobiliare di cui quanto in oggetto è parte, possa compiere, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, i seguenti atti che, comunque, non modificheranno l'oggetto di vendita:

a) costituire, sia in forma pubblica che per atti privati, servitù non aedificandi, vincoli di destinazione d'uso delle pertinenze e vincoli di destinazione d'uso dei parcheggi obbligatori;

b) costituire servitù di uso pubblico;

c) costituire servitù di qualsiasi genere a favore di società

erogatrici di servizi (acqua, energia elettrica, gas, telefoni) o per attraversamenti di canalizzazioni per la raccolta di acque bianche e nere, il tutto comunque in modo tale da arrecare il minor disagio possibile alla Parte Compratrice, nonché mandante;

d) stipulare convenzioni, accordi, contratti con il Comune di Genova e con Enti e/o Autorità meglio viste, o modificare quelli in essere, anche con riferimento ai vincoli di cui sopra;

e) compiere pratiche catastali di qualunque tipo presso l'Agenzia del Territorio competente.

In esecuzione dell'incarico, come sopra conferito, la Spett.le [redacted]" potrà partecipare a qualunque atto di natura amministrativa, relativamente al complesso edilizio di cui in premessa, compiere qualsiasi pratica presso i competenti uffici comunali, provinciale e regionali e/o demaniali, tendente al completamento ed al perfezionamento dell'iter burocratico - amministrativo, relativo alla realizzazione del suddetto Complesso Immobiliare.

In particolare, la Parte Compratrice conferisce fin d'ora mandato irrevocabile per eventualmente trasferire in proprietà locali, cabine, superfici e manufatti che siano necessari ai servizi del Complesso Immobiliare di cui quanto in oggetto è parte, qualora richiesti dagli Enti erogatori dei servizi medesimi, restando peraltro a carico della Parte Compratrice

tutte le spese per l'allacciamento delle singole unità immobiliari ai suddetti servizi.

Quanto sopra con espresso obbligo di rendiconto e con promessa di rato et valido.

Art. 8 - DICHIARAZIONI LEGALI DELLA SOCIETA' VENDITRICE

1. Per quanto occorrer possa il Signo[redacted] nella sua qualità di Amministratore Delegato della Società Venditrice, dichiara, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e sue successive modifiche ed integrazioni, che gli interventi edilizi eseguiti per la costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto sono stati autorizzati e realizzati in forza degli atti e delle procedure di cui in premessa.

2. La Parte Venditrice, in persona di cui sopra, dichiara, e la Parte Compratrice se ne dichiara edotta che:

- in data 21 gennaio 2011 sono state presentate al Comune di Genova:

-- la dichiarazione di fine lavori relativa al percorso esterno all'edificio "S" - Borgo Multifunzionale (lotti "A" e "B");

-- la dichiarazione di fine lavori relativa all'Autorimessa interrata;

- in data 16 giugno 2011 è stata presentata al Comune di Genova la dichiarazione di fine lavori;

- in data 10 gennaio 2013 è stato rilasciato dal Comune di Genova certificato di agibilità per la palazzina "I", provvedi-

mento n. 3;

- in data 18 agosto 2011 è stato rilasciato dal Comune di Genova il certificato di agibilità relativo all'Autorimessa interrata con provvedimento numero 206;

- in data 13 marzo 2012 è stata rilasciata Determinazione Dirigenziale n. 2012-118.18.0-17, conseguente alla Conferenza di Servizi in sede deliberante, in pari data, per l'approvazione dell'ottava variante e sanatoria del progetto Porto Turistico Camillo Luglio;

- in data 24 aprile 2012 è stata presentata al Comune di Genova la dichiarazione di fine lavori relativa ai lavori di cui alla sopra citata ottava variante e sanatoria;

- in data 30 maggio 2012 è stata presentata al Comune di Genova la dichiarazione di fine lavori relativa ai lavori di cui alla sopra citata ottava variante e sanatoria;

- in data 30 maggio 2012 è stata presentata al Comune di Genova la dichiarazione di fine lavori relativa alle palazzine "I" ed "L".

La Parte Venditrice dichiara, inoltre, di aver presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova, il 31 gennaio 2011, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollata con il n. 001853 (Rif. Pratica VV.FF. n. 8604) e che in data 3 settembre 2012 è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi, con provvedimento protocollato con il n. 16981 (Pratica P.I. n. 118604).

3. La Parte Venditrice, in persona di cui sopra, dichiara e garantisce che gli impianti in dotazione ai beni in oggetto (e comunque nel loro complesso) sono conformi alla normativa prevista dalla Legge 5 marzo 1990, n. 46, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 59 del 12 marzo 1990.

4. In relazione alla normativa vigente in materia di certificazione energetica degli immobili, la Parte Venditrice mi consegna Attestato di Prestazione Energetica, n. 51692, in data 10 novembre 2024, a firma dell'Ing. Andrea Chiaiso, iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria, al n. 1817, che in copia autentica di copia su supporto informatico, da me Notaio ricevuta, in data 22 novembre 2024, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

A tale riguardo il Signor GABRIELE FAUSTO CANEPA, nella qualità sopra indicata, dichiara di aver ricevuto prima d'ora le informazioni e la documentazione, comprensiva del suddetto attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto di vendita.

Art. 9 - INTEREZZA

1. Il presente contratto costituisce la manifestazione integrale di tutte le intese intervenute tra le Parti in merito al suo oggetto e supera ogni altro eventuale precedente accordo.

2. L'eventuale tolleranza da parte della Parte Venditrice e/o della Parte Compratrice di comportamenti dell'altra Parte, in violazione delle disposizioni del presente contratto, non co-

stituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti.

3. Il presente contratto non potrà modificarsi che con atto scritto e sottoscritto da entrambe le Parti.

Art. 10 - IMMISSIONE NEL POSSESSO DEI BENI E SPESE

1. Con effetto dalla data del presente contratto la Parte Venditrice immette la Parte Compratrice nel possesso di quanto in oggetto e la surroga nei relativi diritti, ragioni ed azioni.

2. Le spese ed imposte del presente contratto sono a carico della Parte Compratrice.

3. Gli effetti attivi e passivi del presente contratto decorrono dalla data odierna.

4. Agli effetti della registrazione del presente atto, le Parti chiedono l'applicazione delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, per essere la presente vendita soggetta ad I.V.A. in conformità a quanto disposto dall'articolo 10 primo comma numero 8 bis del D.P.R. 26 ottobre 1972 N. 633, trattandosi di cessione di fabbricati o porzione di fabbricati effettuate da Impresa costruttrice.

Trattandosi di compravendita inerente immobile strumentale per natura, la Parte Venditrice dichiara di optare, come in effetti opta, per l'imposizione ad I.V.A. del corrispettivo della presente vendita, così come previsto dagli artt. 2, comma 1 e 10, comma 1, n. 8-ter D.P.R. 633/1972, in dipendenza della L.

248 del 4 agosto 2006 (conversione in Legge del D.L. 223/2006).

Con riferimento al disposto dell'art. 17, comma 6, lettera a-bis D.P.R. 633/1972, la Parte Venditrice emetterà la fattura della vendita senza indicazioni né dell'aliquota, né dell'importo dell'imposta I.V.A. e contenente espresso riferimento al comma 6, art. 17 D.P.R 633/1972.

La Parte Compratrice dichiara, al riguardo, sotto la propria esclusiva responsabilità, di essere soggetto I.V.A. passivo di imposta e di essere a conoscenza degli adempimenti posti a suo carico dalle sopra citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

Parte Compratrice dichiara di volersi avvalere delle detrazioni di cui all'Art. 16-bis, D.P.R. 22 dicembre 1986, N.917, a tal fine, la Società Venditrice, in ottemperanza alle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa, Circolare N. 43E del 18 novembre 2016, previa ammonizione fatta da me Notaio sulle sanzioni di cui all'art.76, D.P.R. 28 dicembre 2000, N.445 per falso in atti e dichiarazioni mendaci, attesta che l'intero corrispettivo della compravendita versato con le modalità sopra specificate, è stato incluso nella contabilità dell'impresa, ai fini della concorrenza alla corretta determinazione del reddito, come risulta anche dalla relativa fattura emessa in data odierna, n. 697.

Art. 11 - TRASCRIZIONE

Il presente contratto sarà sottoposto alla formalità della trascrizione, avendo per oggetto la cessione ed il trasferimento della proprietà superficiaria di beni immobili.

Art. 12 - FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che dovessero derivare dall'interpretazione ed esecuzione del presente contratto saranno di competenza esclusiva del Foro di Genova.

I Comparenti si dichiarano edotti dell'obbligo di trasferire all'Amministratore del Condominio copia del presente atto ai fini dell'esclusione della propria responsabilità solidale nel pagamento delle spese di amministrazione, relative a quanto oggetto del presente atto, ai sensi dell'articolo 63 disp. att. C.C., come modificato dall'articolo 18 della Legge 11 dicembre 2012, n. 220.

I Comparenti autorizzano il trattamento dei dati personali, a sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Reg. U.E. n. 679/2016 GDPR, dichiarandosi edotti che i dati medesimi saranno inseriti e trattati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici per fini connessi al presente atto e dipendenti formalità.

Le Parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di avere conoscenza del loro contenuto.

Richiesto,

io Notaio ho ricevuto il presente atto, la cui compilazione

venne da me diretta, del quale ho dato lettura ai Comparenti, che a mio interpello lo hanno approvato e meco lo firmano in ciascun foglio a norma di legge alle ore 19:25.

Il presente atto scritto da persona di mia fiducia ed in parte da me occupa venticinque facciate e parte della ventiseiesima facciata di sette fogli di carta uso bollo.

Firmati: [redacted]

-------- [redacted]

-------- FABIO NOVARA NOTAIO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0167588 del 04/11/2024

Comune di Genova - Pegli/voltri

Via Luigi Cibrario civ. SNC

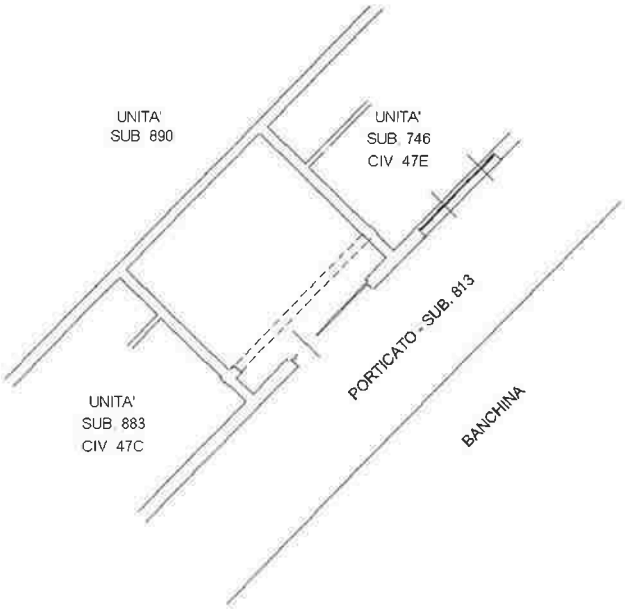
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: SEP	Gallarati Flavio Alberto
Foglio: 57	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 699	
Subalterno: 891	Prov. Genova N. 2046

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 5.23

Allegato A al Repertorio
Numero 63505/33860



N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2024 - Comune di GENOVA(D969S) - < Sez. urbana SEP - Foglio 57 - Particella 699 - Subalterno 891 >
VIA LUIGI CIBRARIO n. SNC Piano T
(10 mm)