

REPORT ESTIMATIVO

OGGETTO : ANALISI ESTIMATIVA - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - DAL n.186/2018 inerente la richiesta di P.D.C. ai sensi dell'Art.53 Legge Regione Emilia Romagna , 21 Dicembre 2017 , n. 24 .

RICHIEDENTE : C.L.A.I. COOPERATIVA LAVORATORI AGRICOLI IMOLESI – SOC. COOP. AGRICOLA con sede in Via Gambellara 62/A Sasso Morelli – Imola (BO)

UBICAZIONE : AREA DI VIA SAN SILVESTRO n.184 contigua allo Stabilimento produttivo di Via San Silvestro n.178 Faenza (RA)

PREMESSA:

La Società Cooperativa Agricola C.L.A.I. , proprietaria dello stabilimento produttivo, posto in Comune Faenza Via San Silvestro n.178, intende attuare le procedure previste dall'Art.53 della Legge Regionale Emilia Romagna 21 DICEMBRE 2017- N.24, finalizzate all'incorporazione dell'immobile di cui all'oggetto, entro l'area di pertinenza dello stabilimento, allo scopo di adeguare l'attività economica , insediata da circa 40 anni , ai nuovi standard qualitativi di lavorazione e produzione di prodotti alimentari freschi, lavorati e stagionati.

Il progetto di incorporazione prevede , previa demolizione degli edifici esistenti , l'utilizzo di una porzione dell'area in oggetto per funzioni connesse con la mobilità interna allo stabilimento produttivo ed una porzione per la mobilità esterna , in ampliamento all'esistente parcheggio privato per le maestranze.

QUESITO DI STIMA :

Il testo coordinato dalla DAL n.186 / 2018 , entrato in vigore il 01/10/2019, dispone all'Art.4 l'eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi resi ammissibili a seguito di varianti urbanistiche specifiche, anche all'interno del territorio urbanizzato, che prevedono maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso, con aumento di carico urbanistico.

Il presente report estimativo è pertanto finalizzato alla determinazione dell'eventuale maggior valore generato dalla trasformazione / annessione dell'area in oggetto entro lo stabilimento preesistente.

Si procede pertanto tramite l'analisi dei :

- Dati oggettivi e assunzioni di progetto

e alla dimostrazione circostanziata di :

- Valore di trasformazione dell'area

- Maggior valore dello stabilimento generato dalla trasformazione

finalizzati alla determinazione finale circa l'obbligo di corresponsione del suddetto contributo straordinario.



DATI OGGETTIVI E ASSUNZIONI DI PROGETTO :

1. L'immobile è inserito all'interno del Territorio urbanizzato come da Allegato B4_TU Faenza capoluogo - atto G. URF n. 172/2018 ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017 (nuova Legge Urbanistica Regionale)
2. La variante richiesta presuppone la modifica della destinazione urbanistica da "Aree di conservazione del Verde privato" a "Ambito produttivo consolidato". Come riscontrabile agli Art. 3 - 26 delle NTA RUE vigente, tale modifica determina una diminuzione del carico urbanistico;
3. Presupposto condizionante della variazione di destinazione urbanistica è l'obbligo di vincolo dell'area in oggetto a definitiva condizione di pertinenza allo stabilimento preesistente. Ovvero l'area non potrà più essere stralciata ed riutilizzata autonomamente;
4. La trasformazione presuppone, per espressa volontà del richiedente, la rinuncia alla potenzialità edificatoria espressa dall'immobile in oggetto, sia della volumetria esistente da demolirsi, con riferimento all'ambito di provenienza "Aree di conservazione del Verde privato", sia all'indice SCO pari al 70 % della S.F., previsto per l'ambito di destinazione "Ambito produttivo misto " di cui all'Art. 9 delle NTA Rue vigente;
5. L'immobile è stato acquisito con atto Notaio Tassinari Federico di Bologna, del 02/05/2019 – rep.n.64890 - Racc.n.41786 , allegato in calce al presente report. Il corrispettivo pagato da CLAI, pari ad € 265.000,00 (oltre ai costi di stipula di € 24.024,00) è riferibile a valori di mercato attribuiti agli immobili residenziali tipologicamente comparabili, certamente piu' elevati del valore delle aree edificabili produttive e, a maggior ragione, del valore di aree libere escluse dal territorio urbanizzato;
6. L' annessione dell'area in oggetto, al contiguo stabilimento, comprende la rimozione dell'accesso carraio esistente dalla Via San Silvestro, rendendo di fatto il lotto intercluso rispetto alla pubblica strada ed accessibile esclusivamente tramite l'area dello stabilimento;
7. L' annessione dell'area in oggetto comporterà la realizzazione di opere economicamente rilevanti: demolizione degli edifici e dell'accesso carrabile, riporto in quota dell'area e opere previste dal progetto (parcheggio, viabilità, verde attrezzato ecc).

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA :

COSTO INIZIALE

- Corrispettivo di acquisto dell' immobile (Art.6 Atto notaio Tassinari allegato in calce)	€ 265.000,00
- Spese inerenti l'atto di acquisto (Art. 12 Atto Notaio Tassinari allegato in calce)	€ 24.024,00
Sommano	€ 289.024,00

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE (Art. 4.7 della DAL n. 186/2019)

1. Costo tecnico di costruzione (sono applicati i costi unitari medi riscontrabili in ambito locale, sul mercato delle prestazioni e servizi per la tipologia di intervento in oggetto, supportati da un analisi specifica dei prezzi unitari e dalla comparazione di analoghe prestazioni formulate da ditte specializzate in altri interventi similari)
 - Demolizione fabbricati, trasporto e scarica macerie : mc. 1050 x €/mc. 15 = € 15.750,00
 - Riporto in quota + m. 0.40 dal piano di campagna : mq. 1936x 70% x €/mq.20 = € 27.104,00
 - Piazzale , parcheggio, verde attrezzato, vasca, accesso : mq. 1936 x €/mq. 45 = € 87.120,00
- Sommano € 129.974,00**



2. Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali: Non dovute in quanto l'intervento non genera aumento di carico urbanistico.	€ -----0
3. Contributo di Costruzione: L'intervento in oggetto non riguarda opere di recupero e/o realizzazione di edifici e di Superfici utili e accessorie. Gli oneri U1, U2, D+S e QCC non sono dovuti.	€ -----0
4. Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale: come circostanziato nella Relazione tecnica generale, al paragrafo di Proposta di compensazione e riequilibrio ambientale, l'importo quantificato è pari a	€ 28.080,00
5. Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area:(3,5% della voce 1)	€ 4.550,00
6. Costo delle bonifiche: non previste in quanto si ritiene che non ricorrano i presupposti	€ -----0
7. Spese tecniche di progettazione: (10% delle voci 1+2)	€ 12.997,00
8. Oneri finanziari: non meglio quantificabili e pertanto cautelativamente esclusi dai costi	€ -----0
9. Oneri per la commercializzazione: Non previsti in quanto non si tratta di intervento finalizzato alla commercializzazione del bene a scopo speculativo immobiliare.	€ -----0
10. Profitto del soggetto attuatore: Non previsto per le medesime motivazioni di cui al precedente punto 9	€ -----0
Il costo totale della trasformazione (voci 1-10) è pari a	€ 175.601,00

L'importo totale dell'investimento a carico del proponente, determinato dalla somma del costo iniziale e dei costi di trasformazione, risulta pari a complessivi € 289.024,00 + € 175.601,00 = **€ 464.625,00**

IL VALORE DELLE AREA AI FINI IMU POST INTERVENTO come definito dall'Art. 4.6 DAL n.186/2018:

Delibera Atto CC157_2011 :

Zona 1 -Area Urbanizzata - Prevalentemente produttiva =€/mq. 135

aumento 20% (nota 1) fronte Via San Silvestro = €/mq. 162

a detrarre – 20% (nota C) situazione particolare di riduzione del valore determinata da lotto intercluso, privo di potenzialità edificatoria e condizione definitiva ed esclusiva pertinenza allo stabilimento = **€/mq. 135**

Valore dell'area ai fini IMU : mq. 1936 x €/mq. 135 = **€ 261.360,00**

Il costo di trasformazione, ovvero l'importo totale dell'investimento a carico del proponente determinato con l'aspetto economico " Valore di Trasformazione " è molto più elevato rispetto al valore finale dell'area ai fini IMU, derivato dall'applicazione valori unitari indicati nella delibera dell'anno 2011, valori intempestivi e sovrastimati rispetto alle attuali e normali condizioni del mercato immobiliare locale della aree edificabili produttive.

MAGGIOR VALORE DELLO STABILIMENTO GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE :

L'annessione dell'area allo stabilimento non è significativa in termini di sviluppo economico dell'attività ed è finalizzata esclusivamente a migliorare le condizioni di fruibilità degli spazi e di sicurezza dei lavoratori, escludendo la possibilità di aumento della capacità produttiva. Gli obiettivi aziendali sono focalizzati sul mantenere l'attuale capacità produttiva e prevenire l'aumento dei costi di produzione, tramite l'adozione di strategie volte a migliorare la funzionalità dello stabilimento esistente per tutte le attività svolte, ivi comprese la mobilità interna e le dotazioni alle maestranze.

La rinuncia della potenzialità edificatoria espressa dal lotto per gli ambiti produttivi misti, ne è la palese dimostrazione: Clai non necessita di aumentare la potenzialità edificatoria dello stabilimento esistente nè tanto meno trarre vantaggio economico di natura immobiliare. Lo dimostra l'elevato importo dell'iniziativa di cui sopra che Clai è disposta a investire potendo trarne delle utilità di tipo gestionale, non eventualmente giustificabili come investimento immobiliare.

Il lotto oggetto di richiesta di variante urbanistica ed incorporazione, non consente di migliorare, nè ora né in futuro, le prestazioni edificatorie e di destinazione dell'area di stabilimento, anche perché l'utilizzo di buona parte del lotto in questione è inibito dall'obbligo di rispettare la fascia di rispetto stradale e la distanza dai confini di proprietà.

Infine è utile evidenziare che le dimensioni del lotto in questione non sono significative rispetto al contesto entro il quale verrà incorporato. La sua superficie corrisponde infatti ad una percentuale inferiore al 5% dell'area di stabilimento avente superficie fondiaria pari a mq. 44.000 circa.

Circostanziato quanto sopra, si può affermare che il valore complessivo del complesso produttivo post intervento è valutabile dalla semplice sommatoria del Valore attuale e del Valore dell'area incorporata ai fini IMU, come sopra determinato e che l'iniziativa non può produrre un plus valore del complesso esistente.

Una stima basata sull'aspetto economico " Valore di Capitalizzazione dei redditi " non produrrebbe alcun effetto sul valore immobiliare del complesso produttivo a seguito dell'incorporazione dell'area, non essendo ipotizzabili maggiori ricavi o minori costi di gestione. Anzi aumenterebbero significativamente gli oneri ammortizzabili relativi ai costi dell'investimento.

Si precisa infine che quanto sopra affermato trova ulteriore riscontro nella Stima Diretta effettuata ai fini della determinazione della Rendita Catastale, ove l'area non è considerata fra gli elementi significativi della valutazione. Il valore unitario dell'area non è oggetto di stima, bensì ricompreso nel valore unitario dei singoli elementi comparativi. In questo caso, ove l'incorporazione presuppone un aumento della superficie fondiaria inferiore al 5%, l'aggiornamento della Stima diretta relativa alla conseguente pratica catastale a seguito della fusione, non produrrebbe alcun aumento della rendita e quindi del valore ai fini fiscali.

A comprova della suddetta affermazione, si riporta in calce la Tabella estimativa Mod.2NB- parte I, relativa al recente aggiornamento catastale inviato all'UTE di Ravenna in data 05-03-2020 protocollo n. RA0017404 - in atti dal 06-03-2020 – ampliamento-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7614.1/2020) :



Ufficio Provinciale di: **RAVENNA**
Comune di: **FAENZA**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/99

mod. ZNB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta
con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89

1. VALUTAZIONE SOMMARIARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
A1	C	VASCHE-DEPURATORE	603	100,00	60.300
A	C	LOCALI TECNICI	69	200,00	13.800
B	C	STALLA	1.388	235,00	326.180
C	C	STABIL. AGROALIMENT	2.368	250,00	592.000
D	C	SPEDIZIONE-UFFICI	378	390,00	147.420
E	C	SERVIZI-INGRESSO	403	360,00	145.080
F	C	STABIL. AGROALIMENT	737	250,00	184.250
G	C	STABIL. AGROALIMENT	1.786	250,00	446.500
H	C	SPOGLIAT.-LOC TECNI	1.104	200,00	220.800
I	C	STABIL. AGROALIMENT	3.364	250,00	841.000
L	C	BON INGR-NEGOZIO	359	500,00	179.500
M	C	UFFICI E SERVIZI	1.023	480,00	491.040
N	C	STABIL. AGROALIMENT	2.210	250,00	552.500
O	C	DEPOSITI-LOC TECNIC	1.346	250,00	336.500
33	C	TETTOIE	1.108	150,00	166.200

2. VALUTAZIONE SOMMARIARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1), PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc ...)

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) V_a = € 4.703.070,0 RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, il più probabile saggio di fruttosità γ calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

$$R.C. = V_a \times \gamma = € 4.703.070,0 \times 0,0200 (\gamma) = € 94.061,4 \quad \text{c.t.} = € 94.061,40$$

(3) richiamare i riferimenti planimetrici;	(4) inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se costruzioni, "E" se elementi strutturalmente comuni;
(5) descrivere brevemente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza. Es. Titolo in ferro (m ²); Piazzale asfaltato (m ²); Vesica in c.a. (m ³)	(6) i valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.

IL TECNICO	IL DICHIARANTE	Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
data _____	data _____	Prot. n. _____	Busta n. _____
Firma e timbro _____	Firma _____	L' incaricato _____	

CONCLUSIONE

Per le motivazioni sopra circostanziate si è accertato che **il valore di trasformazione dell'area risulta largamente inferiore ai costi dell'investimento e che l'incorporazione dell'area non produce un plus-valore del complesso produttivo esistente.**

Si conclude affermando che ai sensi dell'Art.4 del testo coordinato dalla DAL n.186/2018, entrato in vigore il 01/10/2019, non si riscontra un maggior valore generato dalla trasformazione e quindi **l'intervento non presuppone la corresponsione del contributo straordinario.**

Faenza 27/04/2020

Il tecnico

Allegato : atto Notaio Tassinari – Bologna del 02/05/2019



Repertorio n. 64890

Raccolta n. 41786

VENDITA

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Il giorno due maggio duemiladiciannove.

In Imola, Via Quarto n. 4.

Davanti a me Federico Tassinari, notaio iscritto al Collegio notarile del Distretto di Bologna, con residenza in Imola,
sono comparsi

- **ASSIRELLI Silvano**, nato a Modigliana (FC) il giorno 29 dicembre 1936, residente a Imola (BO), via Emilia n. 10, codice fiscale dichiarato SSR SVN 36T29 F259J, coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- ASSIRELLI Roberta, nata a Faenza (RA) il giorno 26 ottobre 1964, residente a Imola (BO), viale Amendola 43, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, conto e rappresentanza di:

- **CARDELLI Assunta**, nata a Casola Valsenio (RA) il giorno 29 agosto 1934, residente a Imola (BO), via Emilia n. 10, codice fiscale dichiarato CRD SNT 34M69 B982V, coniugata in regime di comunione legale dei beni;

giusta procura generale a mio rogito in data 3 agosto 2018, n. 63188/40632 di rep., registrata a Imola il 7 agosto 2018 n. 3648, cui si fa espresso riferimento e che la procuratrice dichiara tuttora valida, efficace e non revocata;

- **BETTINI Giovanni**, nato a Borgo Tossignano (BO) il giorno 20 gennaio 1954, domiciliato ove infra per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della società "**C.L.A.I. - COOPERATIVA LAVORATORI AGRICOLI IMOLESI - SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA**", in breve "CLAI SOC. COOP. AGRICOLA", oppure "CLAI SCA", con sede in Imola (BO), via Gambellara n. 62/A, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00317470375, Partita I.V.A. 00502551203, R.E.A. n. BO-154783, iscritta all'Albo delle Società Cooperative con il n. A116062, in forza dei poteri a lui conferiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 19 luglio 2018, che in estratto autentico si allega al presente atto **sub A)**.

Dette parti comparenti, di cittadinanza italiana, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1) CONSENSO E OGGETTO

ASSIRELLI Silvano e CARDELLI Assunta, quest'ultima come sopra rappresentata, in comunione legale dei beni fra loro, vendono alla società "**C.L.A.I. - COOPERATIVA LAVORATORI AGRICOLI IMOLESI - SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA**", che accetta e acquista, il diritto di piena proprietà, sul seguente compendio immobiliare che le parti così descrivono:

Reg.to a IMOLA
il 16/05/2019
n. 2074
Serie 1T
euro 23.950,00

Trascritto a RAVENNA
il 16/05/2019
N. 6129 particolare
N. 9219 generale

- fabbricato da cielo a terra a uso civile abitazione con corte pertinenziale esclusiva, costituito da appartamento ai piani terra e primo, da cantina al piano terra e da piccolo fabbricato ad uso ripostigli e portico nell'annessa corte pertinenziale esclusiva, posto il tutto in Comune di Faenza (RA), via San Silvestro n. 184, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

in ditta alla parte alienante (altresì conforme alle risultanze dei Registri immobiliari ai sensi dell'art. 29, comma 1 *bis*, secondo periodo, l. n. 52 del 1985),

Foglio 85

particella 6 sub. 3, via San Silvestro n. 184, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 11,5, superficie catastale totale mq 294, totale escluse aree scoperte mq 238, rendita euro 1.069,07, a seguito della denuncia di ampliamento presentata in data 18 marzo 2019 prot. n. RA0015742;

particella 6 sub. 2, via San Silvestro n. 184, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq 29, superficie catastale totale mq 38, rendita euro 118,32, a seguito della denuncia di variazione per stralcio di parti comuni presentata in data 18 marzo 2019 prot. n. RA0015744.

L'area di terreno rappresentante il sedime dei fabbricati e l'annessa corte è distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 85 con la particella 6, quale ente urbano di mq. 1.936;

confina con: la detta via, altre ragioni della parte acquirente su più lati e le particelle 4 et 130 del medesimo foglio 85.

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare sopra descritto, si fa espresso riferimento:

- anche ai fini del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, alle planimetrie depositate in catasto che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allegano **sub B)**;

- all'elaborato planimetrico che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente atto **sub C)**;

- all'estratto di mappa catastale che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente atto **sub D)**.

Ai sensi del citato art. 29, comma 1 *bis*, primo periodo, l. n. 52 del 1985, la parte alienante, richiamato quanto indicato nella relazione di conformità catastale e rispondenza edilizia redatta dal geom. Simona Gallo di Imola in data 8 aprile 2019, che viene consegnata alla parte acquirente, dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle suddette planimetrie e che non sono state presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti.

ART. 2) PROVENIENZA

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è pervenuto in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Paolo Baruzzi di Faenza in data 22 dicembre 1976

n. 22020/2021 di rep., registrato a Faenza in data 11 gennaio 1977 n. 270, trascritto a Ravenna in data 18 gennaio 1977, n. 994 gen. e n. 835 part..

ART. 3) MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, e come posseduto, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza o ivi richiamati.

ART. 4) URBANISTICA ED EDILIZIA

La parte alienante, richiamato quanto indicato nella relazione di conformità catastale e rispondenza edilizia sopra citata, dichiara, ai fini del d.P.R. n. 380 del 2001 e della l. n. 47 del 1985, e s.m.i.:

- in qualità di proprietaria, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonita mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, che le opere in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che, per la realizzazione di un ponticello carraio, è stata rilasciata Concessione edilizia n. 450 in data 23 agosto 1977, prot. n. 161 del 19 febbraio 1977;

- che, per opere di ristrutturazione, è stata rilasciata Concessione edilizia n. 153 in data 27 gennaio 1979, prot. n. 1706 del 30 novembre 1978, cui ha fatto seguito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità in data 27 dicembre 1983 prot. gen. n. 9021 registro n. 153/79;

- che, per opere di perforazione di pozzo artesiano, è stata rilasciata Autorizzazione edilizia n. 6 in data 7 gennaio 1988, prot. n. 1527 del 24 settembre 1987;

- che, per opere di realizzazione di un deposito gas gpl, è stata rilasciata Autorizzazione edilizia n. 184 in data 7 aprile 1988, prot. n. 395 del 10 marzo 1988;

- che, per ulteriori opere realizzate, in data 22 marzo 2019 prot. n. 20606 è stata presentata Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, con relazione tecnica asseverata attestante che dette opere sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio, dichiarando all'uopo la stessa parte alienante che sono stati assolti tutti i relativi obblighi finanziari;

- che il compendio immobiliare in oggetto non è soggetto a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale.

La parte alienante dichiara, inoltre, che la superficie sco-

perta di pertinenza del compendio immobiliare in oggetto è inferiore a metri quadrati 5.000 (cinquemila).

La parte alienante dichiara, infine, che il compendio immobiliare in oggetto non richiede ulteriore sanatoria ai fini dell'art. 31 l. n. 47 del 1985, non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non ha subito modifiche necessitanti preve licenze, concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni, comunque denominate.

ART. 5) GARANZIE

La parte alienante presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione, a eccezione di:

- servitù di acquedotto, trascritta a Ravenna in data 16 luglio 1998, n. 9747 gen. e n. 6722 part., costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Massimo Gargiulo di Faenza in data 24 giugno 1998 n. 81103 di rep., debitamente registrato.

La parte alienante garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è pendente o minacciata alcuna lite avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che non ha ragione di ritenere che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere.

La parte alienante presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 cod. civ..

Le parti si dichiarano edotte della normativa sugli impianti di cui al d.m. Sviluppo economico n. 37 del 2008.

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 citato d.m., posti a servizio di quanto in oggetto:

- le parti, di comune accordo tra loro, anche ai sensi dell'art. 1490, comma 2, cod. civ., espressamente convengono di escludere la garanzia della parte alienante in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, rimanendo l'eventuale onere di adeguamento a carico della parte acquirente, la quale rinuncia a ogni azione per la causale in oggetto;

- pertanto, la parte acquirente espressamente esonera la parte alienante, che accetta, dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese della parte acquirente;

- in ogni caso, la parte acquirente si dichiara edotta della circostanza che, ai sensi dell'art. 8 citato d.m., in caso

di allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, nonché in caso di richiesta di aumento di potenza elettrica impegnata, la dichiarazione di conformità o rispondenza del relativo impianto dovrà essere consegnata al venditore o al distributore del servizio nel termine di trenta giorni dall'allacciamento o dalla richiesta, pena la sospensione della fornitura.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte alienante consegna l'attestato di prestazione energetica, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare e sono state rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici di cui all'art. 6, comma 5, secondo periodo, d.lgs. n. 192 del 2005; ai sensi del citato art. 6, comma 3, detto attestato si allega al presente atto **sub E**).

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del compendio immobiliare in oggetto.

ART. 6) PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è fissato, a corpo, in **euro 265.000 (duecentosessantacinquemila)**.

Le parti dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato interamente pagato, prima e fuori del presente atto, mediante due assegni circolari non trasferibili in data odierna, la cui copia si allega al presente atto **sub F**);

la parte alienante, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia alla parte acquirente quietanza dell'intero prezzo.

Ciascuna parte del presente atto dichiara di non avere esercitato le facoltà di cui all'art. 1, comma 63, lett. c), l. n. 147 del 2013 e, comunque, ove occorra, vi rinuncia espressamente, dichiarando di essere stata edotta dal notaio rogante del contenuto della citata norma.

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonita mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci:

a) che le modalità di pagamento del corrispettivo sono quelle sopra analiticamente indicate, e

b) ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ..

ART. 7) IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 8) CONSEGNA ED EFFETTI

Le parti dichiarano che quanto in oggetto è stato consegnato alla parte acquirente in data odierna.

Gli effetti del presente atto decorrono, tra le parti, da oggi, a eccezione dell'I.MU., che, ove dovuta, è a carico della parte acquirente secondo il computo di cui all'art. 9, comma 2, d.lgs. n. 23 del 2011.

La parte acquirente esonera la parte alienante dalla consegna dei titoli e documenti di cui all'art. 1477, comma 3, cod. civ..

ART. 9) DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali, la parte alienante dichiara che il trasferimento di cui al presente atto non è effettuato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni.

Per quanto ovvio, le parti dichiarano non sussistere rapporto rilevante ai fini dell'art. 26 d.P.R. n. 131 del 1986.

Le parti dichiarano che il presente atto:

* è assoggettato:

- a imposta di registro con l'aliquota del 9% (nove per cento), ai sensi dell'art. 1, comma 1, primo periodo, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986;

- a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 (cinquanta), ai sensi dell'art. 10, comma 3, d.lgs n. 23 del 2011;

* è esente dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, ai sensi del citato art. 10, comma 3, d.lgs n. 23 del 2011.

La parte alienante dichiara che il trasferimento di cui al presente atto non realizza plusvalenza ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 917 del 1986, in quanto il compendio immobiliare in oggetto è stato acquistato da più di cinque anni.

Le rendite catastali del compendio immobiliare in oggetto sono da intendere proposte ai sensi del d.m. Finanze n. 701 del 1994.

Le parti si dichiarano edotte del fatto che, ai sensi dell'art. 52, comma 5 *bis*, d.P.R. n. 131 del 1986, in relazione al presente atto non sussistono limiti al potere dell'amministrazione finanziaria nell'eseguire la rettifica di cui all'art. 52, comma 1, citato d.P.R..

ART. 10) DIRITTO DI FAMIGLIA

I regimi e i vincoli matrimoniali o previsti dalla l. n. 76 del 2016 sono stati dichiarati dalle parti.

ART. 11) NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

I componenti, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri da-

ti forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d.lgs.;

- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

ART. 12) SPESE

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto, di cui i tributi e le anticipazioni si stimano in complessivi euro 24.024 (ventiquattromilaventiquattro), sono a carico della parte acquirente.

Le parti comparenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata.

Io notaio

dell'atto ho dato lettura alle parti comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su due fogli per sette pagine.

Sottoscritto alle ore 11.50.

F.ti Assirelli Silvano - Assirelli Roberta - Giovanni Bettini - FEDERICO TASSINARI