

ALLEGATO "A"

SCHEMA ATTO DEFINITIVO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno duemiladodici (2012), questo giorno

del mese di

nella Residenza Municipale,

tra

- la Azienda Servizi alla Persona - ASP "Patronato Figli del Popolo e Fondazione S. Paolo e S. Geminiano, per brevità in seguito denominata "Asp", con sede in Modena, Corso Canalgrande n. 103, per la quale agisce il dott. Lolli Claudio nella sua qualità di Presidente pro tempore e legale rappresentante, e non altrimenti

Codice fiscale e P. IVA: 03219370362

e

- il Comune di Modena, per il quale agisce la dr.ssa Luisa Marchianò, nata a Modena il 19.4.1957 ed ivi residente, agente in rappresentanza del Comune di Modena e non altrimenti, nella qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio, giusti i poteri ad ella attribuiti dall'art. 74 dello Statuto Comunale, in esecuzione dell'art. 64 del Regolamento per la disciplina dei contratti

Codice fiscale del Comune di Modena n. 00221940364;

- la Provincia di Modena, con sede in Modena, Viale Martiri della Libertà n. 34, per la quale agisce il dott. Renzo Medici, nato a Concordia S/S (Mo) il 17.07.1966 ed ivi residente, agente in

rappresentanza della Provincia di Modena e non altrimenti, nella qualità di Dirigente del Servizio Ragioneria e Patrimonio, ai sensi dell'art. 53 comma 3 lettera e) dello Statuto Provinciale
Codice fiscale della Provincia di Modena n. 01375710363

- **l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia**, con sede in Modena (MO), Via Università n. 4, (codice fiscale e partita IVA n. 00427620364), in persona del Direttore Generale dott. Stefano Ronchetti, nato a Modena (MO) il 21 marzo 1961, domiciliato per la carica in Modena, Via Università n. 4, autorizzato con delibere del Consiglio di Amministrazione nelle sedute del 15 ottobre 2003 e del 30 ottobre 2007;
per brevità in seguito denominati "superficiari"

Premesso:

- che il Comune di Modena ha avuto nella propria disponibilità una consistente porzione del complesso immobiliare San Paolo, già identificato al NCEU dell'Agenzia del Territorio di Modena al foglio 142 mappale 591, in forza di contratto di locazione del 20/09/1989 rep. 74092 con l'Educatario Provinciale San Paolo, successivamente divenuto Fondazione San Paolo e San Geminiano ed ora Azienda Servizi alla Persona - ASP "Patronato Figli del Popolo e Fondazione San Paolo e San Geminiano";

- che nell'ambito delle politiche di riconversione dei complessi edilizi importanti del centro storico della città, il Comune ha promosso un'operazione di ridefinizione delle funzioni da insediare nel San Paolo, approvando un Piano di Recupero, come da deliberazione di Consiglio Comunale n. 130 del 22.10.2001, che prevede di destinare il complesso alla biblioteca di giurisprudenza, a spazi per studenti, a scuole, uffici e servizi,

attività di competenza in parte del Comune, in parte della Provincia e in parte dell'Università;

- che per l'attuazione del Piano di Recupero è stato concluso il giorno 17.1.2005 un accordo tra Comune di Modena, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, Provincia di Modena e Fondazione S. Paolo e S. Geminiano che impegnava gli Enti alla attuazione del Piano stesso e definiva gli spazi destinati a ciascun Ente ed i reciproci impegni circa la gestione dell'immobile ed i rapporti con l'Ente proprietario;

- che all'art. 6 del suddetto accordo si conveniva che l'intero complesso sarebbe stato acquisito in diritto di superficie per sessanta anni dal Comune e dalla Provincia di Modena, e dall'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, ciascuno per le porzioni di propria competenza e per gli utilizzi concordati, ad un corrispettivo complessivo di euro 5.681.000,00, prevedendo in capo ai tre Enti il restauro e il riuso dell'intero comparto;

- che tale cifra dovrà essere corrisposta pro quota dai superficiari, in proporzione alla partecipazione ai diritti di utilizzo sull'immobile;

- che successivamente in data 11/02/2005 tra i superficiari e Fondazione Cassa di Risparmio di Modena veniva siglata una convenzione con cui si concordava di procedere ad una progettazione integrata del recupero del complesso San Paolo affidandola alla Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, che aveva dato la propria disponibilità come soggetto finanziatore: a seguito di tale convenzione veniva incaricato lo Studio

Politecnica Ingegneria e Architettura della redazione dei progetti definitivo ed esecutivo riguardanti l'intero complesso;

- che in seguito alla redazione del progetto esecutivo dell'intervento di recupero si sono ulteriormente precisati gli spazi che verranno destinati alle diverse funzioni e che dovranno essere assegnati ai diversi Enti utilizzatori del complesso;

- che conseguentemente è stato stipulato in data 16.12.2008 tra i superficiari, Fondazione Cassa di Risparmio di Modena e ASP un nuovo accordo per la ristrutturazione del complesso immobiliare San Paolo, con il quale i cinque Enti si dichiarano concordi sul progetto realizzato da Politecnica; la Fondazione Cassa di Risparmio si assume l'onere di finanziare i lavori nella loro globalità, nei limiti di bilancio indicati in convenzione, mentre il Comune si assume l'impegno di appaltare e far realizzare i lavori sull'intero complesso;

- che all'art. 3 di tale nuovo accordo, si ribadisce che l'intero complesso sarà ristrutturato e acquisito in diritto di superficie per sessant'anni dai superficiari che lo utilizzeranno ciascuno per le porzioni di propria competenza, secondo le destinazioni concordate;

- che l'ASP ha regolarizzato l'intestazione catastale dei beni in proprietà e pertanto anche del complesso immobiliare in oggetto;

- che con Decreto del Direttore Regionale del 14/12/2010 il bene denominato ex Chiesa ed ex Convento di San Paolo è stato dichiarato bene di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, già D. Lgs n. 490/1999, e che è stata autorizzata la cessione in diritto di superficie del complesso immobiliare oggetto del presente atto da parte della competente Soprintendenza

ai beni artistici e storici con autorizzazione del 6/6/2011; le parti danno atto che in quanto tale risulta gravato e sottoposto a tutti i vincoli e gli obblighi previsti dai sopracitati atti legislativi, che dichiarano di ben conoscere ed accettare.

- che sono stati iniziati i lavori di ristrutturazione dell'intero complesso con verbale di consegna dei lavori in data 12/05/2010;

- che in data 15/10/2010 è stato sottoscritto tra l'ASP e i superficiari l'accordo preliminare per la costituzione del diritto di superficie, nel prosieguo denominato "preliminare", approvato dai rispettivi atti dei competenti organi deliberativi, dalla deliberazione di Giunta comunale n. 627 del 26/10/2010, dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 438 del 16/11/2010 e con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi di Modena e Reggio del 26/01/2010, ed altresì dal Consiglio di amministrazione dell'ASP con delibera n. 14 del 22.10.2010;

- che l'intervento di ristrutturazione è tuttora in corso e che l'esatta suddivisione degli spazi e delle destinazioni d'uso e, conseguentemente, le relative identificazioni catastali definitive saranno possibili solo al termine dei lavori e saranno presentate a cura del Comune di Modena alla competente Agenzia del Territorio di Modena;

- che la corretta attribuzione degli spazi da acquisire in diritto di superficie da ciascuno dei tre enti interessati corrisponde a quella già individuata dal preliminare, salvo le specifiche seguenti:

- la modesta porzione di fabbricato ad uso terrazza posta a sud est del primo piano, viene attribuita definitivamente dalle parti

al Comune di Modena in quanto parte comune tra Comune di Modena e Università, occupata da impianti e pertanto deve intendersi colorata in grigio nelle planimetrie allegata al suddetto preliminare;

- la porzione di loggiato posta a piano terra a sud del cortile del Leccio già attribuita in uso esclusivo al Comune di Modena viene concordemente attribuita dalle parti sempre al Comune di Modena, ma come parte comune e pertanto deve intendersi colorata in grigio nelle planimetrie allegata al suddetto preliminare;

- la scala di competenza dell'Università posta a nord est del complesso immobiliare, si ferma al 1° piano, pertanto l'evidenziazione in color magenta del vano scala nella planimetria del 2° piano allegata al preliminare deve intendersi mero errore materiale;

Dato atto:

- che su richiesta di ASP concedente occorre procedere alla stipulazione del diritto di superficie prima della ultimazione dei lavori, in base allo stato di avanzamento degli stessi;

- che pertanto le parti hanno concordato di costituire formalmente il diritto di superficie prima della ultimazione dei lavori e pertanto al fine della stipula del rogito si rende necessario accatastare in itinere e provvisoriamente l'oggetto del diritto di superficie in categoria catastale F3 "unità in corso di costruzione", secondo le ripartizioni tra enti già individuata dal preliminare, salvo le specifiche di cui sopra e la disciplina di sotto descritta relativa ad una attività commerciale attualmente presente nel comparto, come da elaborati catastali allegati sotto le lettere F, G e H;

- che fa parte del complesso immobiliare, tra le porzioni da concedere in diritto di superficie al Comune di Modena, un locale situato in Via Selmi n. 85 avente ad oggetto un'attività di barbiere gestita dal sig. Volponi Giuliano con contratto di locazione sottoscritto in data 3.1.2000 cui è subentrato il Comune di Modena nella posizione di locatore al momento della sottoscrizione del preliminare;

- che è previsto lo spostamento di tale attività in un locale collocato nel medesimo complesso da concedere in diritto di superficie al Comune di Modena, sempre in Via Selmi, non appena terminati i relativi lavori di ristrutturazione nella porzione in cui sarà trasferita tale attività;

- che pertanto il locale nel quale attualmente viene esercitata l'attività di barbiere, più oltre identificato dal sub 11, resterà accatastato in C1 fino al trasferimento dell'attività nel locale più sotto identificato dal sub 23, mentre, quest'ultimo locale sarà accatastato in F3 fino al termine dei lavori di pertinenza del locale medesimo e, viceversa, al momento del trasferimento dell'attività commerciale il sub 11 sarà accatastato in F3 fino al termine dei lavori dell'intero complesso immobiliare, mentre il sub 23 sarà accatastato in C1 per consentire lo svolgimento dell'attività di barbiere;

si conviene e si stipula quanto segue,

dando atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto:

TITOLO PRIMO

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DEL COMUNE DI

MODENA

ART. 1 - OGGETTO

L'ASP, come sopra rappresentata, cede la proprietà superficiaria del costruito, trattenendosi la nuda proprietà del terreno sottostante, al Comune di Modena, anch'esso come sopra rappresentato, che accetta, sulla porzione dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue al foglio 142 particella 591:

- sub 11, via Francesco Selmi 85, piano terra, cat C/1, cl. 13, consistenza 26 mq, rendita catastale euro 780,16;
- sub 23, via Francesco Selmi, piano terra, unità in corso di definizione - bene risultante dalla variazione avvenuta con denuncia presentata in data 28/11/2012 prot. M00163474 dell'originaria unità immobiliare;
- sub 19, via Caselle piani terra, 1, 2, 3, unità in corso di costruzione - bene risultante dalla soppressione avvenuta con denuncia di variazione presentata in data 28/11/2012 prot. M00163474 delle originarie unità immobiliari.

I suddetti subalterni comprendono le porzioni immobiliari identificate in color arancione e grigio oltre ai cortili denominati nel preliminare "Leccio", "Banano", "Sud est", "Sud ovest", "giardino di Via Caselle" e "cortile", di cui alle allegate planimetrie sotto le lettere A), B), C), D), che recepiscono le planimetrie allegate al preliminare e le modifiche di cui in premessa.

Le distribuzioni degli spazi e le destinazioni d'uso dei locali evidenziati in arancione e grigio sono quelle descritte nel preliminare e potranno subire modifiche senza che ciò comporti la rettifica del presente atto.

La porzione immobiliare in oggetto confina a nord con ragioni di ASP, Provincia di Modena e Università degli studi di Modena e Reggio Emilia, a ovest con via Francesco Selmi, a sud con via Caselle, salvo se altri.

Nel presente atto e nel corrispettivo di cui al successivo art. 3 sono compresi in proprietà superficiaria anche i proporzionali diritti condominali pro-quota sulle parti ed enti comuni per legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Gli spazi oggetto del presente atto vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con ogni annesso e connesso, accesso e recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti.

ART. 2 - DURATA E POSSESSO

Il diritto di superficie viene costituito per una durata di anni 60 (sessanta) a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Il possesso per ogni effetto attivo e passivo è stato trasferito prima d'ora per gli spazi oggetto del contratto di locazione del 20/09/1989 di cui in premessa e per i restanti spazi in virtù dell'Accordo per l'Attuazione del Piano di recupero del 17/1/2005.

Gli spazi oggetto del presente atto vengono concessi liberi da contratti e vincoli, salvo il contratto di locazione in essere tra Comune di Modena e il sig. Volponi, riguardante un locale al piano terra su via Francesco Selmi n. 85 utilizzato come negozio di barbiere; si dà atto che il Comune è subentrato alla ASP in tale contratto, dal momento della firma del preliminare.

ART. 3 - CORRISPETTIVO

Ai sensi dell'art. 1 dei patti comuni del preliminare, dandosi atto che l'assetto degli spazi assegnati ai concessionari non ha

subito significative modifiche, il corrispettivo della concessione della proprietà superficiaria della porzione immobiliare in oggetto è già stato fissato a corpo, in base alle previsioni di utilizzo così come risultanti dal progetto esecutivo approvato, in euro 3.736.962,00 e viene versato dal Comune alla ASP con decorrenza dalla data di sottoscrizione del preliminare in 24 rate annuali (da corrispondere in 48 rate semestrali), la prima di euro 155.706,75; il corrispettivo annuale viene versato in due rate semestrali, scadenti il 30 novembre e il 30 aprile di ogni anno, aggiornato a partire dal mese di novembre 2011 mediante l'applicazione dell'indice ISTAT riferito all'andamento del costo della vita ridotto al 75%. Nel pagamento del corrispettivo il Comune non sarà obbligato in solido con gli altri superficiari. La presente assegnazione è fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

Per i restanti anni, fino alla scadenza del diritto di superficie nulla sarà più dovuto e a nessun titolo ad ASP.

TITOLO SECONDO

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELL'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MODENA E REGGIO EMILIA

ART. 1 - OGGETTO

L'ASP, come sopra rappresentata, cede la proprietà superficiaria del costruito, trattenendosi la nuda proprietà del terreno sottostante, all'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, anch'essa come sopra rappresentata, che accetta, sulla porzione dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue al foglio 142 particella 591, beni risultanti dalla soppressione avvenuta con denuncia di variazione presentata in

data 28/11/2012 prot. M00163474 delle originarie unità immobiliari:

- sub. 20, via Camatta, piani terra, 1, 2, unità in corso di costruzione;
- sub. 22, via Camatta, piano terra, unità in corso di costruzione.

I suddetti subalterni comprendono le porzioni immobiliari identificate in colore magenta di cui alle planimetrie allegate sotto le lettere A), B) e C), che recepiscono le planimetrie A), B) e C) allegate al preliminare.

Le distribuzioni degli spazi e le destinazioni d'uso dei locali evidenziati in magenta sono quelle descritte nel preliminare e potranno subire modifiche senza che ciò comporti la rettifica del presente atto.

La porzione immobiliare in oggetto confina a est con via Camatta e ragioni del Comune di Modena, a sud con ragioni del Comune di Modena e della Provincia di Modena, a ovest con ragioni di ASP, della Provincia di Modena e del Comune di Modena, salvo se altri.

Nel presente atto e nel corrispettivo di cui al successivo art. 3 sono compresi in proprietà superficiaria anche i proporzionali diritti condominiali pro-quota sulle parti ed enti comuni per legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Gli spazi oggetto del presente atto vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con ogni annesso e connesso, accesso e recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti.

ART. 2 - DURATA E POSSESSO

Il diritto di superficie viene costituito per una durata di anni 60 (sessanta) a decorrere dalla data di stipula del presente atto. Il possesso per ogni effetto attivo e passivo verrà trasferito dal Comune di Modena all'Università degli studi di Modena e Reggio Emilia alla conclusione dei lavori con apposito verbale di consegna.

ART. 3 - CORRISPETTIVO

Ai sensi dell'art. 1 dei patti comuni del preliminare, dandosi atto che l'assetto degli spazi assegnati ai concessionari non ha subito significative modifiche, il corrispettivo della cessione della proprietà superficiaria della porzione immobiliare in oggetto è già stato fissato a corpo, in base alle previsioni di utilizzo così come risultanti dal progetto esecutivo approvato, in euro 1.692.370,00 e viene versato, con decorrenza dalla sottoscrizione del preliminare, dall'Università ad ASP in 24 rate annuali (da corrisponderci in 48 rate semestrali), la prima di euro 70.515,42; il corrispettivo annuale viene versato in due rate semestrali di eguale importo, scadenti il 30 novembre e il 30 aprile di ogni anno, aggiornato a partire dal mese di novembre 2011 con l'applicazione dell'indice ISTAT riferito all'andamento del costo della vita ridotto al 75%.

Nel pagamento del corrispettivo l'Università non dovrà considerarsi obbligata in solido con gli altri superficiari.

La presente assegnazione è fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

Per i restanti anni, fino alla scadenza del diritto di superficie nulla sarà più dovuto e a nessun titolo ad ASP.

TITOLO TERZO

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELLA PROVINCIA DI MODENA

ART. 1 - OGGETTO

L'ASP, come sopra rappresentata, cede la proprietà superficiaria del costruito, trattenendosi la nuda proprietà del terreno sottostante, alla Provincia di Modena, anch'essa come sopra rappresentata che accetta, sulla porzione dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue al foglio 142 particella 591:

- sub. 21, via Francesco Selmi, piano terra, unità in corso di costruzione - bene risultante dalla soppressione avvenuta con denuncia di variazione presentata in data 28/11/2012 prot. M00163474 delle originarie unità immobiliari.

Il suddetto subalterno comprende la porzione immobiliare identificata in colore azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera A), che recepisce la planimetria A) allegata al preliminare ed ha la seguente destinazione: "Oratorio San Paolo" e locale di pertinenza posto sul lato sud; le distribuzioni degli spazi e le destinazioni d'uso dei locali evidenziati in azzurro sono quelle descritte nel preliminare e potranno subire modifiche senza che ciò comporti la rettifica del presente atto.

La porzione immobiliare in oggetto confina a est con ragioni dell'Università degli studi di Modena e Reggio Emilia e del Comune di Modena, a sud con ragioni del Comune di Modena, a ovest con ragioni di ASP, salvo se altri.

Nel presente atto e nel corrispettivo di cui al successivo art. 3 sono compresi in proprietà superficiaria anche i proporzionali

diritti condominiali pro-quota sulle parti ed enti comuni per legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Gli spazi oggetto del presente atto vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con ogni annesso e connesso, accesso e recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti.

Rimangono esclusi dal diritto di superficie gli spazi denominati "Chiesa di San Paolo" e locali di pertinenza, identificati col mappale L, posti sul lato nord/ovest, che sono oggetto di separati accordi contrattuali tra ASP e Provincia, e che pertanto esulano dal presente atto.

ART. 2 - DURATA E POSSESSO

Il diritto di superficie viene costituito per una durata di anni 60 (sessanta) a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Il possesso per ogni effetto attivo e passivo verrà trasferito dal Comune di Modena alla Provincia di Modena alla conclusione dei lavori con apposito verbale di consegna.

ART. 3 - CORRISPETTIVO

Ai sensi dell'art. 1 dei patti comuni del preliminare, dandosi atto che l'assetto degli spazi assegnati ai concessionari non ha subito significative modifiche, il corrispettivo della concessione della proprietà superficiaria della porzione immobiliare in oggetto è già stato fissato a corpo, in base alle previsioni di utilizzo così come risultanti dal progetto esecutivo approvato, in euro 251.668,00 e viene versato con decorrenza dalla sottoscrizione del preliminare, dalla Provincia ad ASP in 24 rate annuali, la prima di euro 10.486,17; il corrispettivo annuale sarà versato dalla Provincia in una unica soluzione al 30 novembre di

ogni anno, aggiornato a partire dal mese di novembre 2011 con l'applicazione dell'indice ISTAT riferito all'andamento del costo della vita ridotto al 75%.

Nel pagamento del corrispettivo la Provincia non dovrà considerarsi obbligata in solido con gli altri superficiari.

La presente assegnazione è fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

Per i restanti anni, fino alla scadenza del diritto di superficie, nulla sarà più dovuto e a nessun titolo ad ASP.

PATTI COMUNI

ART. 1 - USO DEGLI SPAZI

Ciascuno degli Enti superficiari utilizzerà gli spazi ad essi assegnati in diritto di superficie secondo le reciproche finalità e per lo svolgimento delle rispettive attività e funzioni previste dagli Enti.

I superficiari potranno cedere in uso/locazione o in proprietà superficiaria, in modo totale o parziale, anche a titolo gratuito, gli spazi rispettivamente assegnati ad altri soggetti, enti od associazioni.

Nei contratti relativi ai trasferimenti a terzi della proprietà superficiaria è fatto obbligo alle Parti superficiali di inserire patti e condizioni a salvaguardia di ogni diritto o potestà spettante ad ASP e ad altri superficiari in base al presente atto ed agli atti precedenti.

ART. 2 - OBBLIGHI PARTICOLARI

Il Comune si obbliga a completare su tutto l'immobile i lavori di ristrutturazione così come previsti dal Piano di Recupero e dagli atti successivi e conseguenti.

Gli spazi comuni e i cortili (evidenziati in colori grigio e bianco nelle planimetrie allegate) potranno essere utilizzati da tutti gli Enti superficiali, secondo gli indirizzi dati dal Comune e con modalità da specificare in apposito Regolamento che sarà predisposto e approvato dagli Enti stessi al termine dei lavori di ristrutturazione. La gestione e le spese di manutenzione sono a carico del Comune.

Le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni del complesso immobiliare, individuate dagli usi e dalla legislazione vigente, sono ripartite tra gli Enti superficiali, con modalità e criteri che saranno definiti nel Regolamento sopracitato.

Le parti concordano di costituire rapporti obbligatori di passaggio sugli spazi di rispettivo uso esclusivo per la migliore fruizione e/o manutenzione delle parti comuni e delle parti di pertinenza di ciascun Ente.

Il Comune si riserva di utilizzare i cortili per le proprie iniziative; gli altri Enti potranno fare espressa richiesta di analogo utilizzo, sulla base di quanto previsto in sede regolamentare, fatto salvo il rimborso delle spese.

Le parti danno atto che il complesso immobiliare insiste parzialmente sul "Canale Modonella" e la "Cloaca Ramo Canalino", di proprietà del Comune di Modena, così come evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera E). Il Comune resta quindi pienamente proprietario di tali corpi idraulici e viene espressamente autorizzato ad effettuare tutte le opere necessarie per la loro manutenzione.

Nell'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza in data 6/6/2011 si dispone che l'esecuzione dei lavori ed opere di

qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D. Lgs. n.42/2004 e s.m.i. e che l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

ART. 3 - CERTIFICAZIONI E GARANZIE

Si dà atto che trattandosi di complesso immobiliare in corso di definizione non si applica la disciplina di cui al DL 78/2010, come espressamente riconosciuto dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010. Parimenti e per la stessa motivazione ai sensi della normativa inerente il rendimento energetico nell'edilizia (D.Lgvo 192/2005 modificato dal D. Lgvo 311/2006 e sm e delibera della Regione Emilia Romagna n. 156/2008 e sm) non si provvede alla consegna e allegazione dell'attestato di certificazione energetica.

Le spese relative alle certificazioni energetiche e alle altre eventuali certificazioni ed oneri ad esse connessi, dopo il rilascio dell'agibilità e al termine dell'intervento, spettano a ciascuno dei tre Enti superficiali per la porzione di immobile di competenza.

ART. 4 - RINNOVO E SCADENZA

Alla scadenza del diritto di superficie, fatta salva la possibilità di rinnovo alle condizioni da determinarsi di comune accordo tra le parti, l'intero complesso immobiliare si ricongiungerà alla nuda proprietà del sedime e rientrerà nella piena proprietà dell'ASP. L'immobile verrà riconsegnato a cura di ciascun Ente nello stato di fatto in cui si troverà comprese le trasformazioni e le migliorie effettuate, come risultanti dallo stato legittimato.

Resteranno invece di proprietà dei rispettivi superficiari tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture, che potranno essere asportati a cura e spese dei superficiari stessi, senza che ASP possa opporsi o vantare corrispettivi o indennizzi di sorta.

I fabbricati, gli impianti e le attrezzature fisse dovranno essere consegnati ad ASP liberi, pienamente funzionanti ed in normali condizioni d'uso, salvo il normale deperimento per vetustà.

ART. 5 - RESPONSABILITA'

Le Parti superficiarie, ciascuna per quanto di propria competenza, si assumono espressamente ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali rischi e danni che possano derivare a persone o cose in dipendenza dal presente atto e dall'utilizzo del bene.

Resta, pertanto, convenuto che le stesse sono tenute, per gli spazi di reciproca competenza, a tutelarsi contro eventuali rischi di responsabilità civile verso terzi, o cose di terzi, derivanti sia dall'uso dell'immobile concesso sia dalle attività svolte nelle strutture realizzate.

ART. 6 - CONTROVERSIE

Per eventuali controversie che potessero insorgere in relazione al presente atto, le Parti riconoscono la competenza esclusiva del Foro di Modena ed eleggono domicilio nelle rispettive sedi legali.

ART. 7 - RINUNCIA

L'ASP rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale esonerando il Signor Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

ART. 8 - SPESE

Le spese inerenti alla stipulazione del presente atto sono ripartite tra gli Enti acquirenti in parti uguali, fatti salvi gli onere fiscali che restano a carico di ciascun Ente per quanto di rispettiva competenza in base alla legge “