



Provincia di Modena

Ragioneria e patrimonio

Dirigente MEDICI RENZO

Determinazione n° 8 del 12/02/2013

OGGETTO :

ACQUISIZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DALL'AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA - ASP "PATRONATO FIGLI DEL POPOLO E FONDAZIONE S. PAOLO E S. GEMINIANO" DI ALCUNI LOCALI DEL COMPLESSO EDILIZIO SAN PAOLO DI MODENA.
ANNULLAMENTO E SOSTITUZIONE DELLA DETERMINAZIONE N. 2 DEL 10.01.2013.

La Fondazione “S.Paolo e S.Geminiano”, ora Azienda Servizi alla Persona – ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S. Paolo e S. Geminiano”, è proprietaria dell’intero complesso edilizio San Paolo posto in Modena tra le vie F. Selmi, Caselle e Camatta.

Nell’ambito delle politiche di riconversione dei complessi edilizi importanti del centro storico della città, il Comune di Modena ha promosso un’operazione di ridefinizione delle funzioni da insediare all’interno del comparto San Paolo, approvando con delibera del Consiglio Comunale n. 130 del 22.10.2001, un Piano di Recupero che prevede di destinare il complesso alla biblioteca della Facoltà di Giurisprudenza, a spazi per gli studenti, a scuole, uffici e servizi, attività di competenza in parte dello stesso comune e in parte della Provincia di Modena e dell’Università degli Studi.

Per l’attuazione del citato Piano di Recupero, in data 17.01.2005 l’Azienda Servizi alla Persona – ASP “Patronato Figli del Popolo e Fondazione S. Paolo e S. Geminiano”, il Comune di Modena, l’Università degli Studi di Modena e Reggio E. e la Provincia di Modena hanno sottoscritto uno specifico Accordo che impegna gli enti all’attuazione, definisce gli spazi destinati a ciascun ente e i reciproci impegni circa la gestione dell’immobile nonché i rapporti con il soggetto proprietario.

All’art. 6 del citato Accordo si conviene che l’intero complesso sarà acquisito in diritto di superficie per la durata di sessanta anni dal Comune di Modena, 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 € 5.681.000,00, prevedendo in capo a ciascun ente il restauro e il riuso dell’intero comparto. Tale cifra dovrà essere corrisposta pro quota dai tre enti superficiali, in proporzione alla partecipazione ai diritti di utilizzo sull’immobile.

In data 11.02.2005 il Comune di Modena, la Provincia di Modena, l’Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia hanno sottoscritto con la Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, in qualità di soggetto finanziatore, un Accordo con il quale si concorda di procedere ad una progettazione integrata del recupero del complesso San Paolo.

In seguito alla redazione del progetto esecutivo dell’intervento di recupero, con un successivo Accordo del 16.12.2008 sono stati ulteriormente precisati gli spazi da destinare alle diverse funzioni e che dovranno essere assegnati ai diversi enti utilizzatori del complesso immobiliare San Paolo.

L'intervento di ristrutturazione è tutt'ora in corso e l'esatta suddivisione degli spazi e delle destinazioni d'uso e quindi le relative identificazioni catastali definitive saranno possibili soltanto al termine dei lavori.

Avendo la proprietà chiesto però di procedere alla stipula dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie prima del completamento dei predetti lavori di ristrutturazione, le parti sono concordi nell'accatastare in itinere e provvisoriamente il complesso immobiliare in categoria catastale "F3-unità in corso di definizione", secondo le ripartizioni tra gli enti già concordate, onde permettere la materiale sottoscrizione del predetto atto.

Con deliberazione della Giunta Provinciale n. 424 del 18.12.2012, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvata la stipula dell'atto definitivo per la costituzione del diritto di superficie concordato tra la proprietà ASP e Comune di Modena, la Provincia di Modena, l'Università degli Studi di Modena Reggio Emilia, dando mandato al Dirigente del Servizio Ragioneria e Patrimonio della Provincia di Modena di sottoscrivere il relativo atto in nome e per conto della stessa Provincia di Modena.

Con determinazione del Servizio Ragioneria e Patrimonio n. 2 del 10.01.2013 è stato approvato lo schema dell'atto definitivo da sottoscrivere per la costituzione del diritto di superficie di cui all'oggetto.

A seguito di ulteriori accordi e precisazioni intercorse tra le parti, sono state apportate una serie di modifiche al predetto schema e si rende pertanto necessaria l'approvazione della nuova versione definitiva dello schema di atto di costituzione del diritto di superficie in parola.

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Ragioneria e Patrimonio della Provincia di Modena Dottor Renzo Medici.

Per quanto precede,

il Dirigente determina

- 1) di annullare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la determinazione del Servizio Ragioneria e Patrimonio n. 2 del 10.01.2013 con la quale è stato approvato lo schema dell'atto definitivo da sottoscrivere per la costituzione del diritto di superficie di cui all'oggetto concordato tra la proprietà ASP e Comune di Modena, la Provincia di Modena, l'Università degli Studi di Modena Reggio Emilia;
- 2) di approvare il nuovo schema di atto definitivo per la costituzione del diritto di superficie di cui all'oggetto allegato al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale;
- 3) di dare atto che la porzione del complesso immobiliare S.Paolo che la Provincia di Modena riceverà in diritto di superficie dall'Azienda Servizi alla Persona –ASP "Patronato Figli del Popolo e Fondazione S. Paolo e S. Geminiano è quella corrispondente agli spazi occupati dall'Oratorio S.Paolo" (anche noto come "locale Gipsoteca" o "Sala delle Monache") e il relativo locale di pertinenza posto sul lato sud, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al foglio 142 mappale 591 subalterno 21;
- 4) di dare atto che dalla data di sottoscrizione dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie l'Azienda Servizi alla Persona –ASP "Patronato Figli del Popolo e Fondazione S. Paolo e S. Geminiano trasferirà in diritto di superficie alla Provincia di Modena gli spazi indicati al precedente punto 2) per il periodo di sessant'anni e il corrispettivo a carico dell'ente provinciale è stato convenuto in € 251.668,00 da versare in n. 24 rate annuali, da aggiornarsi mediante l'applicazione dell'indice Istat;
- 5) di dare atto che dal 23.02.2011 la Provincia di Modena versa alla proprietà ASP le rate annuali a proprio carico per la costituzione del diritto di superficie per i locali indicati al punto 3);
- 6) di provvedere con successivi provvedimenti del Dirigente del Servizio Ragioneria e Patrimonio all'assunzione degli impegni di spesa ex art. 183 del D.Lgs.n. 267/2000 per il pagamento delle ulteriori rate annuali a carico della Provincia di Modena, come previsto al precedente punto 4),

dando atto che le relative somme trovano copertura all'azione 2945 "Costituzione diritto di superficie locali Comparto S.Paolo" del Peg 2013 e dei Peg futuri sino al termine convenuto.

Il Dirigente MEDICI RENZO

Originale Firmato Digitalmente



Provincia di Modena

Determinazione n° 8 del 12/02/2013

U.O. proponente: Patrimonio

Proposta n° : 660 del 11/02/2013

OGGETTO :

ACQUISIZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DALL'AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA - ASP "PATRONATO FIGLI DEL POPOLO E FONDAZIONE S. PAOLO E S. GEMINIANO" DI ALCUNI LOCALI DEL COMPLESSO EDILIZIO SAN PAOLO DI MODENA.
ANNULLAMENTO E SOSTITUZIONE DELLA DETERMINAZIONE N. 2 DEL 10.01.2013.

-

Parere : FAVOREVOLE

Visto di regolarità contabile, ai sensi art. 151 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, attestante la copertura finanziaria della spesa impegnata, ovvero riferito ad accertamento della entrata od alla variazione del patrimonio in quanto conseguono da atto DETERMINAZIONI RAGIONERIA n. 8 del 12/02/2013.

MEDICI RENZO

Originale Firmato Digitalmente

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n..... fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Modena, li

Protocollo n. _____ del _____

Repertorio n.

Raccolta n.

**COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO
DI DIRITTI DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

Il

In Modena, nel mio studio in corso Canalgrande n.36. Avanti a me Dottor Tomaso Vezzi, Notaio in Modena, iscritto al Collegio Notarile di Modena, sono presenti i signori:

- Lolli Claudio, nato a Modena il 15 giugno 1956, domiciliato per la carica in Modena, corso Canalgrande n.103;

il quale interviene al presente atto in rappresentanza legale della:

- **"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, Codice fiscale e P.IVA: 03219370362, azienda pubblica di servizi alla persona (Asp), ente pubblico costituito dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione della Giunta Regionale n.996 del 30 giugno 2008;

in qualità di presidente del consiglio di amministrazione autorizzato con deliberazioni del consiglio di amministrazione N.5 in data 7 settembre 2012, N.9 in data 9 novembre 2012, N.14 in data 20 dicembre 2012 e N.1 in data 18 gennaio 2013, che in estratto autentico si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere A, B, C e D, omessane la lettura per dispensa dei comparenti;

e

- Marchianò Luisa, nata a Modena il 19 aprile 1957, domiciliata per la carica in Modena, via Scudari n.20;

la quale interviene al presente atto in rappresentanza legale del:

- **"Comune di Modena"**, con sede in Modena, via Scudari n.20, Codice fiscale n.00221940364;

in 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, autorizzata con deliberazione della

Giunta Comunale in data 18 dicembre 2012
Prot.Gen.2012/150408 - PA Oggetto n.683, che in
copia autentica si allega al presente atto sotto la
lettera E, omessane la lettura per dispensa dei
comparenti, e con determinazione del Dirigente
Responsabile del Servizio Patrimonio in data

che in copia autentica si allega al presente atto
sotto la lettera F, omessane la lettura per dispensa
dei comparenti;

- Medici Renzo, nato a Concordia sulla Secchia
(Modena) il 17 luglio 1966, domiciliato per la
carica in Modena, viale Martiri della Libertà n.34;
il quale interviene al presente atto in
rappresentanza legale della:

- **"Provincia di Modena"**, con sede in Modena, viale
Martiri della Libertà n.34, Codice fiscale
n.01375710363;

in qualità di Dirigente del Servizio Ragioneria e
Patrimonio, ai sensi dell'art.53 comma 3 lettera e)
dello Statuto Provinciale, autorizzato con
deliberazione della Giunta Provinciale in data 18
dicembre 2012 Verbale n.424, che in copia autentica
si allega al presente atto sotto la lettera G,
omessane la lettura per dispensa dei comparenti, e
con determinazione del Dirigente del Servizio
Ragioneria e Patrimonio in data 10 gennaio 2013 n.2,
che in copia autentica si allega al presente atto
sotto la lettera H, omessane la lettura per dispensa
dei comparenti;

- Tomasi Aldo, nato a Trento il 13 gennaio 1951,
domiciliato per la carica in Modena, via Università
n.4;

il quale interviene al presente atto in
rappresentanza legale della:

- **"Università degli Studi di Modena e Reggio
Emilia"**, con sede in Modena, via Università n.4,
codice fiscale e partita IVA n.00427620364;

in qualità di Rettore, autorizzato con delibera del
Consiglio di Amministrazione in data

che in estratto autentico si allega al presente atto
sotto la lettera I, omessane la lettura per dispensa
dei comparenti;

per brevità in seguito denominati **"superficiari"**.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premettono:

- 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 20.9.1989 rep.74092, registrato a Modena il 16 ottobre 1989 al n.7235 atti privati, 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 (cinquemilioniseicentottantunomila virgola zero zero), 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 11.2.2005 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; il Comune si è assunto 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 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, con particolare riferimento alle seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art.56 comma 4-ter del citato decreto legislativo, vengono riportate nel presente atto di alienazione come segue:

1. l'esecuzione dei lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21, commi 4 e 5 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.;

2. 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.;

- che sono stati iniziati i lavori di ristrutturazione dell'intero complesso con verbale di consegna dei lavori in data 12.5.2010;

- che con deliberazione di Giunta comunale n.627 del 26.10.2010, con 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 26.1.2011, ed altresì con delibera del Consiglio di amministrazione dell'ASP n.14 del 22.10.2010 sono stati approvati gli accordi per la ripartizione degli spazi da assegnare a ciascun ente, le relative destinazioni d'uso e le planimetrie dell'immobile;

- 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 dagli enti, salvo le specifiche successive modifiche concordate tra le parti e recepite nel presente atto;

- che, ai sensi del combinato disposto dei commi 1 ed 1-quater dell'art.12, del decreto legge 6 luglio 2011 n.98, convertito, con modificazioni, in legge 15 luglio 2011, n.111 "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria", come modificati dall'articolo 1, comma 138, della Legge 24 dicembre 2012, n.228, per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n.196, e successive modificazioni, non possono acquistare immobili a titolo oneroso, fatta eccezione per le operazioni di acquisto di immobili già autorizzate con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, verificato il rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

- che con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 marzo 2012 è stata data attuazione al predetto articolo 12, comma 1 (in particolare, l'art.2, comma 7 prevede che "Le disposizioni di cui all'art.12, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n.98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n.111, non si applicano alle procedure di vendita e di acquisto in corso, avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere assunte, entro il 31 dicembre 2011, dai competenti organi dei predetti enti e che individuino con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni. Gli effetti previsti di cassa delle citate delibere sono comunicati, entro quindici giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato. Le disponibilità rivenienti dalle suddette vendite devono essere esposte nel piano triennale di investimento definito dal presente decreto.");

- che, altresì, l'Allegato A al citato D.M. 16 marzo 2012 chiarisce che la vendita diretta di immobili ad amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica

amministrazione, come individuate dall'ISTAT, è operazione che non ha impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che può essere posta in essere trascorsi trenta giorni dalla comunicazione al Ministero senza che siano state formulate osservazioni;

- che la costituzione dei diritti di superficie oggetto del presente atto è esecutiva di delibere assunte entro il 31 dicembre 2011, nonchè di accordi precedentemente intercorsi tra le parti la cui esecuzione è stata peraltro avviata sin dall'anno 2010 (duemiladieci);

- che la costituzione dei diritti di superficie oggetto del presente atto non è soggetta all'applicazione dell'art.12, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n.98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n.111, come modificato dall' articolo 1, comma 138, della Legge 24 dicembre 2012, n.228, e - pertanto - deve intendersi autorizzata ai sensi di legge;

- 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 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, salvo la disciplina di sotto descritta relativa ad una attività commerciale attualmente presente nel comparto, come da elaborati catastali infra allegati;

- 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;

- 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;

tutto ciò premesso,

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

La "Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano", come sopra rappresentata, **costituisce** a favore del "Comune di Modena", anch'esso come sopra rappresentato, che accetta, il diritto di superficie, ai sensi dell'art.952 comma 2°, nonchè degli articoli 953 e seguenti del Codice Civile, mediante alienazione della proprietà della seguente costruzione, separatamente dalla proprietà del suolo di cui rimane titolare la Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano:

- porzione del complesso immobiliare sito in Modena, in angolo tra via Francesco Selmi, via Caselle e via Camatta, costituita da:

-- negozio al piano terra, con accesso da via Francesco Selmi n.85;

-- unità in corso di restauro e riuso, distribuita parte al piano terra, parte al piano primo, parte al piano secondo e parte al piano terzo, con accesso da via Caselle;

-- unità in corso di restauro e riuso al piano terra, con accesso da via Francesco Selmi.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati di Modena, foglio 142, mappali:**

- **591 subalterno 11** zona censuaria 1 categoria C/1 classe 13 mq.26 rendita € 780,16 via Francesco Selmi n.85 piano T;

- **591 subalterno 19** categoria in corso di costruzione via Caselle piano T-1-2-3;

- **591 subalterno 23** categoria in corso di costruzione via Francesco Selmi piano T;

beni risultanti, quanto ai mappali 591 subalterno 19 e 591 subalterno 23, dalla variazione avvenuta con denuncia presentata in data 28.11.2012 prot.MO0163474 delle originarie unità immobiliari.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nella planimetria e nell'elaborato planimetrico depositati in catasto, che in copia si allegano al presente atto sotto le lettere L e M, omessane la lettura per dispensa dei comparenti;

- il signor Lolli Claudio, in rappresentanza della parte alienante, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali, la planimetria e l'elaborato planimetrico sono conformi allo stato di fatto;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

I suddetti subalterni comprendono le porzioni immobiliari identificate in color arancione e grigio oltre ai cortili denominati "Leccio", "Banano", "Sud est", "Sud ovest", "giardino di Via Caselle" e "cortile", di cui alle allegate planimetrie sotto le lettere N), O), P), Q), omessane la lettura per dispensa dei comparenti.

Le distribuzioni degli spazi e le destinazioni d'uso dei locali evidenziati in arancione e grigio sono le seguenti: uffici comunali, nido d'infanzia, scuola d'infanzia, spazi per studenti universitari, spazi ricreativi, bar ed esercizi commerciali. Tali distribuzioni di spazi e destinazioni d'uso 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.

A norma dell'art.61 c.4 D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e modificazioni successive l'efficacia della costituzione del diritto di superficie è condizionata sospensivamente al decorso del termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59, senza che sia stato esercitato il diritto di prelazione spettante a norma dell'art.60 c.1 allo Stato, alla Regione e agli altri enti pubblici territoriali, nel cui ambito si trova il bene, onde gli effetti attivi e passivi del possesso vengono fatti decorrere dalla scadenza di tale termine.

ART.3 - CORRISPETTIVO

Dandosi atto che l'assetto degli spazi assegnati ai concessionari non ha subito significative modifiche rispetto agli accordi in premessa richiamati, 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 (tremilionisettescentotrentaseimilanovecentosessantadue virgola zero zero) e deve essere versato dal Comune alla ASP in 24 (ventiquattro) rate annuali, la prima di euro 155.706,75

(centocinquantacinquemilasettecentosei virgola settantacinque) a decorrere dal 3 (tre) dicembre 2010 (duemiladieci); il corrispettivo annuale deve essere versato in due rate semestrali, scadenti il 10 (dieci) novembre e il 30 (trenta) aprile di ogni anno, aggiornato a partire dal mese di novembre 2011 (duemilaundici) mediante l'applicazione dell'indice ISTAT riferito all'andamento del costo della vita ridotto al 75% (settantacinque per cento). 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'"Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano", come sopra rappresentata, come sopra rappresentata, **costituisce** a favore dell'"**Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia**", anch'essa come sopra rappresentato, che accetta, il diritto di superficie, ai sensi dell'art.952 comma 2°, nonchè degli articoli 953 e seguenti del Codice Civile, mediante alienazione della proprietà della seguente costruzione, separatamente dalla proprietà del suolo di cui rimane titolare la Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano:

- porzione del complesso immobiliare sito in Modena, in angolo tra via Francesco Selmi, via Caselle e via Camatta, costituita da:

-- unità in corso di restauro e riuso, distribuita parte al piano terra, parte al piano primo e parte al piano secondo, con accesso da via Camatta;

-- unità in corso di restauro e riuso al piano terra, con accesso da via Camatta.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati di Modena, foglio 142, mappali:**

- **591 subalterno 20** categoria in corso di

costruzione via Camatta piano T-1-2;

- **591 subalterno 22** categoria in corso di costruzione via Camatta piano T;

beni risultanti dalla soppressione avvenuta con denuncia di variazione presentata in data 28.11.2012 prot.MO0163474 delle originarie unità immobiliari.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nell'elaborato planimetrico depositato in catasto, che in copia trovasi allegato al presente atto sotto la lettera M, omessane la lettura per dispensa dei comparenti;

- il signor Lolli Claudio, in rappresentanza della parte alienante, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e l'elaborato planimetrico sono conformi allo stato di fatto;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

I suddetti subalterni comprendono le porzioni immobiliari identificate in colore magenta di cui alle allegate planimetrie sotto le lettere N), O), P), omessane la lettura per dispensa dei comparenti. Le distribuzioni degli spazi e le destinazioni d'uso dei locali evidenziati in magenta sono le seguenti: biblioteca della facoltà di Giurisprudenza e uffici di supporto. Tali distribuzioni di spazi e destinazioni d'uso 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 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.

A norma dell'art.61 c.4 D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e modificazioni successive l'efficacia della costituzione del diritto di superficie è condizionata sospensivamente al decorso del termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59, senza che sia stato esercitato il diritto di prelazione spettante a norma dell'art.60 c.1 allo Stato, alla Regione e agli altri enti pubblici territoriali, nel cui ambito si trova il bene, onde gli effetti attivi e passivi del possesso vengono fatti decorrere dalla scadenza di tale termine.

ART.3 - CORRISPETTIVO

Dandosi atto che l'assetto degli spazi assegnati ai concessionari non ha subito significative modifiche rispetto agli accorsi in premessa richiamati, 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 (unmilione seicentonovantaduemilatrecentosettanta virgola zero zero) e deve essere versato dall'Università ad ASP in 24 (ventiquattro) rate annuali, la prima di euro 70.515,42 (settantamila cinquecentoquindici virgola quarantadue), a decorrere dal 15 (quindici) ottobre 2010 (duemiladieci); il corrispettivo annuale deve essere versato in due rate semestrali di eguale importo, scadenti il 30 (trenta) novembre e il 30 (trenta) aprile di ogni anno, aggiornato a partire dal mese di novembre 2011 (duemilaundici) con l'applicazione dell'indice ISTAT riferito all'andamento del costo della vita ridotto al 75% (settantacinque per cento).

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'"Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano", come sopra rappresentata, come sopra rappresentata, **costituisce** a favore della **"Provincia di Modena"**, anch'essa come sopra rappresentata, che accetta, il diritto di superficie, ai sensi dell'art.952 comma 2°, nonchè degli articoli 953 e seguenti del Codice Civile, mediante alienazione della proprietà della seguente costruzione, separatamente dalla proprietà del suolo di cui rimane titolare la Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano:

- porzione del complesso immobiliare sito in Modena, in angolo tra via Francesco Selmi, via Caselle e via Camatta, costituita da:

-- unità in corso di restauro e riuso al piano terra, con accesso da via Francesco Selmi.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati di Modena, foglio 142, mappale:**

- **591 subalterno 21** categoria in corso di costruzione via Francesco Selmi piano T;

bene risultante dalla soppressione avvenuta con denuncia di variazione presentata in data 28.11.2012 prot.MO0163474 delle originarie unità immobiliari.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nell'elaborato planimetrico depositato in catasto, che in copia trovasi allegato al presente atto sotto la lettera M, omessane la lettura per dispensa dei comparenti;

- il signor Lolli Claudio, in rappresentanza della parte alienante, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e l'elaborato

planimetrico sono conformi allo stato di fatto;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Il suddetto subalterno comprende la porzione immobiliare identificata in colore azzurro di cui alla allegata planimetria sotto la lettera N), omessane la lettura per dispensa dei comparenti, denominato "Oratorio San Paolo" e locale di pertinenza posto sul lato sud e sarà destinato dalla Provincia di Modena a spazi culturali.

La distribuzione degli spazi e le destinazioni d'uso dei locali evidenziati in azzurro 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 M, 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.

A norma dell'art.61 c.4 D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e modificazioni successive l'efficacia della costituzione del diritto di superficie è condizionata sospensivamente al decorso del termine

di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59, senza che sia stato esercitato il diritto di prelazione spettante a norma dell'art.60 c.1 allo Stato, alla Regione e agli altri enti pubblici territoriali, nel cui ambito si trova il bene, onde gli effetti attivi e passivi del possesso vengono fatti decorrere dalla scadenza di tale termine.

ART.3 - CORRISPETTIVO

Dandosi atto che l'assetto degli spazi assegnati ai concessionari non ha subito significative modifiche rispetto agli accordi in premessa richiamati, 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 (duecentocinquantunomilaseicentosessantotto virgola zero zero) e deve essere versato dalla Provincia ad ASP in 24 (ventiquattro) rate annuali, la prima di euro 10.486,17 (diecimilaquattrocentottantasei virgola diciassette) a decorrere dal 23 (ventitré) febbraio 2011 (duemilaundici); il corrispettivo annuale deve essere versato dalla Provincia in una unica soluzione al 30 (trenta) novembre di ogni anno, aggiornato a partire dal mese di novembre 2011 (duemilaundici) con l'applicazione dell'indice ISTAT riferito all'andamento del costo della vita ridotto al 75% (settantacinque per cento).

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 superficiali in base al presente atto.

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 sotto le lettere N, O, P e Q, omessane la lettura per dispensa dei comparenti) 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 R), omessane la lettura per dispensa dei comparenti. 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, commi 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 e ristrutturazione 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, ad eccezione del negozio identificato con il mappale 591 subalterno 11, per il quale la parte concedente esibisce l'attestato di certificazione energetica relativo attestato n.03182-106766-2012, che si allega al presente atto sotto la lettera S omessane la lettura per dispensa dei comparenti.

La medesima parte concedente dichiara che successivamente alla data di rilascio del suddetto attestato non sono stati eseguiti nell'immobile interventi che possano aver modificato la prestazione energetica dell'edificio o degli impianti o, comunque, tali da richiedere un aggiornamento dell'attestato stesso.

La parte concessionaria dal canto suo dà atto di

aver ricevuto le informazioni e la documentazione, a norma dell'art.9 del D.M. 26 giugno 2009, in ordine alla certificazione energetica degli immobili.

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 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 superficiali 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 superficiali 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 superficiali, 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 oneri fiscali che restano a carico di ciascun Ente per quanto di rispettiva competenza in base alla legge.

L'Università degli studi di Modena e Reggio Emilia dichiara quanto segue:

- con nota del 20 novembre 2012, prot.n.18697 ha formulato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Fiscalità generale istanza di interpello in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale relative a quest'atto;

- con il suddetto interpello ha formulato queste conclusioni: <<Si intende applicare al caso oggetto di questo interpello il principio per cui le Università Statali possono fruire quali amministrazioni Pubbliche dello stesso trattamento tributario previsto per lo Stato, e precisamente:

- a) applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art.1, tariffa - parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131 s.m.i.: "... Se il trasferimento avviene a favore dello stato ... euro 168,00";

- b) non assoggettabilità delle formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari ad imposta ipotecaria, ai sensi dell'art.1, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.347 s.m.i. (o, in via subordinata, applicazione dell'imposta in misura fissa analogamente alle trascrizioni di atti a titolo oneroso a favore di regioni, province e comuni e - comunque - trattandosi di trasferimento avente per oggetto immobili di interesse storico, artistico e archeologico soggetti alla legge 1° giugno 1939, n.1089 s.m.i.);

c) non assoggettabilità delle volture catastali ad imposta catastale, ai sensi dell'art.10 D.Lgs 31 ottobre 1990, n.347 s.m.i. (o, in via subordinata, applicazione dell'imposta in misura fissa trattandosi di trasferimento avente per oggetto immobili di interesse storico, artistico e archeologico soggetti alla legge 1°giugno 1939, n.1089 s.m.i.).>>

- ha preso visione della nota dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, Ufficio Fiscalità Generale del 18 dicembre 2012, prot.n.909 - 56480/2012, con la quale è stato formulato il seguente parere "La costituzione del diritto di superficie preconizzata nell'interpello sconterà pertanto l'imposta di registro nella misura del 3% (tre per cento) (alle condizioni di cui all'articolo 1, nota II, Tariffa, parte prima, D.P.R. 131 del 26 aprile 1986) e le ipo-catastali in misura ordinaria (2% e 1%)";

- ha preso atto della liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale a suo carico in complessivi euro 101.542,20 (centounomilacinquecentoquarantadue virgola venti), liquidazione fatta dal Notaio rogante sulla base del parere dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art.3 ter del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n.463 s.m.i.;

- si adegua, in occasione della stipula di quest'atto, al parere reso dall'Agenzia delle Entrate al solo fine di evitare l'irrogazione di sanzioni e la richiesta di interessi moratori;

- presenterà all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Modena immediata istanza di integrale rimborso delle imposte di registro, ipotecaria e catastale da essa pagate per effetto della liquidazione fatta;

- formula sin da ora riserva d'impugnazione innanzi alla competente commissione tributaria della risposta ad interpello resa dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Fiscalità Generale, con nota del 18 dicembre 2012, prot.n.909 - 56480/2012 nonchè dell'eventuale rifiuto dell'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Modena all'istanza di rimborso delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

ART.9 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, il signor Lolli Claudio, in rappresentanza legale della "Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano", garantisce che gli immobili oggetto del presente atto sono in regola con le prescrizioni delle norme urbanistiche, dei regolamenti comunali, della legge 28 febbraio 1985, n.47 e modificazioni successive e del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e modificazioni successive e, previamente ammonito e reso edotto da me Notaio sulle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli artt.3, 76, 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, rende avanti a me Notaio la seguente dichiarazione sostitutiva di atto notorio:

"Attesto che i lavori di costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto sono stati iniziati in data anteriore al dì 1 settembre 1967."

Il signor Lolli Claudio, in rappresentanza legale della "Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano", dichiara inoltre:

- che gli immobili in contratto non sono stati oggetto di interventi edilizi successivi al dì 1 settembre 1967, ad eccezione delle seguenti opere:

-- opere interne relativamente alle quali sono state presentate al Comune di Modena le seguenti comunicazioni:

--- comunicazione in data 10 giugno 1987 Numero Pratica 2326/1987;

--- comunicazione in data 5 agosto 1987 Numero Pratica 3182/1987;

--- comunicazione in data 7 marzo 1988 Numero Pratica 716/1988;

--- comunicazione in data 9 gennaio 1990 Numero Pratica 55/1990;

--- comunicazione in data 30 gennaio 1993 Numero Pratica 251/1993;

-- opere di restauro scientifico per le quali il Comune di Modena ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

--- concessione edilizia in data 5 giugno 1990
Numero Pratica 3226/1989;

--- concessione edilizia in data 13 gennaio 1995
Numero Pratica 3357/1994;

--- concessione edilizia in data 23 marzo 2001
Numero Pratica 919/2001 Prot.GC 5535, con denuncia
inizio attività per variazione minore in data 15
luglio 2004 Numero Pratica 1892/2004 Prot.GC 11301;

-- opere per lavori di restauro e riuso per la
realizzazione di un asilo nido, di una scuola
d'infanzia e spazi dedicati a pubblici servizi e
locali pubblici, relativamente alle quali il Comune
di Modena ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

-- autorizzazione edilizia in data 12 aprile 2007
Numero Pratica 991/2007 Prot.GC 6126;

-- deliberazione della Giunta Comunale in data 18
dicembre 2008 Prot.Gen.2008/155493 - ED Oggetto
n.807;

-- determinazione del Dirigente Responsabile del
Settore Lavori Pubblici, Logistica e Manutenzione
Arch.Fabrizio Lugli in data 15 febbraio 2012
Prot.Gen.2010/17558 - ED Numero d'ordine 137;

-- determinazione del Dirigente Responsabile del
Settore Lavori Pubblici Arch.Fabrizio Lugli in data
30 agosto 2012 Prot.Gen.2010/100916 - ED Numero
d'ordine 1107;

- che i suddetti lavori di restauro e riuso per la
realizzazione di un asilo nido, di una scuola
d'infanzia e spazi dedicati a pubblici servizi e
locali pubblici sono opere pubbliche, ai sensi
dell'art.7 del DPR 380/2001, e pertanto non
richiedono ulteriori titoli abilitativi rispetto a
quelli sopra citati;

- che i suddetti lavori sono stati autorizzati da
parte della competente Soprintendenza ai beni
artistici e storici con autorizzazione del
7.11.2006 prot.n.17592;

- che in data 21 dicembre 2012 è stata presentata al
Comune di Modena comunicazione di deposito strutture
Numero Pratica 2939/2012 Prot.PG 153359;

- che i suddetti lavori di restauro e riuso non sono
ancora ultimati.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti
disposizioni di legge in materia urbanistica ed
edilizia, il signor Lolli Claudio, in rappresentanza

legale della "Azienda Servizi alla Persona - ASP Patronato Figli del Popolo e Fondazione S.Paolo e S.Geminiano", mi consegna copia autentica del prescritto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Modena in data

Protocollo generale n.

, che si allega al presente atto sotto la lettera T omessane la lettura per dispensa dei comparenti, dichiarando al riguardo che dalla suddetta data ad oggi, relativamente agli immobili in oggetto, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici del Comune di Modena.

ART.10 - DICHIARAZIONI FISCALI

In relazione a quanto disposto dall'art.35 comma 22 Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223, i comparenti, previamente ammoniti e resi edotti da me Notaio sulle sanzioni penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli artt.3, 76, 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, rendono avanti a me Notaio la seguente dichiarazione sostitutiva di atto notorio:

"Attestiamo:

a) che la somma di euro

costituente il corrispettivo pagato alla data odierna dal Comune di Modena, è stata pagata come segue:

b) che la somma di euro

costituente il corrispettivo pagato alla data odierna dalla Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, è stata pagata come segue:

c) che la somma di euro

costituente il corrispettivo pagato alla data odierna dalla Provincia di Modena, è stata pagata come segue:

d) quanto alla parte concedente:

- di non essersi avvalsa per la conclusione dell'affare di mediatori;

e) quanto alle parti concessionarie:

- di non essersi avvalse per la conclusione dell'affare di mediatori."

I comparenti dichiarano di ben conoscere gli allegati ed espressamente dispensano me Notaio dal darne lettura.

Del
presente atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore

Consta di dodici fogli, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mia mano su ventitre pagine e sin qui della ventiquattresima.