

LAURA GENIO

NOTAIO



Repertorio n. 16622

Raccolta n. 7877

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO ONEROSO

REPUBBLICA ITALIANA

Il primo agosto duemiladiciannove in Cremona e nell'ufficio secondario alla Via Milazzo n. 23.

Innanzi a me LAURA GENIO, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, residente in Casalbuttano ed Uniti con studio alla Via Stefano Jacini n. 11,

SI COSTITUISCONO

1) il "**COMUNE DI CREMONA**", con sede in Cremona alla Piazza del Comune n. 8, codice fiscale 00297960197, in persona di LAMBERTO GHILARDI nato a Castelleone (CR) il 22 giugno 1958, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente, nella qualità di Direttore del Settore Centrale Unica Acquisti, Avvocatura, Contratti e Patrimonio, tale nominato con provvedimento rilasciato dal Sindaco del Comune di Cremona in data 23/06/2017, prot. gen. n. 0043413 del 27/06/2017 che in copia conforme si trova allegato all'atto del notaio Laura Genio di Casalbuttano ed Uniti in data 14/12/2017 (Rep. n. 15102/6955), reg.to il 29/12/2017 al n. 15561 S1T, e "**proroga degli incarichi**" rilasciata dal Sindaco del Comune di Cremona in data 13/06/2019, prot. gen. 0045921 del 14/06/2019 che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", a tanto autorizzato in virtù della "**Determinazione dirigenziale**" n. 1263/2019 del 24/07/2019 del medesimo Direttore del Settore Centrale Unica Acquisti, Avvocatura e Contratti Patrimonio, che in copia conforme si allega sotto la lettera "**B**";

2) l'associazione non riconosciuta "**OCCHI AZZURRI**", con sede in Cremona alla Via Cesare Battisti n. 10, codice fiscale 93058880191, Organizzazione di Volontariato iscritta nel Registro del Volontariato, sezione Provinciale di Cremona, al Foglio 61 progressivo n. 301, sezione A (sociale) con provvedimento in data 12/02/2016 decreto n. 58, in persona del Presidente del Consiglio Direttivo e Legale Rappresentante FILIPPO RUVIOLI, nato a Cremona il 23 luglio 1970, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che gli derivano dallo statuto e giusta deliberazione del Consiglio Direttivo del 18/05/2019, che in estratto autenticato da me notaio in data 01/08/2019 (Rep. n. 16621) si allega al presente atto sotto la lettera "**C**".

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io notaio sono certo.

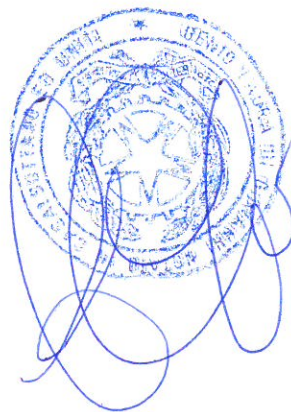
PREMESSO

- che il "**COMUNE DI CREMONA**" è titolare dell'intera piena proprietà dell'area situata nel Comune di **Cremona** all'interno del **Parco Urbano "Morbasco Sud"**, estesa complessivamente circa are 30 (trenta) e centiare 02 (due), confinante con la p.lla 415 del foglio 82 su tutti i lati; e riportata nel Catasto Terreni del Comune di Cremona in ditta "COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA codice fiscale 00297960197 Proprietà per 1/1" al **folio 82, particella 416**, ha 0.30.02, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 25,45, reddito agrario euro 23,26 (derivante dalla maggiore consistenza della p.lla 248 del foglio 82 giusta frazionamento del 15/07/2019 prot. n. CR0030730 in atti dal 15/07/2019 n. 30730.1/2019);
- che tale area è stata inserita nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni facenti parte del patrimonio comunale 2019;
- che con nota del 30/11/2018 prot. n. 0088151 del 30/11/2018, l'Organizzazione di Volontariato "**OCCHI AZZURRI**" ha manifestato al Comune di Cremona l'interesse ad ottenere in diritto di superficie per la durata di anni 60 (sessanta) l'area sopra meglio descritta con confini e dati catastali, per un prezzo di euro 50.000,00 (cin-

Reg.to a Cremona con
UNICO TELEMATICO
il 02/08/2019
al n. 9921
SERIE 1T
TOTALE: € 600,00

Tr.tto a CREMONA
il 05/08/2019
ai nn.6854/4638
per € 90,00

Tr.tto a CREMONA
il 05/08/2019
ai nn.6855/4639
per € 35,00



quantamila e zero centesimi);

- che tale manifestazione di interesse è stata ritenuta congrua dai competenti Uffici Comunali, i quali hanno deciso di mettere all'asta la costituzione del diritto di superficie sull'area per un importo di euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) coincidente con l'offerta già presentata e agli atti dell'Amministrazione;

- che in data 04/04/2019 è stato quindi pubblicato l'avviso di asta pubblica prevedendo quale termine per la presentazione delle offerte il 15/05/2019;

- entro tale termine, non risultava pervenuta alcuna offerta per la costituzione del diritto di superficie relativo all'area in oggetto, come risulta dal referto dell'Ufficio Protocollo n. 0037528 del 15/05/2019, oltre a quella già agli atti dell'Amministrazione;

- che in data 17/05/2019 si è tenuta la seduta della Commissione incaricata di svolgere l'Asta pubblica, al termine della quale è stata dichiarata l'aggiudicazione provvisoria del diritto di superficie riguardante l'area in oggetto a favore dell'Organizzazione di Volontariato "OCCHI AZZURRI", come da Verbale di Gara n. 0038508 del 20/05/2018;

- che a seguito della citata provvisoria aggiudicazione, è stata disposta l'aggiudicazione definitiva in virtù della Determinazione dirigenziale n. 1263/2019 del 24/07/2019 del Direttore del Settore Centrale Unica Acquisti, Avvocatura e Contratti Patrimonio, già allegata al presente atto;

- che pertanto si rende necessario stipulare l'atto definitivo di costituzione di tale diritto.

Tutto ciò premesso, da ritenersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, gli intervenuti, nelle indicate qualità,

CONVENGONO

Articolo 1 - Ai sensi degli artt. 952 ss. cod. civ. il "**COMUNE DI CREMONA**", come rappresentato, costituisce a favore della associazione non riconosciuta nonché Organizzazione di Volontariato "**OCCHI AZZURRI**", che, come rappresentata, accetta ed acquista, il **diritto reale di superficie** sull'area situata nel Comune di **Cremona** all'interno del **Parco Urbano "Morbascio Sud"**, e riportata nel Catasto Terreni del Comune di Cremona al **foglio 82, particella 416**, meglio descritta in premessa con confini e dati catastali.

Articolo 2 - Quanto in oggetto è concesso in diritto di superficie 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 ed in quanto legalmente esistenti come posseduto e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza di cui si dirà nel prosieguo.

La presente costituzione di superficie è fatta e accettata ai seguenti patti e condizioni, nonché a tutti i patti di cui alla Determinazione dirigenziale n. 1263/2019 del 24/07/2019 del Direttore del Settore Centrale Unica Acquisti, Avvocatura e Contratti Patrimonio, che si trova già allegata al presente atto, patti da intendersi qui riportati a formare parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il diritto di superficie avrà la **durata di anni 60** (sessanta) a partire da oggi.

Pertanto, ai sensi dell'art. 953 cod. civ., allo scadere del termine l'odierna parte costituente, e/o i suoi successori o aventi causa, diventeranno proprietari della costruzione, senza obbligo di pagamento alcuno.

La parte acquirente ha diritto di fare e mantenere al di sopra del compendio immobiliare in oggetto, e previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi, una costruzione avente le caratteristiche consentite dai vigenti strumenti urbanistici ed edilizi.

La parte costituente, come rappresentata, contestualmente autorizza l'eventuale e-

dificazione a confine, previo ottenimento dei relativi provvedimenti edilizi da parte degli Organi competenti e costituisce la servitù di passaggio, nonché di sottosuolo per gli impianti tecnologici a carico della p.lla 415 del foglio 82 (di proprietà del Comune di Cremona) e a favore della p.lla 416 del foglio 82 in oggetto, i cui termini e le cui modalità saranno definiti in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo dell'intervento edilizio che verrà realizzato sull'area in oggetto.

Per quanto non disposto o derogato, il diritto di superficie costituito con il presente atto è regolato dalle norme di legge in materia.

La parte costituente, come rappresentata, precisa inoltre e la parte beneficiaria, come rappresentata, dichiara di essere edotta:

-- del contenuto della convenzione urbanistica stipulata a favore del Comune di Cremona giusta atto del notaio Carlo Guardamagna di Cremona in data 18/11/2010 (Rep. n. 71758/10852), debitamente reg.to e tr.tto il 26/11/2010 ai nn. 10488/6467, e dell'atto di cessione gratuita di aree in esecuzione della convenzione stessa stipulato con atto ricevuto dallo stesso notaio Carlo Guardamagna di Cremona in data 18/11/2010 (Rep. n. 71759/10853), reg.to il 25/11/2010 al n. 5351 e tr.tto il 26/11/2010 ai nn. 10489/6468;

-- del contenuto della servitù di collocazione impianti giusta atto autenticato dal notaio Mariateresa Salomoni di Cremona in data 27/01/2006 (Rep. n. 4145/1192), debitamente reg.to e tr.tto il 02/02/2006 ai nn. 997/548.

Articolo 3 - GHILARDI LAMBERTO, nella indicata qualità, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, esibisce il certificato di destinazione urbanistica (**documento di piano**) rilasciato dal Dirigente dell'Unità di Staff Urbanistica del competente ufficio del Comune di Cremona in data 23/07/2019 con il protocollo n. 56393/2019, contenente le prescrizioni riguardanti l'area oggetto di questo atto derivanti dal vigente PGT e successive varianti, e dichiara che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dagli stessi emergenti. Il certificato di destinazione urbanistica resta allegato in originale a questo atto sotto la lettera "D".

Articolo 4 - Le parti, come rappresentate, dichiarano che il prezzo della presente costituzione di diritto di superficie è fissato, a corpo, in **euro 50.000,00** (cinquantamila e zero centesimi) e viene regolato dalle parti secondo le modalità di cui al successivo art. 5.

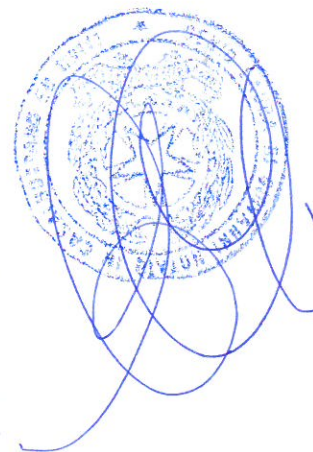
Articolo 5 - Le parti, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per le ipotesi di mendacio, dichiarano che il prezzo così come convenuto all'art. che precede è stato regolato come segue:

- a) euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) vengono corrisposti in questo momento mediante un assegno circolare, di pari importo, non trasferibile, emesso in data 1/08/2019 dalla CASSA PADANA BCC filiale di Cremona, all'ordine del COMUNE DI CREMONA, recante il n. 6000937395-11.

La parte venditrice, come rappresentata, ritira l'indicato assegno e rilascia quietanza dell'intero prezzo.

Articolo 6 - Ciascuna delle parti, come rappresentata, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevole delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per le ipotesi di mendacio, dichiara di non essersi avvalsa di alcun tipo di intermediazione immobiliare al fine della conclusione del presente atto.

Articolo 7 - Le parti, come rappresentate, dichiarano che quanto in oggetto è stato consegnato in data odierna alla parte beneficiaria, che da oggi ne godrà i frutti e sopporterà gli oneri.



Articolo 8 - La parte venditrice, come rappresentata, garantisce la parte acquirente:

- in ordine alla legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;
- in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sul cespite in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità;
- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) comunque afferente il cespite alienato, impegnandosi a corrispondere quelle fino ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

Articolo 9 - Le costituite parti, come rappresentate, ciascuna per quanto di sua rispettiva spettanza, danno atto di aver ricevuto, nei termini, con le modalità e nelle forme previste, la documentazione e le relative informazioni ai sensi dell'art. 9, comma 4, del D.L. 24 gennaio 2012 n. 1, nonchè dell'art. 1, commi 63, 65 e 66, della L. 27 dicembre 2013 n. 147 (così come modificati dalla L. 124/2017) e di non avermi rivolto richieste o conferito, all'uopo, incarico alcuno in tal senso.

Articolo 10 - La parte costituente, come rappresentata, dichiara di essere divenuta titolare del cespite alienato in virtù dei seguenti titoli:

--- a Quaini Guido Carlo, per titoli anteriori al 1963;

--- atto del notaio Carlo Guardamagna di Cremona in data 18/11/2010 (Rep. n. 71759/10853), reg.to il 25/11/2010 al n. 5351 S1T e tr.tto il 26/11/2010 ai nn. 10489/6468, con il quale Quaini Guido Carlo ha ceduto gratuitamente al Comune di Cremona, in esecuzione di convenzione per il programma integrato di intervento relativo all'ambito di trasformazione A.S.13.1 denominato "Morbasco Sud", la maggior consistenza dell'area in oggetto.

Articolo 11 - La parte costituente, come rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.-.

Articolo 12 - Ai fini fiscali, la parte costituente, come rappresentata, dichiara che la costituzione di cui al presente atto non è effettuato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni.

In particolare, il Comune di Cremona, come sopra rappresentato, dichiara che, come precisato nella Circolare del Ministero delle Finanze n. 8 del 14/6/1993, l'alienazione da esso effettuata è esclusa dal campo di applicazione I.V.A., in quanto il compendio immobiliare che ne è oggetto è stato acquistato dall'Amministrazione nell'ambito delle proprie attività istituzionali e non nell'ambito di attività commerciale.

Le parti, come rappresentate, dichiarano che il presente atto, avendo a oggetto la costituzione di un diritto reale di godimento in favore di Organizzazione di volontariato, regolarmente iscritta nel relativo registro:

- è assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200,00 (duecento e zero centesimi) ciascuna, ai sensi del combinato disposto dell'art. 104, comma 1, e dell'art. 82, comma 4, D.Lgs. n. 117 del 2017 (c.d. Codice del terzo settore);

- è esente da imposta di bollo, ai sensi del combinato disposto dell'art. 104, comma 1, e dell'art. 82, comma 5, D.Lgs. n. 117 del 2017 (c.d. Codice del terzo settore);

- è assoggettato alle tasse ipotecarie nella misura complessiva di euro 90,00 (novanta e zero centesimi) ai sensi dei nn. 1.1 e 1.2, Tabella delle tasse ipotecarie, allegata al D.Lgs. n. 347 del 1990.

La associazione "OCCHI AZZURRI" organizzazione di volontariato, come rappresentata, dichiara espressamente che l'area in oggetto sarà utilizzata, entro cinque anni dal presente trasferimento, in diretta attuazione degli scopi istituzionali e dell'oggetto sociale in quanto destinata alla realizzazione di un progetto per un centro ricreativo e riabilitativo.

Articolo 13 - Cedono a carico della parte beneficiaria le imposte e tasse di trasferimento, nonché le spese notarili e di istruttoria legale.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su tre fogli per dodici facciate, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore quattordici e cinquanta.

F.TI: GHILARDI LAMBERTO

RUVIOLI FILIPPO

LAURA GENIO NOTAIO (SIGILLO)=

