

Repertorio n.48462

Raccolta n.7170

## COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO

## DI DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

Il diciannove dicembre duemilaotto.

19.12.2008

In Modena, nel mio studio in corso Canalgrande n.36. Registrato MODENA

Avanti a me Dottor Tomaso Vezzi, Notaio in Modena, iscritto al Collegio Notarile di Modena, sono presenti i signori: n.

- Ferrari Paolo, nato a Modena il 17 ottobre 1956, domiciliato per la carica in Modena, via Sant'Orsola n.40; Atti Pubblici  
Esatte €

il quale interviene al presente atto in rappresentanza legale della fondazione: Serie

- "FONDAZIONE SAN FILIPPO NERI", con sede in Modena, via Sant'Orsola n.40, codice fiscale 80017130362, iscritta nel Registro regionale delle persone giuridiche di diritto privato con il n.669;

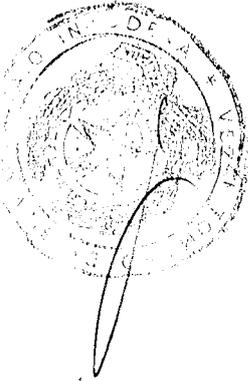
in qualità di presidente del consiglio di amministrazione autorizzato con deliberazione del consiglio di amministrazione in data 15 dicembre 2008, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera A, omessane la lettura per dispensa dei comparenti; Trascritto a n. R.G.  
n. R.P.

- Bergianti Claudio, nato a Carpi (Modena) il 20 ottobre 1952, domiciliato per la carica in Bologna, via Santa Maria Maggiore n.4; Esatte €

il quale interviene al presente atto in rappresentanza legale dell'ente pubblico:

- "Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori ER.GO", con sede in Bologna, via Santa Maria Maggiore n.4, codice fiscale 02786551206, istituita dalla legge regionale 27 luglio 2007 n.15 "Sistema regionale integrato di interventi e servizi per il diritto allo studio universitario e l'alta formazione", ente dipendente dalla Regione Emilia Romagna a cui è affidata la realizzazione degli interventi e dei servizi a favore dei destinatari di cui all'art.2 della legge suddetta;

in qualità di componente del consiglio di amministrazione autorizzato con deliberazione del consiglio di amministrazione n.84 in data 10 ottobre 2008, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera B, omessane la lettura per dispensa dei comparenti, e con decreto del presidente del consiglio di ammini-

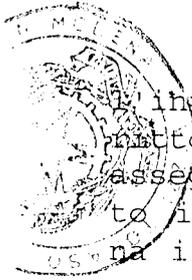


strazione n.18 in data 27 novembre 2008, emanato ai sensi dell'art.10 dello statuto dell'ente, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera C, omessane la lettura per dispensa dei comparenti, ratificato con deliberazione del consiglio di amministrazione n.103 in data 5 dicembre 2008, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera D, omessane la lettura per dispensa dei comparenti.

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

**premettono:**

- a) che in data 20.10.2005 l'Istituto Provinciale S.Filippo Neri e S.Bernardino e l'Arestud, Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Modena e Reggio Emilia, stipulavano nella forma di scrittura privata un contratto preliminare, registrato il 28.10.2005 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Modena al n.13414, di costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie per 66 anni su una porzione del fabbricato sito in Modena, via S.Orsola n.52, identificata nella planimetria allegata al contratto sopra citato;
- b) che nella suddetta planimetria - a seguito di accordi tra l'Arestud, l'Istituto Provinciale S.Filippo Neri e S.Bernardino e l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia - veniva individuata una ulteriore porzione del fabbricato de quo, da assegnare in diritto di superficie all'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia;
- c) che, in vista della stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie a favore dell'Arestud e dell'Università per le rispettive quote, al fine di identificare correttamente le porzioni immobiliari oggetto di trasferimento a favore dei due enti, l'Arestud e l'Università affidavano alla Geom.Tania Maccaferri, iscritta al n.2297 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Modena, l'incarico di predisporre un frazionamento delle unità immobiliari interessate sulla base dello stato di fatto, che ha comportato la presentazione della denuncia di variazione Protocollo n.MO0103996 del 30 giugno 2006;
- d) che in base ad accordi tra l'Istituto Provinciale S.Filippo Neri e S.Bernardino, l'Università e l'Arestud, quest'ultima ha manifestato



l'intenzione di subentrare nell'acquisto del diritto di superficie sulla porzione immobiliare assegnata all'Università, con contratto stipulato in data 22 novembre 2007 e registrato a Modena il 3 dicembre 2007 al n.16929;

e) che, in attuazione di quanto disposto dalla Legge Regione Emilia-Romagna n.15 del 27.7.2007 "Sistema Regionale Integrato di Interventi e Servizi per il Diritto allo Studio Universitario e l'Alta Formazione", l'Arestud ha cessato la propria attività il 31 dicembre 2007, e ad essa è subentrata nella titolarità di tutti i rapporti attivi e passivi, compresi dunque quelli derivanti dai sopracitati contratti, a decorrere dal dì 1 gennaio 2008 l'Azienda regionale per il diritto agli studi superiori, denominata ER.GO, costituita il dì 1 ottobre 2007 ai sensi dell'art.19 della stessa legge;

f) che il Consiglio di Amministrazione della neocostituita Azienda ha avallato l'operazione oggetto del presente contratto, autorizzando la stipula del medesimo;

g) che, con decreto del Presidente della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n.178 del 27 agosto 2008, è stata attribuita all'Istituto Provinciale S.Filippo Neri e S.Bernardino natura di fondazione con la denominazione Fondazione San Filippo Neri e ne è stato approvato il nuovo statuto, con iscrizione della medesima nel Registro regionale delle persone giuridiche di diritto privato;

**tutto ciò premesso**

**si conviene e si stipula quanto segue.**

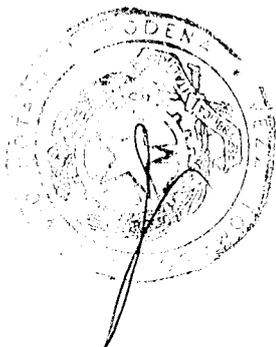
La "FONDAZIONE SAN FILIPPO NERI", come sopra rappresentata, con ogni garanzia di legge

**costituisce**

a favore dell'"Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori ER.GO", che, come sopra rappresentata, accetta, il diritto di superficie, ai sensi dell'art.952 comma 2°, nonché 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 Fondazione San Filippo Neri:

- porzione del fabbricato sito in Modena, via Sant'Orsola n.52, costituita da:

-- convitto distribuito parte al piano terra, parte al piano primo, parte al piano secondo e parte al piano terzo.



Confini: residue ragioni della parte concedente, via Sant'Orsola, calle Bondesano.

Dati catastali: Catasto Fabbricati di Modena, foglio 109, mappali:

- 104 subalterno 25 zona censuaria 1 categoria B/1 classe 1 mq.5371 rendita € 6.102,58 via Sant'Orsola n.52 piano T-1-2-3;
- 104 subalterno 30 zona censuaria 1 categoria C/2 classe 1 mq.116 rendita € 275,58 via Sant'Orsola n.40 piano T;
- 104 subalterno 31 zona censuaria 1 categoria B/1 classe 1 mq.252 rendita € 286,32 via Sant'Orsola n.52 piano 2;
- 104 subalterno 33 zona censuaria 1 categoria B/1 classe 1 mq.1438 rendita € 1.633,87 via Sant'Orsola n.58 piano T;
- 104 subalterno 34 zona censuaria 1 categoria B/1 classe 2 mq.3592 rendita € 4.823,30 via Sant'Orsola n.48/52 piano T-1-2-3;
- 104 subalterno 35 zona censuaria 1 categoria B/1 classe 2 mq.418 rendita € 561,29 via Sant'Orsola n.48/52 piano 1;
- 104 subalterno 36 zona censuaria 1 categoria B/1 classe 2 mq.5568 rendita € 7.476,65 via Sant'Orsola n.52 piano T-1-2.

Il diritto di superficie in oggetto comprende ogni accessorio e pertinenza dell'immobile sopra descritto ed in particolare è comprensivo di tutte le servitù costituite a favore e a carico dell'immobile medesimo e dei diritti proporzionali su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di legge, con particolare riferimento, in ragione di 400/1000 (quattrocento millesimi), dell'area cortiliva identificata, quale bene comune non censibile, con il mappale 104 subalterno 28 nell'elaborato planimetrico relativo al mappale 104 del foglio 109 di Modena, depositato presso l'Agenzia del Territorio di Modena, cui le parti fanno riferimento.

Il corrispettivo della presente costituzione di diritto di superficie è convenuto, come i contraenti dichiarano, in euro

il cui pagamento è regolato come segue: euro

la parte concedente il diritto di superficie dichiara di avere già ricevuto dalla parte concessionaria cui rilascia quietanza, il residuo importo di euro

..... ) sarà pagato in  
n.28 (ventotto) rate, di cui la prima di euro

scadente il giorno 31 (trentuno) gennaio 2009  
(duemilanove), e le altre 27 (ventisette) di eu-  
ro

ognuna, scadenti il giorno 30  
(trenta) novembre di ogni anno, a decorrere dal  
30 (trenta) novembre 2009 (duemilanove) e fino  
al 30 (trenta) novembre 2035 (duemilatrentacin-  
que).

Le rate saranno aggiornate a partire dal dì 1  
(uno) gennaio 2010 (duemiladieci) secondo l'in-  
dice ISTAT della variazione dei prezzi al consu-  
mo per le famiglie di operai ed impiegati, regi-  
strato nell'agosto dell'anno di riferimento,  
nella misura del 100% (cento per cento) entro il  
3% (tre per cento) di variazione in aumento e  
nella misura del 75% (settantacinque per cento)  
oltre il 3% (tre per cento) di variazione in au-  
mento.

#### **PATTI**

1) Il possesso viene trasferito ad ogni effetto  
di legge a favore dell'"Azienda Regionale per il  
Diritto agli Studi Superiori ER.GO" con decor-  
renza immediata.

2) La durata del diritto di superficie ai sensi  
e per gli effetti dell'art.953 C.C. è determina-  
ta in anni 66 (sessantasei) decorrenti da oggi,  
eventualmente rinnovabile con il consenso delle  
parti.

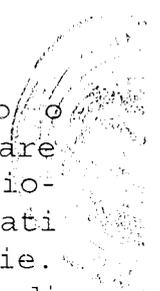
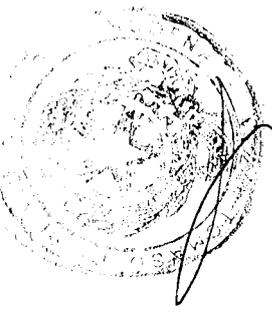
Allo scadere del termine convenuto il diritto di  
superficie si estinguerà.

In capo alla Fondazione San Filippo Neri si ri-  
costituirà, nella sua pienezza, il diritto di  
proprietà sull'immobile oggetto del presente at-  
to.

3) La parte concedente garantisce la piena pro-  
prietà, la libera disponibilità e la libertà i-  
potecaria dell'immobile concesso in diritto di  
superficie, nonchè l'assenza di oneri, pesi e  
gravami in genere, sia reali che personali e fi-  
scali.

Garantisce inoltre che tutti gli impianti e ser-  
vizi anche condominiali sono conformi alla nor-  
mativa vigente in materia di sicurezza.

4) L'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi  
Superiori ER.GO ha la facoltà di cedere a terzi



il diritto di superficie come sopra costituito o di trasferire a terzi il diritto di utilizzare l'immobile oggetto del presente atto. La cessione o il trasferimento dovranno essere limitati al periodo di durata del diritto di superficie. L'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori ER.GO si obbliga ad inserire in ogni atto di cessione del diritto di superficie o di trasferimento del diritto di utilizzo dell'immobile medesimo, clausole in cui il subentrante dichiarerà di conoscere il presente atto e si impegnerà a rispettare ed adempierne ogni sua clausola. Per il puntuale adempimento delle obbligazioni contenute nel presente atto l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori ER.GO rimarrà direttamente responsabile nei confronti della Fondazione San Filippo Neri anche in ipotesi di intervenuta cessione del diritto di superficie o trasferimento a terzi del diritto di utilizzo. In ipotesi di cessione del diritto di superficie o di costituzione di diritti reali in favore di terzi sull'immobile sopra descritto le clausole di cui sopra dovranno essere inserite nella nota di trascrizione dell'atto di cessione o di costituzione del medesimo diritto.

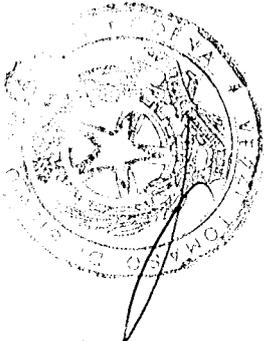
5) L'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori ER.GO si obbliga ad eseguire sull'immobile concesso in diritto di superficie tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che saranno necessari per far sì che l'immobile medesimo rientri nella proprietà della Fondazione San Filippo Neri, allo scadere del termine di cui al precedente articolo 2), in condizioni di idoneità all'utilizzo suo proprio, in buone condizioni di manutenzione e nello stato di conservazione almeno pari a quello in cui si trova attualmente, come descritto nella perizia degli Ingg.Lorenzo Bianchini e Claudio Timellini, giurata con atto del Cancelliere del Tribunale di Modena in data 13 maggio 2004 32/4 Cr., cui si fa riferimento, ed in altra documentazione che le parti dovessero sottoscrivere. Le parti danno atto che è stato redatto un regolamento sulla manutenzione ordinaria, l'accesso, la sosta e l'uso del cortile comune (foglio 109, particella 104, sub.28) che si impegnano a far rispettare a utenti terzi; le spese di manutenzione su tale porzione indivisa andranno ripartite percentualmente come da indicazioni della perizia estimativa (40% a carico dell'ER.GO e

60% a carico della Fondazione), citata sopra. Le parti riconoscono reciprocamente il diritto di accesso e di passaggio alle rispettive proprietà per provvedere all'installazione e alla manutenzione di impianti, nonché alla manutenzione di parti comuni.

6) L'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori ER.GO ha diritto di eseguire sull'immobile concesso in diritto di superficie nuove edificazioni, ampliamenti e comunque nuove opere in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari. Nel caso in cui, nel corso del periodo di durata del diritto di superficie, la Fondazione San Filippo Neri e l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori ER.GO si accordino in merito alla esecuzione di determinate opere, sia nuove sia di manutenzione straordinaria, per dette opere la Fondazione San Filippo Neri rinuncia ora per allora ad esercitare il diritto previsto dall'art.936 comma 1 C.C. di obbligare l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori ER.GO che avrà eseguito le opere a rimuoverle.

7) La Fondazione San Filippo Neri, come sopra rappresentata, dichiara che l'immobile sopra descritto non è gravato da vincolo ai sensi del decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n.42 e successive modificazioni, come risulta da comunicazione del soprintendente per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Bologna, Modena e Reggio Emilia in data 5 maggio 2006 prot.n.6796, che si allega al presente atto sotto la lettera E, omessane la lettura per dispensa dei comparenti.

8) Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, il signor Ferrari Paolo, in rappresentanza legale della "FONDAZIONE SAN FILIPPO NERI", garantisce che l'immobile oggetto del presente atto è 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 dell'immobile in oggetto sono stati iniziati in data anteriore al dì 1 settembre 1967."

Il signor Ferrari Paolo, in rappresentanza legale della "FONDAZIONE SAN FILIPPO NERI", dichiara inoltre:

- che l'immobile in contratto non è stato oggetto di interventi edilizi successivi al dì 1 settembre 1967, ad eccezione di quelle opere relativamente alle quali:

-- il Comune di Modena ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

--- concessione edilizia in data 23 febbraio 1985 Numero Pratica 1599/1984;

--- autorizzazione edilizia in data 22 luglio 1986 Numero Pratica 10554/1986, con abitabilità in data 7 marzo 1987 Numero Pratica 101599/1984 Prot.GC 13659;

--- autorizzazione edilizia in data 29 agosto 1991 Numero Pratica 1401/1991;

--- autorizzazione edilizia in data 6 marzo 1995 Numero Pratica 2880/1994 Prot.GC 36863;

--- concessione edilizia in data 3 settembre 1998 Numero Pratica 2275/1998 Prot.GC 15330;

--- concessione edilizia in data 23 ottobre 1999 Numero Pratica 2732/1999 Prot.SU 364;

--- autorizzazione edilizia in data 28 agosto 2001 Numero Pratica 1592/2001 Prot.GC 9325;

-- sono stati presentati al Comune di Modena i seguenti documenti:

--- comunicazione per opere interne in data 9 marzo 1985 Numero Pratica 306/1985;

--- comunicazione per opere interne in data 24 settembre 1985 Numero Pratica 1870/1985;

--- comunicazione per opere interne in data 8 luglio 1993 Numero Pratica 1934/1993;

--- comunicazione per opere interne in data 16 luglio 1994 Numero Pratica 1895/1994 Prot.GC 23641;

--- comunicazione per opere interne in data 19 novembre 1994 Numero Pratica 2905/1994 Prot.GC 37311;

--- denuncia inizio attività in data 2 agosto 1995 Numero Pratica 3404/1995 Prot.GC 27849;

--- comunicazione per opere interne in data 14 giugno 2001 Numero Pratica 1958/2001 Prot.GC 11072;

--- comunicazione per opere interne in data 20 novembre 2001 Numero Pratica 3530/2001 Prot.GC 22393;

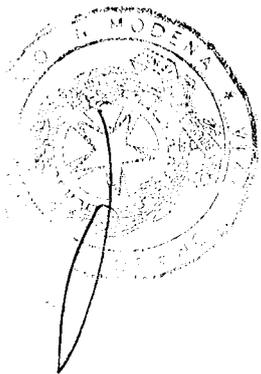
--- comunicazione per opere interne in data 28  
marzo 2002 Numero Pratica 882/2002 Prot.GC 6153;  
--- denuncia inizio attività in data 8 agosto  
2002 Numero Pratica 2424/2002 Prot.GC 14996;  
--- denuncia inizio attività in data 20 dicembre  
2002 Numero Pratica 3661/2002 Prot.GC 22397;  
--- denuncia inizio attività in data 4 novembre  
2005 Numero Pratica 3027/2005 Prot.GC 18549;  
--- denuncia inizio attività in data 1 giugno  
2006 Numero Pratica 1529/2006 Prot.GC 9609;  
--- denuncia inizio attività in data 4 agosto  
2006 Numero Pratica 2265/2006 Prot.GC 13532;  
--- denuncia inizio attività in data 12 dicembre  
2006 Numero Pratica 3325/2006 Prot.GC 20460;  
--- denuncia inizio attività in data 26 febbraio  
2008 Numero Pratica 436/2008 Prot.GC 3486;  
- che l'immobile in contratto è stato inserito  
nel Piano di Recupero di iniziativa pubblica  
"San Filippo Neri" approvato con deliberazione  
del Consiglio Comunale di Modena n.89 del dì 1  
dicembre 2008.

9) Ai sensi e per gli effetti delle vigenti di-  
sposizioni di legge in materia urbanistica ed e-  
dilizia, il signor Ferrari Paolo, in rappresen-  
tanza legale della "FONDAZIONE SAN FILIPPO NE-  
RI", mi consegna il prescritto certificato di  
destinazione urbanistica rilasciato dal Comune  
di Modena in data 13 novembre 2008 Protocollo  
generale n.142891, che in originale, si allega  
al presente atto sotto la lettera F omessane la  
lettura per dispensa dei comparenti, dichiarando  
al riguardo che dalla suddetta data ad oggi, re-  
lativamente all'immobile in oggetto, non sono  
intervenute modifiche negli strumenti urbanisti-  
ci del Comune di Modena.

10) Il signor Ferrari Paolo, quale legale rap-  
presentante della parte concedente, dichiara che  
non sussistono i presupposti per l'allegazione  
dell'attestato di qualificazione energetica di  
cui al D.Lgs.n.192/2005 e successive modifiche  
ed integrazioni e mi consegna l'attestazione  
dell'Arch.Antonio Marcon in data 15 dicembre  
2008, che in originale si allega al presente at-  
to sotto la lettera G, omessane la lettura per  
dispensa dei comparenti.

11) La Fondazione San Filippo Neri, come sopra  
rappresentata, rinuncia all'iscrizione di qual-  
siasi ipoteca legale.

12) Le spese del presente atto e conseguenti  
tutte sono a carico dell'Azienda Regionale per



il Diritto agli Studi Superiori ER.GO la quale, come sopra rappresentata, richiede la registrazione del presente atto a tassa fissa e l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (art.5 legge 168/82, in quanto trattasi di immobile inserito nel Piano di Recupero di iniziativa pubblica "San Filippo Neri" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Modena n.89 del dì 1 dicembre 2008).

13) In relazione a quanto disposto dall'art.35 comma 22 Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223, i componenti, 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, è stata pagata come segue:

- euro

a mezzo di bonifico bancario n.1077 del 3 novembre 2005 effettuato per tramite della UniCredit Banca;

- euro

a mezzo di bonifico bancario n.9128 del 22 dicembre 2005 effettuato per tramite della UniCredit Banca;

- euro

a mezzo di bonifico bancario n.11270 del 14 dicembre 2006 effettuato per tramite della UniCredit Banca;

- euro

a mezzo di bonifico bancario n.1625 del 19 dicembre 2006 effettuato per tramite della UniCredit Banca;

- euro

a mezzo di bonifico bancario n.1626 del 19 dicembre 2006 effettuato per tramite della UniCredit Banca;

- euro

a mezzo di bonifico bancario n.1533 del 27 febbraio 2007 effettuato per tramite della UniCredit Banca;

- euro

a mezzo di bonifico bancario n.1218 del 2 novembre 2007 effettuato per tramite della Uni-

Credit Banca;

- euro

a mezzo di bonifico bancario n.1490 del 2 novembre 2007 effettuato per tramite della Uni-

Credit Banca;

- euro

a mezzo di bonifico bancario n.2003 del 24 giugno 2008 effettuato per tramite della UniCredit Banca;

b) quanto alla parte concedente:

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

c) quanto alla parte concessionaria:

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

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

Consta di sei fogli, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mia mano su dieci pagine e sin qui della undicesima.

F.to: Paolo Ferrari

" : Claudio Bergiani

" : Tomaso Vezzi Notaio - sigillo -.