

Att. 15.

Repertorio n. 15037

Raccolta n. 7732

**Compravendita**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilasette. Il giorno di lunedì venticinque del mese di giugno

(25 giugno 2007)

in Parma, via Verdi n. 6,

avanti a me, dott. CARLO MARIA CANALI, Notaio in Bedonia, iscritto nel ruolo del

Distretto Notarile di Parma,

sono presenti:

Savorè Carlo, nato a Torino (TO) il giorno 1 agosto 1946, domiciliato per la carica

presso la sede della società di cui oltre, non in proprio, ma nella sua qualità di Presi-

dente del Consiglio di Amministrazione, in nome e per conto della:

**"AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA - s.p. a.", con**

sede legale in Parma (PR), strada Farini n. 37, con capitale sociale di euro

8.800.000, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Im-

prese di Parma: 02280810348 (R.E.A. 225236) (in seguito per brevità denominata

anche "STU Stazione" o "parte acquirente");

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consi-

glio di Amministrazione in data 20 dicembre 2006, il cui verbale, in estratto da me

certificato conforme all'originale in data odierna, rep. n. 15035, trovasi allegato all'at-

to ai miei rogiti in data odierna, rep. n. 15036/7731, in corso di registrazione;

Poli Giovanni, nato a Parma (PR) il giorno 4 novembre 1933, domiciliato a Parma

(PR), borgo Parente n. 4,

non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore generale in nome e per conto della

signora

- **POLI PIERA**, nata a Parma (PR) il giorno 5 dicembre 1934, domiciliata a Parma (PR), via Monte Corno n. 8 (c.f. PLO PRI 34T45 G337B), la quale dichiara di essere di stato civile nubile (in seguito per brevità denominata anche "Poli", "parte alienante" o "parte venditrice");

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con procura autenticata dal notaio dott. Michele Micheli in data 23 giugno 2003, rep. n. 32868/8466, registrato a Parma in data 26 giugno 2003 al n. 1724, che, in copia autentica, si allega al presente atto con lettera "A", omessane la lettura per avermene i comparenti espressamente dispensato;

premesso che:

a) il Comune di Parma, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 124/37 del 9 aprile 2002 (successivamente modificata con atto n. 129/51 del 27 maggio 2003) ha deliberato di promuovere la costituzione di una Società di trasformazione urbana, ai sensi dell'art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "stazione FS - ex Boschi", promosso ai sensi della Legge Regione Emilia-Romagna 3 luglio 1998, n. 19 "Norme in materia di riqualificazione urbana";

b) la Società "AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA s.p.a." è stata costituita in data 15 ottobre 2003, con atto ai rogiti del notaio dott. A. Busani, rep. n. 78785/24094, registrato a Parma il 4 novembre 2003 al n. 6320;

c) in data 29 aprile 2004 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra "Regione Emilia-Romagna", "Provincia di Parma", "Comune di Parma" e "Area Stazione - Società di Trasformazione Urbana - s.p.a.", che definisce gli impegni dei soggetti partecipanti, le risorse finanziarie, i termini e le garanzie per la realizzazione dell'intervento;

d) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 24 maggio 2004 è stata ratificata l'adesione del Comune all'Accordo di Programma;

e) in data 15 gennaio 2005, con atto ai rogiti del notaio dott. A. Busani, rep. n.

83782/26026, registrato a Parma in data 3 febbraio 2005 al n. 860 (successivamente

integrata / rettificata con atto ai miei rogiti in data 16 gennaio 2007, rep. n.

12972/6662, registrato a Parma in data 5 febbraio 2007 al n. 717), il Comune di

Parma e Stu Stazione hanno sottoscritto una Convenzione ai sensi dell'art. 120 del

d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci

tra Comune di Parma e Società in ordine alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "stazione FS - ex Boschi";

f) il programma di Riqualificazione Urbana riguarda la zona della stazione ferroviaria

di Parma, interessando le aree di piazzale Dalla Chiesa, di via Alessandria, di via

Marmolada e di via Brennero, con un'estensione di metri quadrati 84.210 (ottantaquattromiladuecentodieci), e risulta disciplinato dallo strumento urbanistico vigente,

tav. 22, dalla vigente scheda norma A/2 "Stazione FS", nonché dagli artt. 51, 52 e 53

delle N.T.A. del R.U.E. del Comune di Parma;

g) Stu Stazione, cui competono tutti gli obblighi in ordine alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana, quali risultanti dall'Accordo di Programma sottoscritto il 29 aprile 2004 tra Comune di Parma, Provincia di Parma, Regione Emilia

Romagna e Stu Stazione e dalla citata Convenzione, può provvedere, ai sensi dell'art. 3 dello statuto sociale, all'acquisizione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento, alla progettazione e alla realizzazione dell'intervento, alla commercializzazione e gestione degli immobili, delle opere e delle strutture realizzate;

h) la signora Poli Piera è titolare della piena proprietà di un fabbricato da terra a tetto

in Parma, via Monte Corno (gia via Alessandria) n. 8/a, che risulta ricompreso nel

predetto piano di riqualificazione urbana e che Stu Stazione è disposta ad acquistare

in attuazione a quanto sopra detto;

tutto ciò premesso,

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, dichiarano di convenire e

stipulare quanto segue.

1) Oggetto del trasferimento.

1.1 - La signora POLI PIERA vende all'"AREA STAZIONE - SOCIETA' DI TRA-

SFORMAZIONE URBANA - s.p.a.", che acquista, la piena proprietà della porzione

nord, adibita a laboratorio artigianale del fabbricato a solo piano terreno, sito in Par-

ma (PR), via Monte Corno (già via Alessandria) n. 8/a, con annessa piccola porzione

di area cortilizia pertinenziale posta lungo tutto il lato ovest del fabbricato medesimo.

1.2 - Coerenze. La descritta porzione di fabbricato confina con: a nord mappale 553;

a est ragioni Poli Piera (mappale 258); a sud ragioni Stu Stazione (mappale 139 sub.

5 del C.F.); ad ovest ragioni Stu Stazione; salvo altri e/o diversi aventi causa.

1.3 - Identificazione catastale. Quanto sopra descritto è distinto al Catasto Fabbricati

di Parma, in capo alla parte alienante, zona censuaria 1, come segue:

foglio 3, mappale 139 sub. 1, categoria C/2, classe 6, metri quadrati 126, rendita ca-

tastale euro 605,18;

l'area sulla quale sorge il fabbricato di cui è parte la descritta porzione di fabbricato è

distinta al Catasto Terreni del predetto Comune, partita 1, foglio 3, mappale 256, en-

te urbano di ettari 0 (zero) are 2 (due) centiare 50 (cinquanta).

2) Provenienza.

2.1 - Quanto oggetto di trasferimento appartiene alla parte alienante in forza di divi-

sione ai rogiti del notaio dott. A. Bocelli in data 1° marzo 1972, rep. n. 4864/1099,

trascritto a Parma in data 9 marzo 1972 al n. 1958 reg. part.; in precedenza apparte-

neva alla signora Poli Piera, per la quota in ragione di 1/3 (un terzo), per successione a Poli Riccardo (nato a Parma il 15 settembre 1884), deceduto a Parma in data 8 aprile 1965 (dichiarazione di successione n. 54 vol. 723, registrata a Parma, ivi trascritta in data 15 gennaio 1966 al n. 291 vol. 2882 reg. part.), il quale aveva disposto delle proprie sostanze con testamento pubblico ai rogiti del notaio dott. A. Frondoni in data 15 novembre 1963, n. 473 del repertorio degli atti di ultima volontà, registrato nel repertorio degli atti tra vivi del medesimo notaio con verbale in data 6 luglio 1965, rep. n. 13721, registrato a Parma in data 15 luglio 1965 al n. 2028 vol. 188, trascritto a Parma in data 4 ottobre 1965 al n. 5659 vol. 2855 reg. part. (accettazione di eredità trascritta in data 25 luglio 1969 al n. 5601 vol. 3348 reg. part.).

3) Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

3.1 - La parte alienante dichiara, ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da me notaio rivoltale circa la responsabilità penale cui può essere soggetta in caso di dichiarazioni mendaci, che le opere di costruzione dell'edificio in oggetto sono state iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, che non sono state irrogate le sanzioni di cui all'articolo 41 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e che, successivamente al 1° settembre 1967, non sono stati eseguiti, anche nelle parti condominiali dell'edificio, interventi tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure tali da richiedere la presentazione di denunce di inizio attività.

3.2 - La parte venditrice infine garantisce la regolarità edilizia e urbanistica dei beni in oggetto, dichiara di assumere comunque a proprio carico ogni onere di sanatoria edilizia si rendesse necessario sostenere a causa di interventi edilizi effettuati prima d'ora e di tenere pertanto la parte acquirente indenne da quanto possa eventualmente in futuro essere preteso dalle competenti Autorità a titolo di sanzione pecuniaria, o-

blazione, contributo di concessione e di urbanizzazione.

**4) Patti e garanzie.**

4.1 - Il contratto in oggetto è stipulato ai seguenti patti e condizioni:

4.1.1) a corpo;

4.1.2) la parte venditrice dichiara e conferma che il rapporto di conduzione corrente

con il signor Chiga Antonio, nato a Galatina (LE) il giorno 15 gennaio 1976, in forza

di subentro del medesimo nel contratto di locazione registrato a Parma il 7 gennaio

1997 al n. 70, è stato definitivamente risolto alla data del 21 maggio 2007, come ri-

sulta dalla documentazione che si allega al presente contratto sotto la lettera "B";

4.1.3) la parte venditrice garantisce, anche in forza di quanto precisato al precedente punto, che l'immobile in oggetto viene trasferito libero da persone e cose, da contratti di locazione, da occupanti a qualsiasi titolo o senza titolo, e comunque da qualunque tipo di accordo che ne limiti la libera disponibilità;

4.1.4) con tutti i diritti, obblighi, oneri, vincoli, servitù attive e passive inerenti, ed in particolare con quelli costituiti e/o richiamati nel citato atto di provenienza ai rogiti del notaio dott. A. Bocelli in data 1° marzo 1972, rep. n. 4864/1099;

4.1.5) la parte acquirente dichiara di rinunciare:

- alla servitù di passaggio e di sosta costituita con atto ai miei rogiti in data 27 aprile 2006, rep. n. 9477/4878, registrato a Parma in data 24 maggio 2006 al n. 5696, ivi trascritto in data 24 maggio 2006 al n. 8070 reg. part., a favore dell'unità immobiliare di cui al foglio 3, mappale 139 sub. 5 del C.F. e a carico dell'area cortilizia di ragioni Poli Piera di cui al mappale 258 del foglio 3 del C.T. di Parma;

- alla servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare di ragioni Montanari Aldo (oggetto del contratto preliminare di permuta sottoscritto in data odierna con atto ai miei rogiti, rep. n. 15036/7731) costituita con il citato atto ai rogiti del notaio dott. A.

Bocelli in data 1° marzo 1972, rep. n. 4864/1099;

- ad accedere, attraverso l'apertura posta in lato est del fabbricato in oggetto, all'area cortilizia di cui al mappale 258 di ragioni Poli Piera;

4.1.6) con tutti gli obblighi e oneri di cui alla citata Convenzione stipulata tra la STU Stazione e il Comune di Parma con atto ai rogiti del notaio dott. A. Busani in data 15 gennaio 2005, rep. n. 83782/26026 e successivo atto integrativo ai miei rogiti in data 16 gennaio 2007, rep. n. 12972/6662, entrambi sopra menzionati;

4.1.7) con tutti i diritti e gli obblighi del condominio edilizio a norma di legge e con la inherente quota di comproprietà sugli enti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del codice civile;

4.1.8) con garanzia di libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, privi-legi anche fiscali;

4.1.9) con effetti per la proprietà e per il possesso utile e oneroso a far tempo da oggi;

4.1.10) con impegno della parte acquirente a realizzare le seguenti opere (entro 60 - sessanta - giorni dall'avvenuta demolizione del fabbricato, fatta eccezione per quanto indicato al successivo punto (ii)):

(i) ripristinare la funzionalità dell'attuale cancello carraio (chiusura e apertura automatici), attualmente ancorato alla muratura del fabbricato da demolire, compreso il ripristino dell'attuale portale e il ricollocamento del quadro campanelli;

(ii) ripristinare la linea di confine fra l'area cortilizia (mappale 258) e la linea attuale esterna del fabbricato da demolire, con muretta in cemento armato per un'altezza di metri 0,50 - 0,60 e cancellata in ferro zincato (con griglia simile all'attuale cancella carraio) di altezza di metri 1,60 - 1,70; dette opere dovranno essere realizzate al completamento delle opere di costruzione del complesso immobiliare da parte di Stu

Stazione e, nel frattempo, saranno sostituite da recinzione metallica provvisoria di altezza minima di metri 1,80 da installare ad avvenuta demolizione del fabbricato in oggetto;

(iii) garantire il sostegno del terrazzo al piano primo annesso all'appartamento di proprietà della signora Poli Piera, collegato con la struttura del capannone di proprietà Montanari, durante la fase di demolizione;

(iv) interrare la linea elettrica e la linea campanelli che collegano il fabbricato di civile abitazione (attualmente fissati sul fabbricato da demolire).

#### **5) Prezzo - Ipoteca legale.**

5.1 - Il prezzo è dichiarato dalle parti in euro 120.000 (centoventimila) che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente in data odierna mediante consegna di assegno circolare n. 1500029011 emesso da "Banca Popolare di Vicenza" in favore della parte venditrice e munito di clausola "non trasferibile".

5.2 - La parte venditrice rilascia ampia e finale quietanza di saldo e rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

#### **6) Disciplina fiscale e norme finali.**

6.1 - La parte venditrice dichiara che il presente atto non è soggetto ad i.v.a..

6.2 - Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente, la quale richiede l'applicazione al presente atto delle agevolazioni di cui all'articolo 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168, trattandosi di trasferimento di immobile ricoperto nell'ambito del Piano di recupero di cui alla Convenzione sopra indicata alla lettera e) delle premesse, in favore del soggetto che attua il recupero.

6.3 - I contraenti dichiarano che i codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

6.4 - I contraenti autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali"

contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

7) Dichiarazione ai sensi dell'art. 35,

comma 22, d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 248/2006

7.1- Le parti contraenti dichiarano, previo richiamo da me notaio effettuato alla responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, che:

7.1.1) il pagamento del corrispettivo è stato effettuato con la modalità sopra indicata;

7.1.2) per la conclusione del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di un'agenzia immobiliare.

Io Notaio - richiesto - ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia e in parte da me, ho letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciassette e minuti quindici; consta il presente atto di tre fogli per nove facciate e fino a questo punto della decima pagina.

F.to: Carlo Savore.

F.to: Poli Giovanni.

F.to: Carlo Maria Canali.