

Rep.

Racc.

**Cessione immobiliare a titolo gratuito**

art. 32 DPR n. 601 del 29.9.1973 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipo catastali)

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il                Dicembre Duemilaquattordici ( .12.2014)

In Rho, nel mio studio alla via Milano 8.

Avanti a me **TERESA PALUMBO**, Notaio in Rho, iscritta al Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi:

**PARTE ALIENANTE:**

- BRAMBILLA PIERLUIGI nato a Scanzorosciate (BG) il 29 luglio 1942, il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico della Società:

= "**IMMOBILIARE PORTICI - S.R.L.**" con sede in Rho (MI) via dei Martiri N. 2, capitale sociale Euro 10.000 (diecimila) Codice Fiscale dichiarato e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano 07185400152, già ivi iscritta al N. 228533, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto "infra" legittimato dal vigente Statuto sociale.

**PARTE ACQUIRENTE:**

- Migani Ferruccio, nato a Schaffhausen (Svizzera) il 2 gennaio 1969, domiciliato per la carica di cui "infra" in Pogliano Milanese, piazza Volontari AVIS e AIDO n. 6, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma, unicamente, nella sua veste di Responsabile dell'Area Urbanistica e legale rappresentante del "**Comune di Pogliano Milanese**", con sede in Pogliano Milanese, piazza Volontari AVIS e AIDO n. 6, codice fiscale 86502140154, partita I.V.A. 04202630150, in forza dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000, giusta atto di **nomina** del Sindaco prot. 3958/CL in data 16.3.2011, che, in copia conforme all'originale, si è allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 28.12.2012 a mio rep. n. 54373/13471, reg.to a Rho il 17.1.2013 al n. 99 S.1T, per dare esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. **145** del 18.12.2013, che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega sotto la lettera "A".

I comparenti della cui identità, qualità e poteri io Notaio sono certa,

**PREMESSO**

= che, con atti a rogito Not. Biagio Favuzza di Gallarate in data 12.01.1984 Rep.n. 360027/15071 reg.to a Gallarate il 30 detti al n. 406 Serie I e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano II il 7.02.1984 ai n.ri 13618/11484, e in data 22.04.1985 Rep.n. 379701/16485, reg.to a Gallarate il 13.05.1985 al n. 1773 Serie I e trascritto presso la predetta Conservatoria il 20.5.1985 ai n.ri 27019/20771, la Società **IMMOBILIARE PORTICI - S.R.L.** ha acquistato dalla società "**GA.LU.SA di Gabri Luigia & C. srl**", con sede in Gallarate, un lotto di terreno con insistente vecchio edificio demolito sito

in Comune di Pogliano Milanese via Monsignor Paleari e distinto nel vigente Catasto Terreni di detto Comune con i mappali 201 - 347 - 727 del foglio 3 e, così, confinante nell'insieme: a nord: via Monsignor Paleari e mappale 203 del foglio 3; ad est: mappale 203 del foglio 3, via Cesare Battisti e mappali 206 - 210 - 208 - 209 349 - 350 - 519 - 351 - 353 - 355 - 356 - 358 - 366 - 368 del foglio 3; a sud: mappale 206 del foglio 3, via Dante Alighieri e mappali 364 - 363 - 652 - 651 - 361 del foglio 3; ad ovest: mappali 200 - 340 341 - 342 - 345 - 346 del foglio 3, via Garibaldi e mappale 364 del foglio 3;

- che, per dette aree, infra maggior consistenza, la società "GA.LU.SA di Gabri Luigia & C. srl" aveva stipulato con il Comune di Pogliano Milanese in data 29.7.1981 convenzione edilizia per l'attuazione di un Piano di recupero (comparto "1" - U.M.I. n. 4) depositata in atti del Not. Biagio Favuzza di Gallarate in data 12.01.1984 Rep.n. 360027/15071, reg.to a Gallarate il 30 detti al n. 406 Serie e la società cessionaria IMMOBILIARE PORTICI - S.R.L. è subentrata in proporzione in tutti gli inerenti obblighi e oneri;

- che, nell'ambito della suddetta convenzione, a norma della L. n. 10 del 28.1.1977, a carico della impresa convenzionante e/o suoi aventi causa è stato posto l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune una porzione a piano terra del realizzato complesso e, precisamente, quella destinata a biblioteca civica e centro culturale debitamente ristrutturata con la esecuzione degli interventi programmati e una parte delle aree incluse all'interno del perimetro del Piano di recupero adibita a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici;

- che, su detta area, la società ha realizzato un complesso immobiliare con accessi dal civico n. 50 di via Monsignor Paleari e dal civico n. 6 di Piazza Tarantelli, ad uso negozi, uffici, magazzini, abitazioni non di lusso e boxes auto denominato **"CONDOMINIO PORTICI"** e costituito da:

1) Fabbricato eretto sull'area a parte del mappale 201 del foglio 3 e denominato - A - con pianta ad L posto con il lato minore verso nord prospiciente la via Monsignor Paleari e con il lato maggiore sul confine ovest verso la proprietà Molteni e composto da due piani fuori terra;

2) Fabbricato eretto sull'area a parte del mappale 201 del foglio 3 e denominato - B - servito da due scale, di forma rettangolare posto con il lato minore verso nord prospiciente la via Monsignor Paleari ed il lato maggiore sul confine est verso nuova via pedonale composto da quattro piani fuori terra oltre a cantinato;

3) Fabbricato eretto su area a parte del mappale 201 del foglio 3 (già mappali 347 e 727 del foglio 3) e denominato - C - con pianta ad L servito da tre scale con il lato lungo a

chiusura della piazzetta formata dai precedenti fabbricati - A e B - ed il lato minore in prosecuzione del fabbricato - B - verso sud, composto da cinque piani fuori terra oltre a cantinato;

4) Fabbricato eretto su area a parte del mappale 201 del foglio 3 (già mappali 347 e 727 del foglio 3) e denominato - D - con piano ad L servito da due scale, con il lato minore in prosecuzione del fabbricato - C - ed il lato maggiore a sud a chiusura del cortile formato dal fabbricato - C - e dal corpo casette ubicato ad ovest dello stesso comune ai tre fabbricati, composto da quattro piani fuori terra oltre a cantinato;

5) Fabbricato eretto su area a parte del mappale 201 del foglio 3 (già mappali 347 e 727 del foglio 3) e denominato - E - costituente il lato di ovest del cortile formato dai fabbricati - C - e - D - e comune ai tre fabbricati, composto da due piani fuori terra oltre al cantinato e sottotetto: è suddiviso in cinque casette a schiera dotate ognuna, verso il confine di ovest, di piccola area di pertinenza;

6) Numero sei corpi boxes-auto a piano interrato distinti nel vigente catasto con i mappali 201 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 del foglio 3;

- che, il suddetto complesso è stato edificato in forza e nel pieno rispetto delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Pogliano Milanese il 22 luglio 1982 (pratica n. 53/82), il 28 giugno 1985 (pratica n. 46/85), il 29 luglio 1985 (pratica n. 54 - prot. 2042) - Concessione di Proroga 15 febbraio 1986 (pratica n. 8/86) e varianti in corso d'opera, rispettivamente, 16 marzo 1987 (pratica n. 23/87), n. 63 del 16 settembre 1988, n. 21 dell'8 marzo 1991 e n. 66/A del 22 giugno 1992;

= che, il suddetto complesso immobiliare risulta ultimato:

a) per quanto concerne i fabbricati denominati - A e B - a parte del mappale 201 del foglio 3 sin dal 31 marzo 1987 (abitabilità concessa il 13 luglio 1987);

b) per quanto concerne il fabbricato denominato - C - a parte del mappale 201 (già mappali 347 e 727 del foglio 3) sin dal 30 novembre 1988 (abitabilità concessa il 28 novembre 1988);

c) per quanto concerne i fabbricati denominati - D ed E - a parte del mappale 201 (già mappali 347 e 727 del foglio 3) sin dal 31 marzo 1992;

d) per quanto concerne i corpi boxes-auto ai mappali 201-773-774-775-776 e 777 del foglio 3 sin dal 30 novembre 1992;

- che, del realizzato complesso fanno, dunque, parte anche la porzione al mapp. 201 sub 703 posta a piano terra del fabbricato A o B o C , destinata a biblioteca civica e centro culturale e le aree al mappale 904 (ex 797 parte) incluse all'interno del perimetro del Piano di recupero adibite a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici;



- che, le parti intendono addivenire alla cessione gratuita dei detti beni a favore del Comune di Pogliano Milanese a titolo di adempimento degli obblighi di cui alla citata convenzione urbanistica, dato atto che il Comune di Pogliano Milanese è già nel materiale godimento di quanto a cedersi con il presente atto e che la Giunta Comunale con delibera n. del .12.2014, immediatamente esecutiva, agli atti comunali, ha approvato quanto in appresso si va a stipulare

**TUTTO CIO' PREMESSO**

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti, come costituite e rappresentate, si conviene e stipula quanto segue:

**1 - OGGETTO**

La società **"IMMOBILIARE PORTICI - S.R.L."**, in adempimento della convenzione sopra citata, cede gratuitamente al **"Comune di Pogliano Milanese"** che accetta e acquista, la piena proprietà dei beni, qui, di seguito descritti.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

In Comune di **POGLIANO MILANESE (MI)**, via **Monsignor Paleari n.**

**a)** unità immobiliare ad uso biblioteca e servizi a piano terra, rappresentata nella planimetria depositata in Catasto, in quanto unita alla denuncia di costituzione presentata all'U.T.E. di Milano il giorno 2.12.1986 n. 107968 di prot., in forza della quale é ora censito al Catasto Fabbricati, in ditta alla parte alienante, come segue:

- foglio **3**, mappale **201**, subalterno **703**, via M. Paleari, piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 115, rendita euro 2.743,94;

**Confini in contorno salvo errori e come meglio in fatto:** piazzetta pubblica e proprietà di terzi dagli altri lati;

**b)** area urbana adibita a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici individuata nel locale Catasto Terreni al foglio 3 mappale 904 ente urbano di mq. 4.891 (quattromilaottocentonovantuno) ed, altresì, censita nel locale Catasto Fabbricati, in ditta alla parte alienante, come segue:

- foglio **3**, mappale **904**, via M. Paleari n. 52, piano T, categoria area urbana, consistenza mq. 4.891 (quattromilaottocentonovantuno).

**Confini in contorno salvo errori e come meglio in fatto:**

mappali 905, 811, 781, 364, canale Olona, mappali 788, 789, 358, 356, 353, 351, 875, 349, 209, 208, 206, via Cesare Battisti, mappale 203 e via Mons. Paleari.

Il tutto è graficamente indicato nella citata planimetria e nell'elaborato planimetrico che, visionati ed approvati dalle parti e vidimati ai sensi di legge, in copia non autentica si allegano sotto le lettere **"B"** e **"C"** al presente atto.

\*\*\*\*\*

Dichiarazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 29), co. 1

bis della legge 27.2.1985 n. 52, come modificato dal comma 14 dell'art. 19) del Decreto Legge 31.5.2010 n. 78 convertito in legge 122 del 30.7.2010 (gazz. uff. 176 - S.O. n. 174 in pari data):

La società intestataria, quale parte disponente, dichiara che i dati catastali e la planimetria dell'unità al mappale 201 sub. 703 di cui sopra sono conformi allo attuale stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La parte acquirente dichiara di confermare la corrispondenza fra lo attuale stato di fatto dell' immobile in oggetto e la sua rappresentazione grafica quale risulta dalla allegata planimetria, dichiarando di aver provveduto ad effettuare le necessarie verifiche al riguardo.

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

Per quanto riguarda il manufatto insistente sull'area al mapp. 904, e di cui in appresso, le parti dichiarano e danno concorde atto che non sussistono i presupposti per l'applicazione al presente atto delle previsioni ex art. 29), co. 1 bis L 27.2.1985 n. 52, in quanto immobile marginale che rientra nella casistica di cui all'art. 3, comma 3, DM 2.01.1998 n. 28, per cui, non essendovi ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, come confermano le medesime parti sotto la propria esclusiva responsabilità, avendo svolto le opportune verifiche tecniche, non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione della planimetria, ai sensi della vigente normativa.

#### **PATTI DELLA CESSIONE**

Quanto in oggetto viene ceduto e acquistato a corpo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben cognite al Comune cessionario, così come sino a oggi posseduto dalla parte alienante e suoi danti causa, con ogni accessione, dipendenza, ragioni, diritti ed azioni, oneri, servitù attive e passive e in particolare con le pertinenze e i proporzionali diritti di proprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui fa parte.

Per la identificazione degli enti comuni condominiali le parti fanno riferimento ai titoli di provenienza alla parte alienante, al regolamento di condominio e alla normativa di legge.

Le parti precisano che, come da convenzione innanzi citata, tra gli spazi soggetti a pubblico passaggio, è ricompresa anche l'area individuata nel locale Catasto Terreni al foglio 3 mappale 905 ente urbano di mq. 156 (centocinquantasei) occupata dalle intercapedini murarie poste a confine con i

portici del fabbricato principale condominiale, la cui superficie in pianta rimane condominiale, sia pure gravata da servitù di uso pubblico come i detti portici a favore del Comune secondo quanto previsto dalla citata convenzione.

Il Comune di Pogliano Milanese, come già con delibera di Giunta Comunale n. 164 in data 11.12.2014, ha preso atto che:

- nell'area oggi acquisita in piena proprietà è stata interrata una tubazione costituente l'anello antincendio a servizio dell'intero fabbricato condominiale e che sulla medesima area insiste un manufatto in muratura di ridotte dimensioni con grata di ferro a protezione del gruppo autopompa della rete antincendio (aventi caratteristiche tecniche di marginalità, come innanzi dichiarato e riconosciuto dalle parti) per le sole finalità legate al rispetto della normativa antincendio dei locali interrati facenti parte del detto condominio;

- come da uso e destinazione da parte della società costruttrice e all'origine unica proprietaria "IMMOBILIARE PORTICI - S.R.L." che, nel tempo, ha proceduto alla vendita frazionata dell'intero complesso costituito in Condominio, si sono costituite, come per legge (art. 1062 c.c.), le relative servitù a favore del Condominio, quale utilizzatore finale.

Il Comune di Pogliano Milanese:

- viene immesso da oggi nel possesso di quanto sopra descritto, con immediata decorrenza di redditi ed oneri da esso dipendenti avendone già il materiale godimento sin dal 1984;

- dichiara di ben conoscere e di impegnarsi per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare il Regolamento di Condominio del complesso in questione che, con unita tabella millesimale, trovasi allegato all'atto in data 28 maggio 1987 a Rep.n. 57475 Notaio Artidoro Solaro di Nerviano;

- dichiara, inoltre, di accettare le tabelle millesimali allegate agli atti in data 27 dicembre 1988 Rep.n. 68882, in data 9 aprile 1992 Rep.n. 92560 e in data 17 dicembre 1992 Rep.n. 96606, tutti del predetto Notaio Solaro, quindi, di essere a perfetta conoscenza, in particolare, del contenuto degli articoli 5 (segnatamente per quanto attiene la determinazione delle parti ed enti in comune dell'intero complesso "Condominio Portici") e 6 (limiti di destinazione delle unità immobiliari);

- con specifico riferimento agli impianti che corredano i beni in oggetto, dichiara di averne verificato le condizioni e il funzionamento, di non avere alcunché da eccepire al riguardo e, in particolare, di non avere alcuna pretesa di messa a norma di detti impianti o taluni di essi ove fossero riscontrati non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.



**La parte alienante:**

- garantisce di trovarsi nella piena proprietà e libera disponibilità di quanto compravenduto e che lo stesso è libero da locazioni, liti e pretese di terzi, prelazioni, pesi, ipoteche, privilegi anche fiscali e altri oneri comunque pregiudizievoli;
- presta piena e completa garanzia per evizione, da chiunque e a qualunque titolo esercitata;
- dichiara che non vi sono contributi arretrati e insoluti nei confronti dell'amministrazione del condominio.

**3 - NORMATIVA URBANISTICA**

La parte alienante dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modificazioni e integrazioni, e la parte acquirente ne prende atto, dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità, che quanto oggetto del presente atto è stato edificato in forza di concessione edilizia come meglio precisato in premessa; e che successivamente alla fine dei lavori non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi né provvedimenti urbanistici sanzionatori di qualsiasi genere, ad eccezione del suddetto manufatto in muratura aventi caratteristiche tecniche di marginalità, per il quale il Comune di Pogliano Milanese ha rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. PDCS/20/2014 in data 17.12.2014 prot. 11910.

La parte alienante offre pertanto ogni più ampia garanzia per la piena regolarità urbanistico edilizia di quanto sopra venduto e ciò anche a' sensi ed agli effetti degli artt. 1490 - 1491 - 1492 del Cod. Civ..

La parte alienante ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del T.U. 6 giugno 2001 n. 380 (già articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47), consegna al notaio autenticante il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area urbana in oggetto, rilasciato dal <Dirigente del settore> del Comune di Pogliano Milanese in data <data (d1)> n. <numero di prot.> di protocollo che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "D".

La parte alienante dichiara inoltre che dalla data del rilascio del certificato qui allegato, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici del predetto comune, né, sono state trascritte o notificate ordinanze accertanti l'esecuzione di lottizzazione non autorizzata.

**4 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di "certificazione energetica degli edifici" (D.Lgs. 192/2005 successive modifiche ed integrazioni), nonché in dipendenza delle norme attuative contenute nella vigente disposizione regionale in materia (DGR

VIII/8745 del 22.12.2008), la parte alienante, sotto la propria responsabilità, dichiara e dà atto:

- che l'unità a uso biblioteca in contratto è stata dotata di **attestato di certificazione energetica** (ACE), redatto e asseverato dal **Geom. Alberto Guarnieri**, certificatore accreditato, e registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 17 gennaio 2014 con il codice identificativo n. 15176 - 000003/14 con validità fino al 17 gennaio 2024;
- di aver fatto consegna alla parte acquirente della detta certificazione sin dal momento della chiusura delle trattative contrattuali;
- di aver debitamente informato la parte acquirente delle caratteristiche energetiche di quanto in contratto, quali risultanti dalla detta certificazione;
- dalla data di registrazione del citato attestato di certificazione energetica, che, in copia certificata conforme al suo originale informatico digitalmente firmato dal suddetto certificatore, viene allegato al presente atto sotto la lettera "E", non sono intervenute cause determinative che comportino la modifica della prestazione energetica e, quindi, la decadenza dello stesso, ai sensi dell'art. 10.4 D.G.R. VIII/8745/2008, e neppure altre cause di decadenza previste dalle vigenti leggi (quali: scadenza del termine di dieci dalla sua emissione ovvero interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge);
- di garantire, pertanto, che il qui allegato attestato è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto.

La parte acquirente dichiara di essere stata informata e, pertanto di essere perfettamente edotta, delle caratteristiche energetiche relative a quanto in contratto, quali risultanti dalla certificazione come sopra allegata della quale dichiara di aver ricevuto copia dal proprio dante causa.

#### **5 - PROVENIENZA**

Detti immobili pervennero alla Società alienante per costruzione fattane su sedime acquistato con i titoli in premessa citati.

A detti atti e a tutti i patti, condizioni e servitù ivi previste o anche solo richiamate si fa pieno ed espresso riferimento.

#### **8 - IPOTECA LEGALE**

La parte alienante rinuncia a ogni suo diritto di iscrizione di ipoteca legale di cui all'art. 2817 C.C.

#### **9 - SPESE - IMPOSTE - RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI**

Spese e conseguenti del presente atto sono assunte dalla parte



acquirente.

Le parti richiedono il trattamento fiscale previsto dall'art.  
32 DPR n. 601 del 29.9.1973 (imposta di registro in misura  
fissa ed esenzione dalle imposte ipocatastali)

\*\*\*\*\*

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati avendone  
esatta conoscenza.

