

Repertorio n.

**ATTO DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA**

**IN ADEGUAMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI**

**INIZIATIVA PUBBLICA**

**DENOMINATO EX MERCATO BESTIAME**

**ZONA ELEMENTARE 880 AREA 01 - UNITA' N.2**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno quindici del mese di novembre,

in Modena, nel mio studio in Via Rizzotto n.90,

innanzi a me dr. Aldo Barbati, Notaio in Modena, iscritto nel Ruolo del

Distretto Notarile di Modena, sono presenti:

....., domiciliato per la carica presso la sede dell'infranominando Ente,

il quale interviene nel presente atto, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio e Tributi, in legale rappresentanza e quindi in nome e per conto del

**"COMUNE DI MODENA"** con sede in Modena, Via Scudari n. 20,

codice fiscale 00221940364,

e non altrimenti, quale Responsabile del Procedimento, giusti i poteri a

Lui attribuiti dall'art.74 dello Statuto del Comune di Modena, ed in esecuzione dell'art. 26 del Regolamento comunale per la disciplina dei

contratti, giuste le attribuzioni conferitegli con disposizione del Sindaco

in data 12 giugno 2024 Prot.n.231278 - cl.02.01 fasc.4 che, in copia certificata conforme all'originale trovasi allegata ad altro mio atto in da-

ta 24 settembre 2024 rep.n.46823/16385 reg.to a Modena il 9 ottobre 2024 al n.25437 ed ivi trascritto il 10 ottobre 2024 al part.n.21567, con disposizione di delega di funzioni del Dirigente Responsabile del "Settore Risorse finanziarie e patrimoniali" dott.ssa Stefania Storti Protocollo con il n. 323617/2023 in data 29 agosto 2023 firmata per accettazione dal delegato, che trovasi allegata ad altro mio atto in data 29 febbraio 2024 repertorio n. 46612/16225 registrato a Modena il 4 marzo 2024 con il n.5375 serie 1T ed ivi trascritto in data 4 marzo 2024 al part. n.4622, come risulta dal "Frontespizio Protocollo" del 29 agosto 2023 portante delega di Funzioni che in copia trovasi allegata ad altro mio atto in data 29 febbraio 2024 già sopra citato, e inoltre ed in attuazione della Determinazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ sottoscritta dal medesimo Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio e Tributi, esecutiva ai sensi di legge, comprensiva dello schema di convenzione, che costituiscono sin dalla origine un unico documento e che si allega al presente atto sotto la lettera "A", e per la quale è stato rilasciato il visto di Regolarità Contabile sottoscritto dal Responsabile dell'Ufficio Entrate e Spese signora Luisa Lodi che si allega al presente atto sotto la lettera "B",

di seguito per brevità denominato anche "Comune";

....., domiciliato per la carica presso la sede dell'infranominanada società, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma in nome, per conto e rappresentanza, nella sula qualità di Amministratore Unico, della

**"AGORACINQUE SOCIETA' CONSORTILE A R.L."** con sede in Modena, Via Pietro Giardini n. 432, capitale sociale Euro 103.300 (centotremilatrecento) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Modena con il numero di iscrizione e codice fiscale 01829310364, a quanto infra facoltizzato dai poteri a lui attribuiti dal vigente statuto sociale, per brevità di seguito denominata "Soggetto attuatore". I medesimi componenti, della cui identità personale, qualifica, poteri e piena capacità io notaio sono certo,

#### **PREMESSO**

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e successiva modifica n.3/2020, che ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti;

- che l'area oggetto di intervento, è stata inserita nella prima parte- Volume I, della Programmazione degli interventi per la fase transitoria, di cui alla Delibera di Indirizzo della Legge Regionale n. 24/2017, Allegato A, capitolo 2.4 "Gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico", specificato nel capitolo 2.4.4 "Variante al Piano Particolareggiato dell'Ex Mercato Bestiame", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018;

- che il Comune di Modena aveva avviato l'elaborazione della variante

generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22 giugno 2023, ai sensi dell'art. 46 della LR 24/2017, è stato definitivamente approvato il Piano urbanistico generale (PUG) entrato in vigore dal 2 agosto 2023 con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220 del 2 agosto 2023 periodico (parte seconda);

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 4 aprile 2019, l'Amministrazione comunale ha adottato una Variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica al comparto denominato "Mercato bestiame" Zona Elementare n. 880 Area 01;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 5 aprile 2023 è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto denominato "EX MERCATO BESTIAME"- Zona Elementare n. 880, aree 01 e 04, posto in Modena tra strada Canaletto sud, viale del Mercato e viale Marcello Finzi, in variante agli strumenti urbanistici comunali, efficace dal 26 aprile 2023, data di pubblicazione sul BURERT n. 108 dell'Avviso di avvenuta approvazione, regolato dalla convenzione stipulata con i soggetti attuatori con atto a mio ministero in data 28 dicembre 2023 rep.n.46563/16188 reg.ta a Modena il 15 gennaio 2024 al n.839 ed ivi trascritta il 15 gennaio 2024 al part.n.1264;

- che il progetto del nuovo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica apporta variazioni alla conformazione dei lotti residenziali di proprietà del soggetto attuatore, rispetto alle limitrofe aree pubbliche destinate a

infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e ad attrezzature e spazi collettivi (U2), già di proprietà comunale, rilevando uno scostamento tra i mappali catastali oggetto di intervento e la situazione reale definita dagli allineamenti, come previsto dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica;

-che tale variazione planimetrica mantiene di fatto inalterate le Superfici Fondiarie e la relativa capacità edificatoria dei lotti assegnati dal PUA e determina un aumento delle aree e delle infrastrutture di proprietà comunale;

- che, in ragione di tali modifiche, in esecuzione dell'art.3 comma 1 e dell'art.11 della convenzione a mio ministero in data 28 dicembre 2023 rep.n.46563/16188 sopra citata, si rende ora necessario, per individuare esattamente il lotto di Agoracinque, a procedere a permutare gratuitamente le aree già meglio individuate nell'Allegato 4 della sopra citata convenzione in data 28 dicembre 2023, da accorpate alle rispettive proprietà del Comune e di Agoracinque, senza alterare la capacità edificatoria dei singoli lotti nè diminuire gli standard urbanistici delle aree, in quanto la presente permuta ha come oggetto lotti di terreno di non rilevante superficie, tutti di non rilevante valore economico, e viene comunque effettuata in funzione della attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica sopra menzionato;

- che con Tipo Mappale/Frazionamento prot.n.MO0084592 del 6 settembre 2024, denunce di variazione per frazionamento e fusione in data 26 settembre 2024 prot.n.MO0092501 e prot.n.MO0092534 e relativo elaborato planimetrico, sono state individuate meglio individuate

le aree di proprietà del Comune di Modena e le aree di proprietà di Agoracinqe;

tutto ciò premesso, considerandosi parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti come sopra costituite ed autorizzate,

**si conviene e si stipula quanto segue:**

in esecuzione dell'art.3 comma 1 e dell'art.11 della sopracitata convenzione del 28 dicembre 2024 per poter procedere alla ricomposizione fondiaria in base a quanto previsto nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato Comparto Ex Mercato Bestiame,

1) "AGORACINQUE SOCIETA' CONSORTILE A R.L." a mezzo del suo legale rappresentante come sopra costituito ed autorizzato,

**A TITOLO DI PERMUTA CEDE**

al COMUNE DI MODENA che, a mezzo del suo rappresentante, come sopra costituito ed autorizzato, accetta ed acquista, le seguenti aree ricomprese nel Comparto in oggetto, poste in Comune di MODENA, più precisamente:

- lotto di terreno (mappali 153 sub.1 e 167), nei confini: residue ragioni della società cedente da due lati, ragioni del Comune di Modena dagli altri lati;

- lotto di terreno (mappale 175 sub.1) nei confini: residue ragioni della società cedente da tre lati, ragioni del Comune di Modena dagli altri lati;

- lotto di terreno (mappale 171 sub.1), nei confini: residue ragioni della società cedente, ragioni del Comune di Modena dagli altri lati;

- lotto di terreno (mappali 212 sub.1 e 172), nei confini: residue ragioni

della società cedente da due lati, ragioni del Comune di Modena dagli altri lati;

- lotto di terreno (mappale 201 sub.1), nei confini: residue ragioni della società cedente, ragioni del Comune di Modena dagli altri lati;

- lotto di terreno (mappale 197 sub.1), nei confini: residue ragioni della società cedente, ragioni del Comune di Modena dagli altri lati;

- lotto di terreno (mappale 203 sub.1), nei confini: residue ragioni della società cedente da due lati, ragioni del Comune di Modena; dagli altri lati;

- lotto di terreno (mappale 245), nei confini: residue ragioni della società cedente da due lati, ragioni del Comune di Modena dagli altri lati.

Tale consistenza immobiliare risulta attualmente censita presso l'Agenzia del Territorio di Modena, Servizi Catastali, giusti, da ultimi, gli strumenti catastali citati in premessa, come segue:

nel Catasto dei Fabbricati, al foglio 94, mappali:

**153 sub.1** p.T cat.F1 area urbana di mq.242;

**167** p.T cat.F1 area urbana di mq.221;

**175 sub.1** p.T cat.F1 area urbana di mq.1.146;

**171 sub.1** p.T cat.F1 area urbana di mq.910;

**212 sub.1** p.T cat.F1 area urbana di mq.496;

**172** p.T cat.F1 area urbana di mq.221;

**201 sub.1** p.T cat.F1 area urbana di mq.90;

**197 sub.1** p.T cat.F1 area urbana di mq.303;

**203 sub.1** p.T cat.F1 re urbana di mq.891;

nel Catasto Terreni al foglio 94, mappale

**245** di are 0.36.

Relativamente alle norme previste dalla Legge 30.7.2010 n. 122, si precisa che le aree in oggetto, iscritte nel Catasto dei Fabbricati con la indicazione della sola superficie, sono escluse dall'obbligo della dichiarazione di conformità come sancito dalla Circolare della Agenzia del Territorio n. 2 del 9 luglio 2010.

Si dà atto che la società cedente corrisponde all'attuale intestatario catastale, il quale è conforme alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**2)** il COMUNE DI MODENA a mezzo del suo rappresentante, come sopra costituito ed autorizzato,

#### **A TITOLO DI PERMUTA CEDE**

a "AGORACINQUE SOCIETA' CONSORTILE A R.L." che, a mezzo del suo rappresentante, come sopra costituito ed autorizzato, accetta ed acquista, le seguenti aree ricomprese nel Comparto in oggetto, posto in Comune di MODENA, ove sopra, più precisamente:

- lotto di terreno (mappale 246), nei confini: ragioni dell'Ente cedente da due lati, ragioni della società cessionaria;

- lotto di terreno (mappale 247) nei confini; residue ragioni dell'Ente cedente da due lati, ragioni della società cessionaria;

- lotto di terreno (mappale 250) nei confini: residue ragioni dell'Ente cedente da due lati, ragioni della società cessionaria, ragioni della società "INSULA SRL";

- lotto di terreno (mappale 248) nei confini: residue ragioni dell'Ente



cedente da due lati, ragioni della società cessionaria, ragioni della società "INSULA SRL";

- lotto di terreno (mappale 249) nei confini: residue ragioni dell'Ente cedente da due lati, ragioni della società cessionaria, ragioni della società "CESA COSTRUZIONI SRL";

- lotto di terreno (mappale 216 del foglio 88) nei confini: residue ragioni dell'Ente cedente da due lati, ragioni della società cessionaria, ragioni della società "CESA COSTRUZIONI SRL" ;

- lotto di terreno (mappale 129 sub.1) nei confini: ragioni dell'Ente cedente da due lati, ragioni della società cessionaria dagli altri due lati;

- lotto di terreno (mappale 139 sub.1) nei confini: ragioni dell'Ente cedente da due lati, ragioni della società cessionaria dagli altri due lati.

Tale consistenza immobiliare risulta attualmente censita presso l'Agenzia del Territorio di Modena, Servizi Catastali, giusti gli strumenti catastali citati in premessa, come segue:

nel Catasto Terreni, al foglio 94, mappali:

**246** di are 0.98 REL ENTE UR;

**247** di are 0.68 REL ENTE UR;

**250** di are 3.55 RE ENTE UR;

**248** di are 1.53 REL ENTE UR;

**249** di are 1.70 REL ENTE UR;

al foglio 88, mappale

**216** di are 0.92 REL ENTE UR;

nel Catasto dei Fabbricati, al foglio 94, mappali:

**129 sub.1** p.T cat.F1 area urbana di mq.397;

**139 sub.1** p.T cat.F1 area urbana di mq.386.

Relativamente alle norme previste dalla Legge 30.7.2010 n. 122, si precisa che le aree in oggetto, iscritte nel Catasto dei Fabbricati con la indicazione della sola superficie, sono escluse dall'obbligo della dichiarazione di conformità come sancito dalla Circolare della Agenzia del Territorio n. 2 del 9 luglio 2010.

Si dà atto che l'Ente cedente corrisponde all'attuale intestatario catastale, il quale è conforme alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I rappresentanti delle parti in contratto convengono di attribuire alla consistenza immobiliare sub 1) ed alla consistenza immobiliare sub.2) un uguale valore di Euro 51,65 (cinquantuno virgola sessantacinque) ciascuno, in quanto aree destinate alla ricomposizione fondiaria delle parti, e pertanto, non essendo intervenuto alcun conguaglio, le parti tutte, con la firma in calce al presente atto dei propri rappresentanti si rilasciano ampia e liberatoria quietanza di saldo, con espressa rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, da parte di entrambe le parti cedenti.

I rappresentanti della società e dell'Ente permutanti, da me ammoniti sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dichiarano:

a) che non è stata versata alcuna somma di denaro in quanto, trattandosi di permuta, il corrispettivo di ciascuna cessione è rappresentato dal bene ricevuto in controprestazione;

b) che la trattativa per le presenti cessioni di immobili è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del Codice Civile.

### **PATTI**

Gli effetti attivi e passivi del presente atto si intendono riferiti al giorno d'oggi.

I cedenti garantiscono, ciascuno per quanto di propria ragione, la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto rispettivamente ceduto, la libertà dei terreni in oggetto da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, con promessa di rilievo dall'evizione, ad eccezione dell'ipoteca iscritta in data 9 gennaio 2013 I part.n.65 per Euro 22.500.000 (ventiduemilionicinquecentomila) favore della "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP." ora "BPER BANCA SPA", che grava le aree oggetto del punto 1) della permuta, a garanzia di un mutuo di originari Euro 12.500.000 (dodici-milionicinquecentomila), in forza di atto a ministero del Notaio E.Spagnoli del 21 dicembre 2012 rep.n.74506/20431 reg.to a Modena in data 8 gennaio 2013 al n.313, relativamente alla quale l'istituto creditore ha rilasciato l'assenso alla totale cancellazione con scrittura privata da me notaio autenticata nella sottoscrizione in data odierna rep.n.

in corso di formalità.

I beni permutati con il presente atto vengono ceduti ed accettati nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trovano, con annessi e connessi, accessi e recessi, fissi ed infissi, aderenze e

pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, se legalmente esistenti e competenti, così come goduti e posseduti dalle stesse parti permutanti alle quali sono pervenuti, al Comune per acquisto, unitamente a maggior proprietà, in parte con atto a ministero del Notaio M.Araldi in data 10 giugno 1950 rep.n.2096/1069 reg.to a Sassuolo il 30 giugno 1950 al n.597, trascritto a Modena il 23 giugno 1950 al part.n.2667, in parte con atto del Notaio A.Roli in data 15 maggio 1956 repertorio n.3252/1736 reg.to a Modena il 4 giugno 1956 con il n.3763 vol.290 ed ivi trascritto in data 8 giugno 1956 al part.n.3434, ed a Agoracinque per compravendita con atto a ministero del Notaio E.Spagnoli del 10 giugno 2008 rep.n.69434/16509 reg.to a Modena il 17 giugno 2008 al n.11649 ed ivi trascritto il 19 giugno 2008 al part.n.12322.

Si da atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà, non alterano il valore degli immobili già posseduti, in quanto non viene modificata la capacità edificatoria dei singoli lotti nè vengono diminuiti gli standard urbanistici, poiché le presenti cessioni sono effettuate in funzione dell'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica più volte sopramenzionato.

Il soggetto attuatore si obbliga, a mezzo come sopra, a sua totale cura e spese, entro 90 (novanta) giorni dalla cessione delle suddette aree, a procedere con la fusione catastale di tutte le aree di proprietà comunale con la stessa destinazione d'uso. Le aree destinate a strada e a verde pubblico dovranno avere come qualità catastale "incolto sterile".

**URBANISTICA**

I rappresentanti delle società cedenti mi consegnano i certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal competente Comune di Modena in data 31 ottobre 2024 prot.n.ri 423893 e 423899 che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "C" e "D", e dichiarano che tali certificati contengono tutte le prescrizioni urbanistiche relative alle aree in oggetto e che successivamente al loro rilascio, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dello stesso Comune, relativamente a dette aree; dichiarano inoltre, ciascuno per quanto di propria ragione, che fino alla data odierna non è stata ad esse parti cedenti notificata nè trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata, e confermano che le aree in oggetto non sono soggette al vincolo di destinazione previsto per le zone boschive ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, di cui all'art.10 della legge 21 novembre 2000 n.353.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico di Agoracinq.

Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 51 Legge n. 342/2000, la permuta in oggetto non è da intendersi rilevanti ai fini dell'IVA; ad essa si applica l'imposta di registro in misura fissa e la esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali di cui agli artt. 20 legge n. 10/1977 e 32 DPR n. 601/1973, come confermato dalle Risposte della Agenzia delle Entrate n.67 del 14 novembre 2018 e n.76 del 27 febbraio 2020.

I comparenti mi hanno espressamente dispensato dalla lettura degli

allegati, avendone esatta conoscenza per averne preso visione prima  
d'ora.

Ed io notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto scritto da persona di  
mia fiducia ed in parte minore da me manoscritto su  
fogli, per facciate  
e sin qui della  
e l'ho letto ai signori comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono  
con me Notaio a norma di Legge, alle ore