

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

COMPRAVENDITA E COSTITUZIONE DI SERVITÙ

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventisette del mese di giugno

27/06/2024

In Bologna, nel mio studio in Via del Monte n. 8.

Innanzi a me, **Dott.ssa ROSSELLA PALERMO**, Notaio residente in Bologna, iscritto nel Collegio Notarile di Bologna

SONO PRESENTI

QUALE PARTE VENDITRICE:

- CALEFATO Dott.ssa CLAUDIA, nata a Firenze il 20 ottobre 1973, domiciliata per la carica in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, la quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio ma nella sua qualità di Procuratore Speciale, in rappresentanza della società con unico socio "**RETE FERROVIARIA ITALIANA – SOCIETA' PER AZIONI**", in sigla "RFI S.P.A.", (società con unico socio soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società "FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.p.A." a sua volta soggetta all'attività di direzione e coordinamento del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE) con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 31.528.425.067,00 (trentuno miliardi cinquecento ventotto milioni quattrocento venticinque mila sessantasette virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 01585570581, iscritta al n. 758300 del R.E.A. di Roma, in forza:

- della Procura conferita dall'Ing. GENTILE MAURIZIO, nato a Sulmona (AQ) il 16 settembre 1955, domiciliato per la carica in Roma, ove sopra, quale Amministratore Delegato pro-tempore della società "RETE FERROVIARIA ITALIANA – SOCIETA' PER AZIONI", alla "FERSERVIZI S.p.A.", nella persona dell'Amministratore Delegato pro tempore, con atto per Dott. Paolo Castellini, Notaio in Roma, in data 23 ottobre 2014, Repertorio n. 80.414/21.175, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio 1, il 31 ottobre 2014 al n. 27089, serie 1T, regolarmente depositata al Registro delle Imprese;

- della Procura conferitagli dal Dott. Fiumara Franco, nato a Messina il 7 marzo 1961, domiciliato per la carica in Roma, ove sopra, quale Amministratore Delegato pro-tempore della società con unico socio "FERSERVIZI S.p.A." con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. di C.F. 04207001001 ed al R.E.A. di Roma al n. 741956 (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società "FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.p.A."), in nome e per conto di RFI S.p.A., con atto per Dott.ssa Alessandra Ciocchetti, Notaio in Roma, in data 14 novembre 2002, Repertorio n. 1.489/906, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio 2, il 21 novembre 2002 al n. 38261, serie 1T, regolarmente depositata presso il Registro delle Imprese di Roma.

In seguito indicata, per brevità, "Parte Venditrice".

QUALE PARTE ACQUIRENTE:



domiciliato per la carica in Modena, Viale Martiri della Libertà n 34, che inter-

viene al presente atto in qualità di Dirigente del Servizio "Prestazioni" [REDACTED]

[REDACTED] della "PROVINCIA DI MODENA", con sede in Modena, Viale Martiri della Libertà n. 34, C.F. 01375710363, a ciò autorizzato ai sensi e per gli effetti degli articoli 107 e 109 del Testo Unico degli Enti Locati, in conformità ai disposti del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dell'art. 43 del vigente statuto provinciale in forza dell'incarico conferitogli dal Presidente pro tempore della Provincia di Modena con provvedimento in data 4 agosto 2021 atto n. 117 ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Provinciale n. [REDACTED]

del [REDACTED]

che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A".

In seguito indicata, per brevità, "**Parte Acquirente**".

Le medesime, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE

- a) la Provincia di Modena, nell'ambito del progetto di potenziamento della "Ciclovía del Sole", Verona-Firenze (finanziato con fondi statali), ha chiesto a "RFI S.p.A.", di acquisire la striscia di terreno oggetto del presente atto, con lo scopo di destinarla a pista ciclabile, al fine di evitare la promiscuità con la sede stradale destinata alla viabilità urbana per evidenti motivi di sicurezza;
- b) la Società "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.", proprietaria delle aree urbane oggetto del presente atto (compendio PV 2039), è addivenuta nella determinazione di alienarla, a trattativa privata, avendo individuato nella Parte Acquirente, soggetto interessato all'acquisto;
- c) la competente Direzione Territoriale della Parte Venditrice, con nota RFI-

NEMI.DOIT.BOVA0011\PI\2022\1908 in data 9 giugno 2022 ha espresso parere favorevole all'alienazione dell'immobile oggetto del presente atto, indicando le relative prescrizioni;

d) - la Società Venditrice con nota Vice Direzione Generale Operation - Direzione Operativa Infrastrutture, RFI-VDO-DOVA0011\PI\2023\0002180, protocollata in data 12 dicembre 2023 ha dichiarato la non strumentalità all'esercizio ferroviario degli immobili in oggetto e ha approvato il Progetto di Vendita n. PV 2039, autorizzando il Responsabile della S.O Asset Immobiliari, a procedere alla stipula dell'Atto di Individuazione degli immobili;

e) - in data 22 novembre 2023 in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo Castellini di Roma, Repertorio n. 87.954/25.732, registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 27 novembre 2023 al n. 32064 serie 1T è stato sottoscritto l'Atto di Individuazione afferente al Progetto di Vendita in oggetto; l'area urbana oggetto del presente atto è precisata nella scheda Immobiliare RFI, allegata all'atto suddetto;

f) - la Società Venditrice con nota Vice Direzione Generale Operation - Direzione Operativa Infrastrutture, RFI-VDO-DOI.PAGAI.AVA0011\PI\2024\0000003, protocollata in data 12 gennaio 2024 ha rilasciato alla Società "FERSERVIZI S.p.A.", procuratrice della stessa, la relativa autorizzazione alla vendita;

PREMESSO INOLTRE

g) l'intero percorso della ciclabile possiede accesso carrabile e pedonale, a nord dal piazzale della stazione di San Felice sul Panaro (MO) - il cui utilizzo è regolato dalla convenzione con il Comune di San Felice sul Panaro (MO) stipulata nell'anno 1944 - mentre a sud-est attraverso la Particella 308 del

Foglio 44, di proprietà della Parte Venditrice, è accessibile dalla pubblica via Mario Celso Ascari tramite strada di servizio; pertanto dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, anche con mezzi, sulla Particella 309 del Foglio 44 a favore di "RFI S.p.A.";

h) con propria comunicazione in data 1^a febbraio 2024, la Società "Ferservizi S.p.A.", Procuratrice della Parte Venditrice, ha comunicato alla Parte Acquirente l'autorizzazione della Parte Venditrice alla vendita dell'area oggetto del presente atto per il corrispettivo di Euro 23.316,75 (ventitremilatrecentosedici virgola settantacinque);

i) - l'immobile in oggetto non è soggetto alla procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.LGS. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, trattandosi di area urbana, priva di fabbricati; tuttavia la Parte Venditrice, come sopra rappresentata, precisa che risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 9 agosto 2016 al n. part. 9702, vincolo ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs. 42/2004, a seguito di Decreto n. D0144, emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna in data 9 agosto 2016, in forza del quale viene dichiarato di interesse storico artistico, l'immobile denominato "**Fabbricato viaggiatori della Stazione Ferroviaria di S. Felice sul Panaro**" ma le aree oggetto del presente atto sono al di fuori del perimetro oggetto di tutela.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, ed in esecuzione di quanto sopra le parti

CONVENGONO

quanto segue:

CAPO I^A

COMPRAVENDITA

ART.1) CONSENSO ED OGGETTO: La società "RETE FERROVIARIA ITALIANA – SOCIETA' PER AZIONI", come sopra rappresentata, vende alla "PROVINCIA DI MODENA" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili ubicati in Comune di **San Felice sul Panaro (MO), Via M.C. Ascari snc, Piazza Dante snc**, compendio **PV2039** e precisamente:

A) area urbana priva di fabbricati, non edificabile, estesa complessivamente mq. 563 (cinquecentosessantatre).

In confine con: Particelle 358, 69 da tre lati.

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO):

Foglio **43**, particella **357**, Piazza Dante Alighieri n. SNC, piano T, categoria F/1, metri quadri 563, area urbana senza reddito, come risulta dalla denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Modena - Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati di San Felice sul Panaro, in data 18 ottobre 2023 (in atti dal 19 ottobre 2023), protocollo n. MO0088593, il cui elaborato planimetrico si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", previa visione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio.

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO):

Foglio **43**, particella **357**, ente urbano di mq. 563, senza reddito;

B) appezzamenti di terreno, né agricoli né edificabili, estesi complessivamente mq. 2062 (duemilasessantadue).

Nell'insieme in confine con: Particelle 305, 307 da più lati, Particelle 287, 285, 301, 218, 219, 220, 221, 257, 258, 222, 273, 224, 278, 308, Strada Comunale Borgo.

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO):

- Foglio **44**, particella **304**, seminativo di classe 1, mq. 55, R.D. Euro 0,57, R.A. Euro 0,60;
- Foglio **44**, particella **306**, seminativo arborato di classe 1, mq. 1.871, R.D. Euro 19,76, R.A. Euro 20,29;
- Foglio **44**, particella **309**, seminativo arborato di classe 1, mq. 65, R.D. Euro 0,69, R.A. Euro 0,70;
- Foglio **44**, particella **310**, seminativo arborato di classe 1, mq. 71, R.D. Euro 0,75, R.A. Euro 0,77.

Ai sensi dell'art.19 del D.L.n.78/2010, convertito con Legge 30 luglio 2010 n.122, si precisa che per l'area urbana distinta con la Particella 357 del Foglio 43, e per i terreni di cui al sopra esteso punto B), non è applicabile la disciplina prevista da tale normativa così come stabilito nella Circolare Agenzia del Territorio n.2/2010.

ART.2) PREZZO E QUIETANZA: Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che la vendita viene effettuata per il corrispettivo di **Euro 23.316,75 (ventitremilatrecentosedici virgola settantacinque)**.

Ad ogni effetto di legge, ai sensi degli artt. 46 e seguenti del Testo Unico in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, la Signora CALEFATO CLAUDIA, nella qualità, quale Parte Venditrice, ed il Signor ██████████, nella qualità, quale Parte Acquirente,

consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R.445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto, oltre l'imposta di bollo di Euro 2,00 (due virgola zero zero) è stato corrisposto mediante assegno circolare non trasferibile di complessivi Euro 23.318,75 (ventitremilatrecentodiciotto virgola settantacinque) n.

della Tesoreria della Provincia di Modena -

Filiale di

emesso in data

all'ordine della Parte Venditrice.

La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, rilascia quietanza dell'intero corrispettivo ricevuto.

MEDIAZIONE IMMOBILIARE: Con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito in Legge 248/2006 e successive modificazioni, ed ai sensi degli artt. 46 e seguenti del Testo Unico in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, la Signora CALEFATO CLAUDIA, nella qualità, quale Parte Venditrice, ed il Signor ██████████, nella qualità, quale Parte Acquirente, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la presente cessione di immobile è stata con-

clusa **senza alcuna spesa di mediazione**, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del c.c..

ART. 3) PROVENIENZA: La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il bene in oggetto le è pervenuto in forza di legittimi titoli, restando esonerata espressamente dal produrre direttamente e/o indirettamente la documentazione di cui all'articolo 1477 del Codice Civile, dichiarando e garantendo, anche per l'immobile in oggetto:

a - a seguito del D.L. 11 luglio 1992 n. 333 convertito nella legge 8 agosto 1992 n. 359, nonché della delibera dei CIPE in data 12 agosto 1992, l'Ente Ferrovie dello Stato è stato trasformato in società per azioni, sotto la denominazione "FERROVIE DELLO STATO – Società di Trasporti e Servizi per Azioni" (trascrizioni, relativamente al suddetto bene immobile, presentate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 18 febbraio 1999 ai nn. part. 2616 e 2619);

b - che a seguito della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 (Legge finanziaria 1999) e della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 (Legge finanziaria 2000) e della circolare del Ministero delle Finanze n. 163 del 31 agosto 2000, è stato altresì disposto che l'acquisizione, l'attribuzione e la devoluzione dei beni immobili iscritti nel bilancio della società "FERROVIE DELLO STATO - Società di Trasporti e Servizi per Azioni", al 31 dicembre 1997, deve intendersi avvenuto a titolo di trasferimento della proprietà;

c - che con delibera dell'assemblea di cui al verbale a rogito del Dott. A. Falcone, Notaio in Roma, in data 21 giugno 2001, repertorio n. 14002/4104, registrato a Roma 5 il 27 giugno 2001 al n. 4343, Serie 2^a, la società "FERROVIE DELLO STATO - SOCIETA' DI TRASPORTI E SERVIZI PER AZIO-

NI" ha mutato la propria denominazione in "RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI" in sigla "RFI S.P.A.".

ART.4) PRECISAZIONI IMMOBILIARI: Si comprendono nella compravendita, fatta a corpo e non a misura, tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive se e in quanto esistenti dell'immobile predetto che viene venduto e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trova, nulla escluso od eccettuato, ben noto alla Parte Acquirente e così come dalla Parte Venditrice si possedeva e godeva o da essa si aveva diritto di possedere e godere.

La Parte Acquirente, come sopra rappresentata:

- dichiara di essere edotta che nessuna garanzia viene prestata dalla Società venditrice in ordine alla conformità degli eventuali impianti esclusivi dell'immobile a quanto disposto dalla vigente normativa in materia antinfortunistica (Legge 5 marzo 1990 n. 46, D.M. 20 febbraio 1992 e D.P.R. 18 aprile 1992 n. 392, successive integrazioni e modificazioni), restando ogni opera necessaria ed opportuna per il loro eventuale adeguamento ad esclusivo carico, per intero della odierna Parte Acquirente e/o suoi aventi causa;
- si obbliga, per quanto di spettanza, a rendere autonome le eventuali utenze (acqua, luce, gas, etc.), qualora queste vengano erogate per mezzo di impianti F.S., ovvero con gli stessi interferiscano; le spese per il distacco e la realizzazione di quanto pertinente e necessario all'uso, faranno, nel caso, carico, per intero alla sola Parte Acquirente;
- si impegna, a sua cura e spese, alla costruzione di una robusta recinzione a separazione della proprietà privata da quella dedicata all'esercizio ferroviario lungo tutta l'estensione del confine con la proprietà ferroviaria, con idonea

barriera in "orsogrill" secondo le specifiche tecniche fornite dall'attuale proprietà, anche nel rispetto delle norme di cui al D.P.R. 753/80, curando inoltre il ripristino e la continuità con le recinzioni ferroviarie già presenti sull'area in corrispondenza degli accessi a nord e sud-est. Nel caso in cui la recinzione fosse già esistente nei luoghi la Parte Acquirente si obbliga a mantenere la stessa secondo le prescrizioni che Rfi S.p.A. vorrà impartire a garanzia del libero esercizio ferroviario e sicurezza; a tal proposito la Parte Venditrice, come sopra rappresentata, non garantisce che la recinzione in loco corrisponda ai confini di proprietà;

- si impegna, a sua cura e spese, a realizzare idonea recinzione di separazione fra l'immobile in oggetto e la restante proprietà della Parte Venditrice o di altre Società del Gruppo FS secondo le prescrizioni che la Società RFI S.p.A. - Unità Territoriale competente, vorrà impartire nel rispetto delle norme di cui al D.P.R. 753/80;

- dichiara di essere edotta che parte dell'area in oggetto (e precisamente la porzione attualmente identificata con la particella 357 del Foglio 43) ricade ad una distanza inferiore a 30 (trenta) metri dalla linea ricadendo dunque nella fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 753/80). Le restanti particelle si trovano ad una distanza superiore di 30 (trenta) dalla linea, esulando da tale vincolo;

- dichiara di essere edotta che dovrà provvedere, a sue spese, alla rimozione ed allo smaltimento del binario presente sulla Particella 357 del Foglio 43, nonché dei restanti rifiuti ferroviari ivi presenti;

- ai sensi del DPR 753/80, dichiara di essere edotta del divieto esplicito di accesso alla e dalla sede ferroviaria;

- si impegna a non elevare pretese e a non richiedere indennizzi di sorta, sotto alcun titolo o motivo, alla Società Venditrice e, in generale, alle Società del Gruppo FS, per eventuali danni o disturbi provocati da rumori, polveri e campi elettrici e magnetici in prossimità degli impianti ferroviari, dichiarando di essere a perfetta conoscenza della situazione in atto negli immobili oggetto della presente vendita; il tutto nel rispetto di norme inderogabili di legge;

- dichiara di essere edotta che la Società Venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico degli immobili oggetto della presente vendita; rimangono a carico della Parte Acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. La Parte Acquirente espressamente dichiara di sollevare la parte alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente alle attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali (anche per eventi bellici); il tutto nel rispetto di norme inderogabili di legge;

- dichiara di essere edotta, in considerazione della vicinanza degli immobili in oggetto alle attrezzature ferroviarie in esercizio, della circostanza che i medesimi immobili trasferiti potrebbero presentare nel sottosuolo eventuali impianti o sottoservizi, anche inerenti all'attività dell'infrastruttura ferroviaria in esercizio; lo spostamento dei detti eventuali sottoservizi, qualora attivi, così come la loro rimozione, qualora non più attivi, sarà, a partire dalla data odierna, ad esclusiva cura e spese della Parte Acquirente, la quale, come sopra rappresentata, si impegna a procedere a tali attività in accordo con le prescrizioni/autorizzazioni di "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A.";

- dichiara di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della ef-

fettiva distanza degli immobili dalla linea ferroviaria e/o dagli impianti ferroviari nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari e dichiara, altresì, espressamente di esonerare la Parte Venditrice e, in generale, le Società del Gruppo FS, da ogni onere e responsabilità, comunque, correlati alla riferita situazione dei luoghi e, in particolare di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per i successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore; il tutto nel rispetto di norme inderogabili di legge;

- dichiara di essere edotta che nell'area potrebbero essere presenti sottoservizi ferroviari inerenti l'attività del limitrofo scalo ancora in esercizio.

- si dichiara edotta che i confini allo stato di luoghi potrebbero non coincidere con la rappresentazione catastale e, in questi termini, rinuncia a qualsiasi pretesa nei confronti della Parte Venditrice riguardo il deposito di aggiornamenti cartografici.

La Parte Acquirente, come sopra rappresentata, con la firma del presente atto, espressamente dichiara altresì di sollevare la Parte Venditrice da qualsiasi obbligo ovvero garanzia afferente alle attività che si rendessero necessarie in relazione alla scoperta di eventuali siti archeologici; il tutto nel rispetto di norme inderogabili di legge.

ART. 5) POSSESSO ED EFFETTI: La Parte Acquirente, per tutti gli effetti utili ed onerosi, viene immessa, a partire da oggi, nel possesso dei beni oggetto di questo Atto.

ART. 6) GARANZIA: La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la buona e piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto e la

sua libertà da pesi, canoni ed oneri di qualsiasi natura, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti o pretese di terzi, ad eccezione di quanto indicato al punto i) della premessa.

Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2^a comma C.C., la responsabilità della Parte Venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la Parte Acquirente, come sopra rappresentata, espressamente accetta tale limitazione di garanzia.

La Parte Acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara a conoscenza del contenuto dell'art. 1 comma 265 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 che, in caso di alienazione ai sensi del D.L. 351/2001, da parte di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. o delle Società da essa direttamente o indirettamente controllate, di beni immobili non più strumentali alla gestione dell'impresa ferroviaria che siano ubicati in aree naturali protette o in territori sottoposti a vincolo paesaggistico (come nel caso in oggetto), è riconosciuto agli Enti locali ed agli altri soggetti pubblici gestori delle aree protette, il diritto di prelazione nell'acquisto.

Relativamente a ciò, al trasferimento di quanto in oggetto, non più strumentale alla gestione ferroviaria come sopra precisato, peraltro in quanto da effettuarsi in favore della Provincia di Modena, la quale ha ravvisato l'urgenza di procedere alla stipula, devono ritenersi non applicabili le disposizioni dell'articolo 24 della legge n. 210/1985 e dell'articolo 1, comma 6 quater, del D.L. n. 351/2001, convertito in Legge 23 novembre 2001 n. 410 e successive modifiche, come conferma la Parte Acquirente, come sopra rappresentata.

PRELAZIONE: Per quanto possa occorrere, ai sensi delle Leggi 590 del 26

maggio 1965 e 817 del 14 agosto 1971, la Parte Venditrice dichiara che non esistono terzi aventi diritto a prelazione sui terreni oggetto del presente atto.

ART. 7) RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE: La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale che potesse comunque competere all'atto della trascrizione della compravendita esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

DEPOSITO SALDO PREZZO: I comparenti, consapevoli della possibilità di chiedere che il saldo prezzo della presente compravendita rimanga depositato sul conto corrente dedicato del Notaio rogante, fino a che questo avrà verificato l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli (ai sensi dell'art. 1, comma 63, della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 come modificato dall'art. 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n. 124) dichiarano di non essersi avvalsi di questa opportunità.

CAPO II^A

COSTITUZIONE DI SERVITÙ

ART. 8) L'area oggetto della compravendita di cui al CAPO I^A, è una striscia di terreno composta dalla Particella 357 del Foglio 43, e dalle Particelle 304, 306, 309 e 310 del Foglio 44, poste lungo la linea Bologna-Verona (circa al km 42+504) nei pressi della Stazione di San Felice sul Panaro.

Il percorso richiesto si sviluppa per una lunghezza di circa metri 427,75 (quattrocentoventisette virgola settantacinque), con una larghezza di metri 4 (quattro) nel tratto insistente sulla già Particella 69 (oggi particella 357) del foglio 43 e di metri 5 (cinque) per la restante porzione per un totale di mq. catastali 2.625 (duemilaseicentoventicinque).

Gli accessi al futuro tratto di pista ciclabile sono previsti a nord con lo sbocco

sul piazzale di Stazione (Piazza Dante) e a sud sulla pubblica via Borgo.

Data la conformazione del percorso, lo scalo merci perderebbe quest'ultimo accesso alla pubblica Via M. C. Ascari; pertanto la **"PROVINCIA DI MODENA"** quale proprietaria del Fondo Servente a seguito della vendita di cui al Capo I[^],

COSTITUISCE

a carico del Fondo Servente distinto al Catasto Terreni del Comune di San Felice Sul Panaro (MO) al foglio **44** con parte della Particella **309** ed a favore della Parte Venditrice "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A.", **servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con mezzi**, al fine di consentire a "R.F.I. S.p.a." l'accesso allo scalo merci come sopra indicato, insistente tra le altre, sulle particelle **307 e 308** del foglio **44** del Catasto Terreni del Comune di San Felice Sul Panaro (MO) - (Fondo Dominante).

A migliore identificazione della servitù e delle sue modalità, le parti fanno riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**, previa visione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio.

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che per la presente costituzione di servitù non è dovuto alcun corrispettivo.

DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 9) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA: Ai sensi della vigente normativa urbanistica al presente atto viene allegato, in copia analogica certificata da me Notaio conforme a documento informatico in data 30 maggio 2024, con la lettera **"D"**, previa lettura, il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 75/2023, rilasciato dal Comune di San Felice sul Panaro (MO) in data 1[^] dicembre 2023 protocollo n. 0015615 del 1[^] dicembre 2023, con-

tenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area oggetto del presente atto.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, la Parte Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che per tale area non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del certificato ad oggi.

ART. 10) PRECISAZIONI FISCALI E SPESE: Le spese del presente atto e sue dipendenti e conseguenti sono a carico della Parte Acquirente.

Le parti dichiarano che la vendita di cui al Capo I^a ha per oggetto la di cessione di aree e terreni non suscettibili di capacità edificatoria né aventi destinazione agricola e pertanto, il trasferimento sarà assoggettato ad imposta di registro in misura proporzionale (9% - nove per cento).

In relazione **alla costituzione di servitù di cui al CAPO II^o**, ai fini fiscali, le parti, entrambe come sopra rappresentate, dichiarano che il valore della costituzione di servitù è di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dalle comparenti.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente Atto, in parte scritto con mezzi meccanici ed elettronici da persona di mia fiducia ed in parte da me manoscritto e da me letto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore

Consta di

fogli per

facciate scritte fin qui.