

Numero di Repertorio

Fascicolo numero

**CESSIONE GRATUITA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA,
COSTITUZIONE DEL CORRISPONDENTE DIRITTO DI SUPERFICIE E DI DIRITTO
DI SERVITU' PER L'ESERCIZIO DI IMPIANTO A FUNE A FINI
TURISTICO-RICREATIVI-SPORTIVI**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaventuno, il giorno
del mese di dicembre.

In Biella, nel mio studio in Via della Repubblica n. 8.

Davanti a me Dottor RAFFAELLO LAVIOSO, Notaio in Biella, iscritto
al Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Biella e
Ivrea, sono comparsi i Signori:

?

- CATELLA CARAFFA GIANFRANCO

- MACCHETTO GIANCARLO, nato a Milano il 9 novembre 1946, residente
a Pettinengo (BI), Via Tullio Gavasso n. 1;

?

i quali mi dichiarano di intervenire al presente atto nella loro
qualità di Amministratori dell'"**AMMINISTRAZIONE DEL SANTUARIO DI
OROPA**", con sede in Biella, Via Santuario D'Oropa n. 480, con
iscrizione al Registro delle Imprese di Biella e codice fiscale
n. 00181510025, a quanto infra espressamente delegati, autorizzati
e muniti degli occorrenti poteri in forza di ???

Verbale del Consiglio di Amministrazione in data

che per estratto da me Notaio certificato conforme in data odierna
al n.

di repertorio, si allega al presente atto sotto la lettera "**A**",
per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per
dispensa avutane dai comparenti;

- DONINI Dr. MAURO, nato a Biella il 26 giugno 1961, domiciliato
per la carica in Biella presso la Casa Comunale, il quale mi
dichiara di intervenire al presente atto (da valersi per quanto
possa occorrere quale determinazione del responsabile) nella sua
qualità di Dirigente del Settore Affari Generali, Cultura,
Manifestazioni e Turismo del "**COMUNE DI BIELLA**" (Codice Fiscale
00221900020), con sede in Biella, Via Battistero n. 4, a quanto
infra autorizzato e munito degli occorrenti poteri ai sensi del
secondo comma dell'articolo 107 T.U. - Ordinamento Enti Locali
(Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267), nonchè per quanto possa
occorrere autorizzato a quest'atto in virtù della Deliberazione
del Consiglio Comunale n. 46 del 30 giugno 2021 e della
Deliberazione della Giunta Comunale n. in data
, divenute esecutive ai sensi di Legge.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i
quali, con il presente atto,

Premettono

- che l'"AMMINISTRAZIONE DEL SANTUARIO DI OROPA", è piena proprietaria dei fabbricati e terreni siti in Biella, meglio infra descritti, costituenti, tra gli altri, le stazioni di arrivo e di partenza della Funivia bifune Oropa-Oropa Sport/Lago Mucrone, nonchè dei relativi impianti comprensivi di piloni, linee, vetture, funi, quadri e apparecchiature elettriche;
- che in relazione ai detti impianti sono indispensabili ed indifferibili interventi di ristrutturazione e revisione generale, al fine di consentire la prosecuzione dell'attività degli impianti stessi;
- che, come risulta da conforme dichiarazione del contraente "AMMINISTRAZIONE DEL SANTUARIO DI OROPA", la gestione dell'impianto in oggetto è avvenuta, in via esclusiva, da parte della "Fondazione Funivie Oropa", ed è tutt'ora in capo alla medesima;
- che detti interventi di ristrutturazione, comprensivi dell'aggiornamento dei documenti tecnici e progettuali, comportano un'ingente spesa che l'"AMMINISTRAZIONE DEL SANTUARIO DI OROPA", non è in grado di supportare;
- che il "COMUNE DI BIELLA", ha interesse a mantenere la possibilità di esercizio e la funzionalità della funivia, quale elemento imprescindibile al fine dello sviluppo anche turistico dell'area biellese e fondamentale per l'attrattività turistica del territorio;
- che il "COMUNE DI BIELLA" ha ottenuto, per le finalità di cui sopra, un finanziamento da parte della "Regione Piemonte";
- che in funzione di quanto sopra, anche a seguito della sottoscrizione di un "Protocollo di Intesa" tra il "COMUNE DI BIELLA" e l'"AMMINISTRAZIONE DEL SANTUARIO DI OROPA", condivise le finalità dell'operazione specie con riferimento all'area del Santuario, quest'ultima si è resa disponibile a cedere al "COMUNE DI BIELLA" la proprietà superficiaria con il corrispondente diritto di superficie sulle aree interessate delle stazioni di partenza e arrivo della funivia per la durata di 99 (novantanove) anni e la relativa costituzione del diritto di servitù di passaggio cavi, il tutto senza corresponsione di alcun corrispettivo.

Tutto ciò premesso da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

1) - L'"**AMMINISTRAZIONE DEL SANTUARIO DI OROPA**", in persona di cui sopra:

A) - trasferisce a titolo gratuito a favore del "**COMUNE DI BIELLA**", che, in persona di cui sopra, accetta la proprietà superficiaria per la durata di cui al successivo articolo 3) del presente atto, dei seguenti fabbricati costituenti le stazioni di partenza e di arrivo della Funivia Oropa-Oropa Sport/Lago Mucrone, siti in Comune di BIELLA, Località Oropa, riservandosi la parte concedente la corrispondente proprietà del suolo, e precisamente:

a) - fabbricato elevato a tre piani fuori terra, convenzionalmente

definito "stazione di partenza", con pertinenziale area esterna, entrostante ad area censita in mappa terreni al Foglio 14, mappale 193;

coerenti: mappale 194 dello stesso Foglio di mappa a quattro lati;

b) - fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, convenzionalmente definito "stazione di arrivo", entrostante ad area censita in mappa terreni al Foglio 12, mappale 32 parte;

coerenti: restante parte del mappale 32 e mappali 47 e 42 dello stesso Foglio di mappa;

c) - cabina elettrica "Enel", ubicata al piano terreno del fabbricato di cui al punto 1a) meglio sopra descritto;

relativamente ai quali, con il corrispondente diritto di superficie, per la stessa durata, a sensi del primo comma dell'art. 952 c.c., sulle relative aree di sedime, per permettere il proseguimento e l'esercizio della funivia bifune Oropa-Oropa Sport.

I suddetti fabbricati risultano rispettivamente così censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Biella:

- **Foglio 14, mappale 193 sub. 1 e Foglio 12, mappale 32 sub. 1 aggraffati**, Case Sparse Oropa snc, piani S1-T-1-2-3, z.c. 2, categoria D/8, con la Rendita Catastale di Euro 6.164,28; (fabbricati a) e b));

- **Foglio 14, mappale 193 sub. 2**, Via Santuario d'Oropa snc, piano T, z.c. 2, categoria D/1, con la Rendita Catastale di Euro 58,00; (cabina Enel).

A migliore identificazione degli immobili oggetto di trasferimento si allegano al presente atto sotto la lettera "**B**" per farne parte integrante e sostanziale, le relative schede catastali debitamente firmate dalle parti e da me Notaio, dove i cespiti sopra descritti sono graficamente rappresentati.

Al riguardo la parte Cedente, espressamente attesta e conferma che gli immobili sopra individuati sono attualmente in fatto pienamente conformi alle planimetrie (schede catastali) sopra allegate ed ai relativi dati catastali come sopra riportati.

Rientra nella cessione la proprietà delle vetture, dei cavi (linee traenti e portanti), del pilone della linea di collegamento e di quanto altro costituisca impianto o parte di esso funzionale all'esercizio della funivia.

B) - ai sensi dell'articolo 1.029 secondo comma del Codice Civile, altresì costituisce **a carico di parte dei mappali 16, 24 e 33 del Foglio 12, a carico di parte dei mappali 5, 6, 7 e 56 del Foglio 13 ed a carico dei mappali 190 e 194 del Foglio 14** del Catasto Terreni del Comune di Biella, di sua proprietà, ed **a favore dei fabbricati suddetti di cui al punto 1A), trasferiti, con il presente atto, in proprietà superficiaria al "COMUNE DI BIELLA"**, che in persona di cui sopra, accetta, ai fini dell'esercizio della detta funivia con i relativi cavi, piloni e vetture per il trasporto di persone e cose, servitù di passaggio di vie funicolari, ad uso

sportivo, turistico e ricreativo, comprensiva di piloni di sostegno, linee, vetture e funi e di quant'altro costituisce a tale fine "impianto", nonchè per l'esecuzione di opere, interventi e servizi di manutenzione, ristrutturazione e revisione generale dell'impianto, da esercitarsi lungo il tracciato meglio individuato tinteggiato in colore rosso nel tipo planimetrico, che previa vidimazione dei comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "**C**", per farne parte integrante e sostanziale.

La servitù di passaggio dell'impianto bifune si intende costituita con tutti gli inerenti diritti e facoltà necessari al suo pieno esercizio ed alla relativa manutenzione, per tutto il tempo necessario alla gestione ed esercizio della funivia come sopra meglio indicato.

2) - La parte Cedente, in persona di cui sopra, dichiara che, conformemente alle visure ipo-catastali da me Notaio eseguite nel ventennio, la consistenza immobiliare in oggetto, le pervenne anteriormente all'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati (già Nuovo Catasto Urbano) e pertanto anteriormente al 3 luglio 1957.

3) - La cessione della proprietà superficiaria, ed i diritti connessi come sopra indicato, ha effetto immediato e avrà una durata di **anni 99 (novantanove)**.

Alla scadenza del termine convenuto, verificatasi l'estinzione della proprietà superficiaria e del connesso diritto di superficie, tutte le costruzioni, accessioni e pertinenze anche mobiliari costituenti l'impianto, ritorneranno in piena ed esclusiva proprietà della parte Cedente, la quale sarà tuttavia tenuta a corrispondere un somma di denaro pari alla minor somma tra la spesa sostenuta dal "COMUNE DI BIELLA", per l'adeguamento delle costruzioni e dell'impianto ed il rispettivo valore residuo all'atto dell'estinzione del diritto di superficie.

Sarà tuttavia in facoltà delle parti procedere prima della scadenza ad un rinnovo dell'accordo con conseguente proroga del termine inizialmente stabilito. Al riguardo il Comune di Biella si obbliga ad accettare la richiesta di proroga da parte dell'Amministrazione del Santuario di Oropa, salvo, in caso di diniego da parte del Comune di Biella, la rinuncia all'indennità come sopra concordata. All'atto dell'estinzione per qualsivoglia causa della proprietà superficiaria e del connesso diritto di superficie, si determinerà di conseguenza la contemporanea estinzione di tutte le servitù costituite a favore dei fabbricati in forza dell'odierno atto, anche per effetto di "confusione" a norma dell'art. 1.072 c.c. e conseguentemente la proprietà dell'impianto e quant'altro ad esso connesso o pertinente resterà a vantaggio della parte Cedente, in conformità ed alle condizioni sopra indicate.

4) - La parte Concedente, in persona di cui sopra, garantisce l'esclusiva proprietà e la libertà da pesi, vincoli, diritti di terzi, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio e liti in corso dei fabbricati a fronte dei quali è stata

operata la cessione della proprietà superficiaria nonché dei terreni sui quali è stata costituita la servitù in oggetto.

La parte Cedente dichiara inoltre di assumere a proprio carico esclusivo qualsivoglia eventuale onere di natura urbanistica, amministrativa, tributaria, ecc., di propria competenza, anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva al presente atto.

Con riferimento agli immobili oggetto di trasferimento, la parte cedente, dichiara e garantisce l'assenza di materiali o sostanze comunque inquinanti o nocive per la salute o per l'ambiente.

Al riguardo in particolare la parte Cedente, altresì dichiara e garantisce di assumere a proprio carico esclusivo e manlevare la parte cessionaria in relazione a qualsivoglia responsabilità prevista dal D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 (codice dell'ambiente - artt. 245 e seguenti) a carico del proprietario, ancorchè non responsabile dell'eventuale inquinamento ambientale.

Tenuto conto delle condizioni degli impianti all'interno dei fabbricati in oggetto e degli accordi intercorsi tra i contraenti, i medesimi, per quanto occorresse, convengono espressamente di escludere ogni garanzia ed ogni conseguente obbligo di consegna di documentazione circa la conformità degli impianti al riguardo da parte della parte cedente.

6) - La parte Concedente, in persona di cui sopra, per quanto occorresse, autorizza la trascrizione del presente atto con rinuncia alla ipoteca legale e la conseguente voltura catastale.

7) - Ai soli fini dell'iscrizione a Repertorio del presente atto, si precisa che il valore di quanto trasferito/costituito è di complessivi Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero).

8) - La parte Venditrice, da me Notaio ammonita a' sensi degli artt. 3 e 76 D.P.R. 445/2000, dichiara, con riferimento al disposto dell'articolo 40 comma 2° della Legge 28 febbraio 1985 N. 47 e all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia):

- che i lavori di costruzione dei fabbricati in oggetto sono stati iniziati in data anteriore al primo settembre millenovecento sessantasette;

- che successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Biella, i seguenti provvedimenti autorizzativi:

. Autorizzazione Edilizia in data 10 agosto 2001 n. A/121;

. Permesso di Costruire in data 15 settembre 2011 n. 150/2011;

. Permesso di Costruire in data 23 aprile 2012 n. 51/2012;

. Permesso di Costruire in data 30 gennaio 2013 n. 18 (Autorizzazione Paesaggistica del 30 gennaio 2013 n. 4);

. Permesso di Costruire in data 5 dicembre 2013 n. 145 (Autorizzazione Paesaggistica del 5 dicembre 2013 n. 37);

. Permesso di Costruire in data 8 luglio 2014 n. 68 (Autorizzazione Paesaggistica del 8 luglio 2014 n. 20);

- che altresì sono state presentate allo stesso Comune:

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 4 novembre

2013 n. 262/2013;

. Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in data 7 maggio 2014 n. 272/2014;

- che nei confronti degli stessi fabbricati non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, a norma di legge, e ne garantisce la piena conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti.

Le Parti tutte, altresì, riconoscono e danno atto di essere state informate al riguardo, da me Notaio sulle conseguenze di una eventuale irregolarità edilizia, nonché in particolare sull'opportunità di far accertare da tecnico di loro fiducia la situazione edilizia di quanto dedotto in contratto procurandosi il rilascio, da parte di tale esperto, di una "relazione di regolarità edilizia (RRE)" che nella circostanza hanno tuttavia ritenuto di non far redigere.

9) - Ai fini della registrazione, dato atto dell'equiparazione ai fini tributari degli atti a titolo gratuito (diversi dalle donazioni poichè privi dello spirito di liberalità) agli atti di donazione, come ancora di recente ribadito dall'Amministrazione Finanziaria nella risposta d'interpello n. 592/2021 Agenzia Entrate, il "COMUNE DI BIELLA", in persona di cui sopra, richiede l'esenzione dall'imposta di donazione trattandosi di trasferimento a titolo gratuito a favore di Ente Pubblico Territoriale ai sensi dell'articolo 3 comma primo, Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 346, richiamato dall'articolo 55 comma secondo del medesimo testo di legge.

Richiede altresì l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, in forza degli articoli 1 e 10 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 347.

11) - Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del "COMUNE DI BIELLA".

Sottoscritto alle ore

Richiesto io Notaio ho letto questo atto ai comparenti che lo dichiarano conforme alla propria volontà. In gran parte dattiloscritto ed il rimanente manoscritto da persona di mia fiducia e da me su mezzi fogli per facciate intere