

Rep. n.

Racc. n.

COSTITUZIONE DI USUFRUTTO A TITOLO ONEROSO

REPUBBLICA ITALIANA

Il 28 (ventotto) febbraio 2024 (duemilaventiquattro);

in Padova in via Porciglia n. 23;

avanti a me dottoressa Roberta Cardarelli, notaio del collegio di Padova, con sede a Camposampiero;

sono presenti i signori:

LATORRE PAOLO, nato ad Andria (BA) il 28 novembre 1967, domiciliato per la carica a Verona (VR), vicolo Pozzo n. 1;

il quale dichiara di intervenire nella qualità di legale rappresentante del

"COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE", indicato anche come di "Missionari Comboniani", con sede in Verona (VR), vicolo Pozzo n. 1, codice fiscale 00427650239, iscritto al Pubblico Registro delle Persone Giuridiche tenuto dalla Prefettura di Verona - Ufficio Territoriale del Governo al n. 140/432;

in seguito indicato anche come **"Concedente"**;

il quale dichiara di essere legittimato a compiere il presente atto con l'autorizzazione del Superiore Provinciale dell'ente in data _____, la licenza della Santa Sede, Dicastero per l'Evangelizzazione in data 20 febbraio 2024, n. 537/24 prot.;

e-mail: _____;

VERZA GABRIELE, nato a Padova il 19 gennaio 1968, domiciliato per la carica a Padova in via San Francesco n. 122;

direttore generale dell'

"E.S.U. DI PADOVA - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO", con sede a Padova in via San Francesco n. 122, codice fiscale 00815750286, n. di iscrizione nel R.E.A. di Padova 310590, in seguito indicata anche come **"ESU di Padova"** o **"ESU"** o **"Usufruttuaria"**;

nominato con deliberazione del consiglio di amministrazione in data 27 gennaio 2022, n. Registro Deliberazioni 6/2022 (esecutiva), e autorizzato a norma dell'art. 14, co. 5, della L.R. Veneto n. 8/1998, della deliberazione del consiglio di amministrazione n. _____ del _____ e del proprio decreto n. _____ del _____;

e-mail: esu@cert.esu.pd.it.

Le parti - della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certa - premettono:

a) che il **"COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE"** è pieno ed esclusivo proprietario delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Padova (PD), via San Giovanni di Verdara n.ri 137-139 e censite nel Catasto dei Fabbricati al foglio 64, con le particelle n.ri 136 sub. 15, 136 sub. 5, 136 sub. 6, 136 sub. 7, 136 sub. 8, 136 sub. 9 e 136 sub. 13;

b) che il **"COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE"** è disponibile a costituire il diritto di usufrutto a favore dell' **"E.S.U. DI PADOVA - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO"**, per la durata di trent'anni, sulle unità immobiliari sopra indicate da destinare a residenza per studenti universitari, e sulla quale l' **"E.S.U. DI PADOVA - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO"** eseguirà i necessari lavori di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria a propria esclusiva cura e spese per garantire la separazione funzionale e strutturale tra la parte di edificio concessa in usufrutto e quella che rimarrà nella piena ed esclusiva proprietà del **"COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE"**;

c) che, ai sensi della L.R. Veneto in data 7 aprile 1998, n. 8, gli interventi in materia di attuazione del diritto allo studio universitario relativi, tra gli altri, all'istituzione ed alla gestione di strutture abitative competono all' "E.S.U. DI PADOVA - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO";

d) che la realizzazione di una residenza per studenti universitari nelle unità immobiliari sopra descritta richiede l'esecuzione di un intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria e l'eventuale modifica della destinazione d'uso;

e) che, a tal fine, in data 16 maggio 2022 l' "E.S.U. DI PADOVA - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO" ha presentato al Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) una richiesta di cofinanziamento pubblico dell'intervento ai sensi della legge 14 novembre 2000 n. 338 e del D.M. 30/11/2021 n. 1257 (V Bando);

f) che, con Decreto MUR n. 1488 del 6 novembre 2023 pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 05/01/2024, il MUR ha ammesso la suddetta richiesta di cofinanziamento nella Fase 1 del V Bando nei limiti dell'importo di euro 4.543.605,00 (quattromilioni-cinquecentoquarantatremilaseicentocinque virgola zero zero);

g) che, ai sensi dell'art. 8, comma 14, del D.M. n. 1257/2021 i soggetti beneficiari del finanziamento devono dimostrare l'effettivo possesso dell'immobile oggetto di intervento entro 60 (sessanta) giorni (naturali e consecutivi) dalla data di pubblicazione del suddetto Decreto in Gazzetta Ufficiale e quindi entro il 5 (cinque) marzo 2024 (duemilaventiquattro).

Ciò premesso, stipulano quanto segue.

ART. 1 - ACCORDO, CAUSA, OGGETTO

Il **"COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE"** per mezzo del suo legale rappresentante, legittimamente autorizzato, costituisce a favore dell' **"E.S.U. DI PADOVA - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO"** - che accetta, per mezzo del suo legale rappresentante, legittimamente autorizzato, **l'usufrutto per anni 30 (trenta)** decorrenti dalla data odierna - e quindi con scadenza in data 28 (ventotto) febbraio 2054 (duemilacinquantaquattro) - sulle unità immobiliari, con cortile costituente pertinenza esclusiva (in seguito indicato anche come "Immobile"), facenti parte del complesso immobiliare sito in **Padova (PD), via San Giovanni di Verdara n.ri 137-139** e così censite nel Catasto dei Fabbricati:

Comune di Padova - foglio 64 (già sez. F, foglio 1) - **particelle n.ri:**

136 sub. 15 (già 136 sub. 4) - via San Giovanni di Verdara, n. 137-139, z.c. 1, p. T-1-2-3-4 - cat. B/1 - cl. 4 - mc. 9367 - superficie catastale totale mq. 2.353 - R.C.Euro 18.866,82 (collegio ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto, identificato nella planimetria e nell'elaborato planimetrico conservati negli atti catastali ed allegati al presente atto sotto la lettera **"A"**, previo controllo delle parti);

136 sub. 5 - via San Giovanni di Verdara, n. 77, z.c. 1, p. T - cat. C/6 - cl. 5 - mq. 44 - superficie catastale totale mq. 47 - R.C.Euro 215,88 (garage al piano terra del fabbricato separato edificato lungo il confine nord-ovest, identificato nella planimetria e nell'elaborato planimetrico allegato **"A"** conservati negli atti catastali);

136 sub. 6 - via San Giovanni di Verdara, n. 77, z.c. 1, p. T - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 13 - superficie catastale totale mq. 16 - R.C.Euro 74,52 (garage al piano terra del fabbricato separato edificato lungo il confine nord-ovest, identificato nella planimetria e nell'elaborato planimetrico allegato **"A"** conservati negli atti catastali);

136 sub. 7 - via San Giovanni di Verdara, n. 77, z.c. 1, p. T - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 14 - superficie catastale totale mq. 16 - R.C.Euro 80,26 (garage al piano terra del fabbricato separato edificato lungo il confine nord-ovest, identificato nella planimetria e nell'elaborato planimetrico allegato **"A"** conservati negli atti catastali);

La Concedente garantisce la conformità degli impianti al servizio degli immobili oggetto del presente atto rispetto alle norme vigenti al tempo della loro realizzazione o modifica e il loro regolare funzionamento.

Eventuali adeguamenti degli impianti suddetti, richiesti da normative successive alla data della loro realizzazione o modifica, restano a totale carico dell' Usufruttuaria che accetta.

La Concedente dichiara di avere dotato dell'attestato di prestazione energetica, redatto in data 2 maggio 2022 dall'ing. Stefano Michelazzo iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Padova al n. 3398, allegato in copia al presente atto sotto la lettera **"C"**, l'unità immobiliare di cui alla particella n. 136 sub. 15 (già sub. 4), sopra indicata, e che non si sono verificate circostanze tali da incidere sul contenuto del medesimo attestato e sono stati effettuati i controlli annuali di efficienza energetica degli impianti termici; con precisazione che le unità immobiliari di cui alla particella n. 136 sub. 5, 136 sub. 6, 136 sub. 7, 136 sub. 7, 136 sub. 8 e 136 sub. 9 (garages) non rientrano nell'ambito di applicazione di tale normativa.

L'Usufruttuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato predetto, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

ART. 14 - IMPOSTE, SPESE E DICHIARAZIONI TRIBUTARIE

Le imposte e le spese del presente atto e tutte quelle conseguenti sono a carico dell' "E.S.U. DI PADOVA - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO".

Il presente atto **non è** soggetto ad IVA.

ART. 15 - INVIO DELLE COPIE DELL'ATTO E DEI RELATIVI DOCUMENTI

Le copie autentiche del presente atto e i relativi documenti saranno inviati in forma elettronica alle parti agli indirizzi in comparsa indicati.

ART. 16 - DISPENSA DALLA LETTURA DEGLI ALLEGATI

Le parti mi esonerano di comune accordo dalla lettura di tutta la documentazione allegata.

L'atto è stato da me notaio letto

alle parti che lo approvano.

Consta di due fogli scritti da persona di mia fiducia e da me completato per otto pagine fin qui.

Sottoscritto alle ore

136 sub. 8 - via San Giovanni di Verdara, n. 77, z.c. 1, p. T - cat. C/6 - cl. 5 - mq. 30 - superficie catastale totale mq. 35 - R.C.Euro 147,19 (garage al piano terra del fabbricato separato edificato lungo il confine nord-ovest, identificato nella planimetria e nell'elaborato planimetrico allegato "A" conservati negli atti catastali);

136 sub. 9 - via San Giovanni di Verdara, n. 77, z.c. 1, p. T - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 13 - superficie catastale totale mq. 19 - R.C.Euro 74,52 (garage al piano terra del fabbricato separato edificato lungo il confine nord-ovest, identificato nella planimetria e nell'elaborato planimetrico allegato "A" conservati negli atti catastali);

136 sub. 13 (già 136 sub. 3) - via San Giovanni di Verdara, n. 137-139, p. T (b.c.n.c. - area scoperta ai subb. 5, 6, 7, 8, 9 e 15);

con i correlativi diritti sull'area sottostante di pertinenza costituente porzione dell'area identificata nell'estratto di mappa allegato al presente atto sotto la lettera **"B"**, previo controllo delle parti, e nel C.T. al foglio 64 con la particella n. 136, ente urbano di mq. 5.579 (cinquemilacinquecentosettantanove).

Confini: v. planimetrie, elaborato planimetrico, elenco dei subalterni ed estratto di mappa allegati "A" e "B".

ART. 2 CORRISPETTIVO - QUIETANZA - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le parti dichiarano che il corrispettivo per la costituzione di usufrutto è di **Euro 1.950.000 (unmilionenovecentocinquantamila)**, somma che il "COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE", come sopra rappresentato, dichiara di aver già ricevuto dall' "E.S.U. DI PADOVA - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO" al quale rilascia quietanza di saldo.

Il "COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE" rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 3 - CONFORMITA' CATASTALE

Il Concedente, come sopra rappresentato, dichiara che quanto oggetto del presente atto è graficamente rappresentato dalle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati in data 20 febbraio 2024 al prot. n. PD0021999 quella della particella n. 136 sub. 15, e in data 19 dicembre 1996 al prot. n. 13534 quelle delle particelle n.ri 136 sub. 5, 136 sub. 6, 136 sub. 7, 136 sub. 8 e 136 sub. 9, sopra allegate, e che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, come confermato dall'Usufruttuaria.

Si dà atto che l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ART. 4 - STATO DI FATTO

L'Usufruttuaria dichiara di conoscere lo stato di fatto dell'immobile.

ART. 5 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Le parti, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano:

- che il corrispettivo sopra pattuito è stato pagato mediante _____;

- che il presente contratto è stato concluso senza l'intervento di mediatori.

ART. 6 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Le parti convengono:

- che il Concedente potrà trasferire la nuda proprietà del bene concesso in usufrutto alle condizioni che reputerà, a suo insindacabile giudizio, più vantaggiose;

- che l'Usufruttuaria non potrà trasferire l'usufrutto del bene, se non mantenendone le finalità di residenza universitaria, e previo consenso del Concedente.

Il Concedente concede all'Usufruttuaria il diritto di prelazione in caso di vendita della nuda proprietà dell'Immobile, per tutta la durata dell'usufrutto.

Ai fini dell'esercizio della prelazione, il Concedente qualora intendesse alienare

l'immobile è tenuto a comunicarlo all'Usufruttuaria, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo sopra indicato o successivamente comunicato, indicando il prezzo e le altre condizioni della vendita.

Entro trenta 45 (quarantacinque) giorni c.d. liberi (e quindi da calcolare escludendo dal computo il giorno iniziale e quello finale e tenendo invece in considerazione i giorni festivi) dal ricevimento della raccomandata, l'avente diritto ha l'onere di comunicare, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, l'esercizio del diritto di prelazione; decorso tale termine senza che l'avente diritto si sia pronunciato, il diritto di prelazione si intenderà estinto.

ART. 7 - INTERVENTO

Il Concedente autorizza l'Usufruttuaria all'esecuzione sulle unità immobiliari oggetto del presente atto di interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, comprese le operazioni di abbattimento delle barriere architettoniche, di adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica e di igiene e sicurezza e l'esecuzione di interventi di efficientamento e/o miglioramento energetico (di seguito "Intervento") di cui alla richiesta di cofinanziamento indicata in premessa.

Il Concedente si impegna a fornire tutti gli atti e i documenti necessari per la realizzazione dell'Intervento.

Il Concedente autorizza l'Usufruttuaria a sottoscrivere e presentare la domanda per l'ottenimento del titolo edilizio, nonché di ogni altra autorizzazione, concessione, voltura o nulla osta necessari per la realizzazione dell'Intervento.

L'Usufruttuaria si impegna ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie, a sostenere tutti gli oneri e le spese per gli atti amministrativi, di frazionamento e quant'altro necessario per rendere autonoma le unità immobiliari oggetto dell'Intervento.

Tutte le spese relative alla progettazione ed alla esecuzione dell'Intervento sono a carico esclusivo dell'Usufruttuaria.

L'Usufruttuaria si impegna a realizzare, a proprie cura e spese, tutte le opere necessarie a garantire la separazione funzionale e strutturale tra la parte di edificio concessa in usufrutto e quella di residua proprietà del Concedente, salvo il rimborso dell'importo di euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) che il Concedente corrisponderà all'Usufruttuaria al momento della consegna delle suddette opere.

ART. 8 - SPESE A CARICO DELL'USUFRUTTUARIA

Saranno a carico esclusivo della Usufruttuaria:

- le spese relative alla progettazione ed alla esecuzione dell'Intervento;
- le spese relative al godimento dell'Immobile ed alle relative utenze (fornitura di energia elettrica, acqua, rifiuti, riscaldamento e condizionamento, ecc.);
- le riparazioni ordinarie e straordinarie dell'Immobile;
- le spese, imposte, tasse e gli oneri, anche assicurativi, relativi o comunque inerenti alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile;
- spese necessarie all'allacciamento delle utenze comprese quelle necessarie alla installazione di nuovi contatori e/o linee per le utenze;
- le imposte e gli oneri tributari che gravano sull'usufrutto dell'Immobile.

ART. 9 - OBBLIGHI DELL'USUFRUTTUARIA

L'Usufruttuaria sarà tenuta a rispettare la destinazione di residenza per gli studenti universitari assegnatari degli alloggi, anche nel caso di cessione dell'usufrutto.

L'Usufruttuaria sarà inoltre obbligata a stipulare un'idonea polizza assicurativa contro tutti i rischi (anche di perimento) inerenti all'Immobile nonché per la responsabilità civile verso terzi comunicandola a mezzo PEC Alla Concedente ogni anno entro 30 (trenta) giorni dal rinnovo.

ART. 10 - RESTITUZIONE

Alla fine dell'usufrutto, l'Usufruttuaria sarà obbligata a restituire l'Immobile libero da cose e persone, con la classificazione catastale e nello stato in cui l'ha ricevuto, compresi gli interventi sopra descritti all'articolo 7, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

Le parti convengono che l'Usufruttuaria non potrà pretendere alcuna indennità o rimborso per miglioramenti, addizioni, interventi e/o innovazioni conseguenti alla realizzazione dell'Intervento originario e/o intercorsi nel tempo.

ART. 11 - EFFETTI - GARANZIE - TITOLI DI ACQUISTO

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data odierna.

Le unità immobiliari di cui alle particelle n.ri 136 sub. 15 (già 136 sub. 4) e 136 sub. 13 (già 136 sub. 3) oggetto del presente sono soggette alle disposizioni del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m. e i., essendo state dichiarate bene culturale con il decreto di cui oltre.

Conseguentemente, a norma dell'art. 59, d.lgs. cit., il presente atto dovrà essere denunciato al Ministero per i beni culturali ed ambientali, nelle forme e con le modalità prescritte dalle relative disposizioni.

Il presente atto non è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 60 del d.lgs. cit. avendo per oggetto la costituzione del diritto di usufrutto.

Il "COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE" garantisce la titolarità di quanto in oggetto e l'assenza di ipoteche, di altri diritti reali o personali a favore di terzi e di altri vincoli, ad eccezione:

degli obblighi e delle limitazioni derivanti dal decreto in data 15 febbraio 2022, n. 1061/2022 del SEGRETARIATO REGIONALE MIC PER IL VENETO (trascritto a Padova in data 29 marzo 2022 ai n.ri 12045/8015) che ha dichiarato beni culturali le particelle n.ri 136 sub 3 e 136 sub. 4 del foglio 64 del C.F. di Padova.

Il "COLLEGIO DELLE MISSIONI AFRICANE" garantisce inoltre di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) od onere relativo agli immobili alienati, impegnandosi a corrispondere tutto quanto fino ad oggi dovuto, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

Per la provenienza si richiama la compravendita di cui all'atto in data 13 marzo 1930, n. 16922 rep. notaio Francesco De Besi di Verona (registrato a Verona in data 24 marzo 1930 al n. 3157, vol. 199 e trascritto a Padova in data 9 maggio 1930 ai n.ri 2166 r.part.)

ART. 12 - URBANISTICA

In conformità alla legislazione urbanistica attualmente vigente, la parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti ai sensi del DPR 445/2000, dichiara:

- che i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto sono stati costruiti in data anteriore al **primo settembre 1967**, e che dopo tale data non sono state eseguite opere soggette a provvedimenti urbanistici di alcun genere, ad eccezione delle opere (modifiche e/o ristrutturazioni) legittimate in base a:

-- autorizzazione edilizia rilasciata in data **6 novembre 2000, n. 2002/00 prat.**;

-- D.I.A. presentata in data **18 marzo 2002, n. 1481/2002**;

-- D.I.A. presentata in data **5 novembre 2003, n. 5949**;

<agibilità_1_npa>

- che non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori per opere abusive, per cui la commerciabilità degli immobili non è soggetta a limitazioni.

ART. 13 - IMPIANTI E PRESTAZIONE ENERGETICA