



Ignazio Maria Emmolo

NOTAIO

Via Roma, 8
97018 Scicli (RG)
Tel. 0932 842215
Fax. 0932 842542

N. 22.718 di Repertorio

N. 9.789 di Raccolta

DONAZIONE ACCETTATA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno ventiquattro del mese di gennaio.

In Scicli, nel mio studio, in Via Roma n. 8.

Innanzi a me, Ignazio Maria Emmolo, notaio in Scicli, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e di Modica;

testimoni: Emanuela Implatini, nata a Modica il 18 giugno 1969, residente a Scicli, in Via Termopili s.n.c.;

e Daniela Giurdanella, nata a Modica il 23 ottobre 1978, residente a Modica, in Consorziale Torre Cannata Malvagia n. 20/A;

sono presenti:

da una parte: sac. Lorefice Corrado, nato a Ispica il 12 ottobre 1962 (C.F.: LRF CRD 62R12 E366G), residente a Ispica, nel Corso Vittorio Emanuele n. 74, che dichiara di intervenire al presente atto solo nella qualità di parroco e legale rappresentante della Parrocchia San Pietro Apostolo Chiesa Madre di Modica, con sede in Modica, nel Corso Umberto, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con D.M.I. del 19 dicembre 1986 n. 554 art. 1 comma 78, iscritto al n. 35 del registro delle persone giuridiche della Prefettura di Ragusa, codice fiscale n. 81000050880, autorizzato alla stipula del presente contratto di donazione da Mons. Antonio Staglianò, vescovo di Noto, giusta autorizzazione in data 8 gennaio 2014, prot. U.A. 01/01/14, che al presente atto in originale unisco sotto la lettera "A", omessane la lettura per volontà dei comparenti;

dall'altra: Pacetto Rosa Giovanna, nata a Scicli il 29 maggio 1951, residente a Scicli in Via Aretusa n. 9, che dichiara di intervenire al presente atto solo in nome e per conto di Panebianco Raffaele, nato a Catania il 16 agosto 1950 (C.F.: PNB RFL 50M16 C3510), residente a Catania, in Via Ala n. 7, costui solo nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società cooperativa sociale denominata "VILLAGGIO DEL MAGNIFICAT Società Cooperativa Sociale", con sede in Modica ed indirizzo presso "Villa Tasca" - Contrada Scorrione, Strada Provinciale Modica - Pozzallo, avente numero di iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Ragusa e Codice Fiscale: 04762070870, giusta procura speciale conferita con atto del notaio Concetto Lombardo di Catania in data 10 gennaio 2014, repert. n. 32368, che al presente atto in originale unisco sotto la lettera "B", omessane la lettura per volontà dei comparenti, in esecuzione della delibera della Assemblea dei soci della Cooperativa in data 28 dicembre 2013, che in copia da me notaio estratta in conformità all'originale al presente atto unisco sotto la

Registrato a Modica

il 20/02/2014

al n. 694/1T

lettera "C", omessane io notaio la lettura per volontà dei comparenti.

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue, per la cui intelligenza

si premette:

- La Parrocchia San Pietro Apostolo Chiesa Madre di Modica è proprietaria, in virtù dei titoli infra specificati, del seguente complesso immobiliare in Modica, Contrada Scorrione, Strada Provinciale Modica - Pozzallo:

- Ampio edificio, denominato "Villa Tasca", che si eleva su più piani, con cortile interno, di catastali vani ventidue, sito al centro di un'ampia corte alberata di forma absidale interamente circondata da un alto muro di cinta, estesa catastalmente ettari uno e metri quadrati quattromilaseicentottanta (ha. 1.46.80); la suddetta corte recintata, che ha accesso principale da un cancello che si apre sulla Strada Provinciale Modica Pozzallo, costituisce pertinenza necessaria ed inscindibile dell'edificio, essendo funzionale ad esso sia per il suo decoro, sia per l'accesso che per la sua completa fruizione;

l'intero complesso confina con la Strada Provinciale Modica - Pozzallo, con stradella laterale da cui si accede sia ai fabbricati rurali, sia all'ingresso laterale del complesso oggetto del presente atto, con proprietà di Maria Concetta Mastrogiovanni Tasca e con proprietà dei coniugi Ruta Antonino e Blanco Maria;

il fabbricato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 148, particella:

- 2, Provinciale Modica Pozzallo, p. T., 1° e 2°, cat. A/8, cl. 1, vani 22, R.C.E. 2.499,65;

la corte alberata di pertinenza dell'edificio è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Modica al foglio 148, particelle:

- 1, mandorleto, cl. U, ha. 1.44.40, R.D.E. 164,07, R.A.E. 74,58;

- 377, mandorleto, cl. U, ha. 0.02.40, R.D.E. 2,73, R.A.E. 1,24.

L'intero complesso, realizzato oltre centocinquanta anni fa, necessità di notevoli interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria; in particolare necessita: a) di opere murarie per fabbricati civili (nuovi od adeguamenti) e sistemazione delle aree esterne; b) di rifacimento impianti (di riscaldamento, condizionamento, idrico sanitario, elettrico, fognario, metano, aria compressa, deumidificazione ed altri impianti generali) e dei relativi allacciamenti alle reti esterne.

Per le sue dimensioni e per la sua conformazione l'intero complesso, unitariamente considerato, si presta ad ospitare comunità di persone.

Detto intero complesso immobiliare pervenne alla Chiesa Madre di San Pietro in Modica da potere del Rev. Mons. Matteo Gambuzza, Arciprete della Chiesa Madre di San Pietro in Modica, per atto di donazione rogato dal notaio Pasquale Ottaviano di Modica il 24 giugno 1971, reg. al n. 1248, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 5 luglio 1971 ai n. 17195/14481; detta donazione venne accettata dal Rev. Sac. Loreface Carmelo, Vice Parroco e rappresentante della Chiesa Madre di San Pietro in Modica, debitamente delegato ed autorizzato dall'Ordinario Diocesano della Curia Vescovile di Noto con decreto del 17 novembre 1971, con atto rogato dal notaio Pasquale Ottaviano di Modica il 29 marzo 1973, reg. al n. 3273, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 24 aprile 1973 ai nn. 13772/11904.

Dai suddetti atti risulta che il complesso immobiliare avrebbe dovuto essere destinato ai seguenti fini:

- casa di riposo per anziani d'ambo i sessi, coniugati e non, con un reparto per Sacerdoti e loro sorelle assistenti, esclusi malati cronici;
- luogo di incontri spirituali e culturali per parrocchie, famiglie, associazioni e circoli di ispirazione cristiana.

Premesso quanto sopra, che i comparenti vogliono costituisca parte integrante del presente atto,

si conviene:

il sac. Loreface Corrado, nella spiegata qualità di parroco e legale rappresentante della Parrocchia San Pietro Apostolo Chiesa Madre di Modica, come sopra autorizzato, dona alla cooperativa "VILLAGGIO DEL MAGNIFICAT Società Cooperativa Sociale", che come sopra rappresentata accetta, il diritto ai sensi dell'art. 952 C.C., di mantenere, sino al 31 dicembre 2063, al di sopra e al di sotto delle aree distinte in catasto al foglio 148, particelle 1, 2 e 377, mantenendo la Parrocchia la proprietà delle aree stesse, l'intero complesso immobiliare, unitario ed inscindibile, in Modica, Contrada Scorrione, Strada Provinciale Modica - Pozzallo, costituito dall'edificio e da tutte le sue pertinenze coperte e scoperte, meglio descritti nella superiore premessa.

Il fabbricato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 148, particella:

- 2, Provinciale Modica Pozzallo, p. T., 1° e 2°, cat. A/8, cl. 1, vani 22, R.C.E. 2.499,65;

la corte alberata di pertinenza dell'edificio è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Modica al foglio 148, particelle:

- 1, mandorleto, cl. U, ha. 1.44.40, R.D.E. 164,07, R.A.E. 74,58;
- 377, mandorleto, cl. U, ha. 0.02.40, R.D.E. 2,73, R.A.E. 1,24.

Detto complesso immobiliare viene donato nello stato di fat-

to in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, comprese le tre cisterne in esso esistenti, e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi e dai titoli di provenienza ed in particolare, come risulta specificatamente dall'atto di compravendita rogato dal notaio Pasquale Ottaviano di Modica il 22 febbraio 1969, reg. al n. 485, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 25 febbraio 1969 ai n. 5545/4676:

- si accede al complesso immobiliare oggetto della presente donazione sia dal varco, munito di cancello, aperto sulla Provinciale Modica - Pozzallo, sia dall'altro esistente ingresso passando attraverso la stradella laterale al muro di cinta dell'immobile e sul cortile ove conduce la stradella stessa;

- sono gravate dalla servitù di passaggio a favore del complesso immobiliare oggetto di quest'atto, la stradella ed una porzione del cortile sino ad una linea determinata dalla perpendicolare al muro di cinta dell'immobile sopradescritto ed impostata a metri lineari due e centimetri cinquanta dallo stipite di destra di chi guarda il cancello e che si prolunga sino al muro del vignale dell'aia; su tale linea fu realizzato un muro di blocchi di calcare tenero a malta cementizia, alto metro uno e centimetri cinquanta ed un cancello di ferro della larghezza di metri lineari tre;

- sulla parte di cortile gravata dalla citata servitù di passaggio potranno sostare automezzi, veicoli ed altri mezzi di trasporto;

- le spese di manutenzione di detta stradella sono per metà a carico del titolare del fondo servente e per l'altra metà a carico del titolare del fondo dominante.

Dichiarano ai fini fiscali le parti che il valore di quanto donato con il presente atto è di Euro trecentoquarantamila (Euro 340.000,00).

Il sac. Loreface Corrado, nella spiegata qualità di parroco e legale rappresentante della Parrocchia San Pietro Apostolo Chiesa Madre di Modica, impone come onere della presente donazione alla cooperativa "VILLAGGIO DEL MAGNIFICAT Società Cooperativa Sociale", che come sopra rappresentata accetta e si obbliga, di utilizzare l'intero complesso immobiliare oggetto del presente atto, nella sua totalità, esclusivamente in conformità allo statuto della cooperativa donataria, esclusa fin d'ora ogni attività politica, partitica e sindacale.

In particolare la Cooperativa dovrà realizzare nella struttura:

- l'accoglienza di poveri, di senza famiglia, di anziani, di figli fragili per dare speranza ai genitori preoccupati per il "dopo di noi";

- una casa di preghiera per l'accoglienza di quanti vogliono fare una vacanza interiore o trascorrere un periodo di vita ritirata;

- l'accoglienza temporanea di gruppi parrocchiali di tutta la diocesi per esperienze comunitarie (così detti "campeggi"), di associazioni del territorio o di famiglie con emergenze abitative; in particolare e come condizione essenziale, per quanto riguarda l'accoglienza temporanea di gruppi parrocchiali per esperienze comunitarie, la parte donante si riserva il diritto di poter esercitare al riguardo la prelazione, per un periodo di tempo annuo di trenta (30) giorni, impegnandosi a comunicare in tempo utile alla parte donataria le proprie esigenze in merito.

Per il perseguimento di tali scopi la parte donataria potrà dare in comodato gratuito l'uso del complesso in tutto o in parte alla Associazione Comunità Papa Giovanni XXIII fondata da Don Oreste Benzi, riconosciuta dalla Chiesa il 25 marzo 2004, che si ispira al suo pensiero ed al suo testamento spirituale.

In considerazione delle peculiari finalità perseguite dalla presente donazione onerosa e dell'"intuitu personae" che ha determinato la volontà di donare da parte dell'Ente, la presente donazione si risolverà per qualsiasi ipotesi di inadempimento all'onere ed in particolare:

- nell'ipotesi in cui le finalità della parte donataria evidenziate dal suo legale rappresentante nel presente atto di donazione venissero meno per qualsiasi causa, compreso lo scioglimento della cooperativa stessa o la cessione a terzi del diritto donato con il presente atto; qualora l'uso, in tutto o in parte, del complesso verrà dalla cooperativa sociale "VILLAGGIO DEL MAGNIFICAT Società Cooperativa Sociale" concesso in comodato gratuito all'Associazione Comunità Papa Giovanni XXIII fondata da Don Oreste Benzi, sicchè l'onere apposto al presente atto di donazione continuerà ad essere adempiuto anche tramite la stessa Associazione, in caso di scioglimento anticipato della cooperativa sociale l'intero complesso immobiliare continuerà ad essere gestito, in comodato gratuito, per la prevista durata iniziale, dalla Associazione Comunità Papa Giovanni XXIII fondata da Don Oreste Benzi, qualora quest'ultima vi acconsenta;

- nell'ipotesi in cui il complesso immobiliare oggetto del presente atto di donazione non venisse destinato per il perseguimento delle finalità evidenziate nel presente atto di donazione sia dalla parte donante che dalla parte donataria entro cinque (5) anni dalla data del presente atto, salvo diverso nuovo termine pattuito, mediante atto pubblico notarile, di comune accordo fra le parti; tenuto conto delle dimensioni del complesso immobiliare oggetto della donazione, del notevole impegno finanziario richiesto per adeguarne le strutture e gli impianti per le programmate finalità e del

tempo occorrente per la realizzazione di tutti i relativi interventi di adeguamento, convergono le parti che l'adeguamento del complesso immobiliare ed il suo utilizzo, potrà avvenire per fasi diverse ed in tempi susseguenti, per cui un eventuale utilizzo parziale del complesso, dopo l'esecuzione dei primi necessari interventi di adeguamento, non sarà considerato come causa di inadempimento dell'onere e non comporterà risoluzione del presente contratto;

- nell'ipotesi in cui la parte donataria, dopo la realizzazione dei programmati interventi di adeguamento, non provvedesse in modo adeguato alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare che, allo spirare del termine di durata del diritto donato, dovrà essere riconsegnato alla parte donante in buono stato di manutenzione.

Tutte le superiori cause di risoluzione del presente contratto dovranno essere riportate nella nota di trascrizione del presente atto di donazione.

La parte donante, come sopra rappresentata, garantisce la titolarità e disponibilità di quanto donato, libero da ipoteche, privilegi, affitti, locazioni, prelazioni, trascrizioni pregiudizievoli ed altri vincoli di sorta.

La parte donante, come sopra rappresentata, autorizza la cooperativa donataria ad apportare agli immobili in oggetto, previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e concessioni, ed a totale cura e spese di quest'ultima, quelle modifiche o trasformazioni che riterrà necessarie al migliore e più comodo utilizzo per i fini per cui gli immobili stessi sono stati donati.

Gli effetti utili ed onerosi del presente atto decorrono da oggi.

La parte donataria, come sopra rappresentata, dà atto di aver ricevuto le informazioni, l'attestazione e la documentazione in ordine alla certificazione energetica del fabbricato compreso nel presente atto; in particolare dichiara di aver ricevuto l'attestato di prestazione energetica redatto in data 8 gennaio 2014 dall'Ing. Claudio Pitino iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 679 ed iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica al n. 2647; tale attestato viene allegato al presente atto sotto la lettera "D", omessane io notaio la lettura per volontà dei comparenti.

Pacetto Rosa Giovanna, in nome e per conto di Panebianco Raffaele, costui nella qualità di Amministratore Unico della società cooperativa sociale "VILLAGGIO DEL MAGNIFICAT Società Cooperativa Sociale", dichiara:

- La Cooperativa, conformemente all'art. 1 della Legge 381/1991, non ha scopo di lucro e si propone di perseguire l'interesse generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini sviluppando fra essi lo spirito mutualistico e solidaristico mediante lo svolgi-

mento di attività socio-assistenziali, socio-sanitarie ed educative e di attività diverse che prevedano l'inserimento lavorativo di persone svantaggiate di cui all'art. 4 della legge 381/91.

- La Cooperativa si ispira ad una visione dell'uomo che si rifà ai principi del Cristianesimo e della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea con riferimento particolare all'articolo 21 della suddetta, in cui si afferma: "È vietata qualsiasi forma di discriminazione fondata, in particolare, sul sesso, la razza, il colore della pelle o l'origine etnica o sociale, le caratteristiche genetiche, la lingua, la religione o le convinzioni personali, le opinioni politiche o di qualsiasi altra natura, l'appartenenza ad una minoranza nazionale, il patrimonio, la nascita, gli handicap, l'età o le tendenze sessuali".

La cooperativa crede nella concezione del lavoro non basato sullo sfruttamento, nella priorità dell'uomo sul denaro e sul profitto, nonché nei seguenti principi pratici:

- a) centralità della persona;
- b) le persone svantaggiate diversamente-abili non sono oggetto d'assistenza ma soggetti attivi, tendendo al superamento dell'assistenzialismo;
- c) favorire lo sviluppo delle capacità specifiche di ciascuno e promuovere la persona nella sua globalità, sviluppando tutte le potenzialità del soggetto;
- d) realizzare interventi personalizzati secondo i bisogni di ciascuno;
- e) sviluppare quanto più possibile il riconoscimento alle persone svantaggiate per una partecipazione alla vita sociale ed una cittadinanza attiva;
- f) ricercare e rimuovere le cause che mantengono e creano svantaggio ed emarginazione.

- La Cooperativa, inoltre, è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità, senza fini di speculazione privata, ed ha anche per scopo quello di ottenere, tramite la gestione in forma associata, continuità di occupazione lavorativa e le migliori condizioni economiche, sociali e professionali per i soci lavoratori.

Pacetto Rosa Giovanna, in nome e per conto di Panebianco Raffaele, costui nella qualità di Amministratore Unico della società cooperativa sociale "VILLAGGIO DEL MAGNIFICAT Società Cooperativa Sociale", dichiara che la Cooperativa ha come oggetto diretto e/o in appalto o convenzione con Enti Pubblici e Privati in genere le seguenti attività in conformità a quanto previsto dal comma 1 lett. a) e b) dell'art. 1 della legge 381/1991:

"a) - svolgimento di attività diverse - agricole, industriali, commerciali, o di servizi - finalizzate all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate direttamente o tramite le imprese consorziate;

b) - gestione di servizi socio-sanitari ed educativi direttamente o tramite imprese consorziate, a favore di anziani - inabili - minori - tossicodipendenti - stranieri immigrati - detenuti - famiglie."

Pacetto Rosa Giovanna, in nome e per conto di Panebianco Raffaele, costui nella spiegata qualità, dichiara inoltre che il "VILLAGGIO DEL MAGNIFICAT" intende in particolare perseguire e sviluppare il Progetto che al presente atto si allega sotto la lettera "E", omessane io notaio la lettura per volontà dei comparenti.

Dichiarano i comparenti che l'allegato Progetto è stato approvato dal Consiglio di governo dell'Associazione Comunità Papa Giovanni XXIII di Rimini fondata da Don Oreste Benzi ed è stato pienamente condiviso dalla Caritas diocesana di Noto in sintonia con il Vescovo di Noto Monsignor Antonio Staglianò.

Pacetto Rosa Giovanna, in nome e per conto di Panebianco Raffaele, costui nella spiegata qualità, dichiara che la Cooperativa intende realizzare i propri scopi sociali in genere ed il progetto "IL VILLAGGIO DEL MAGNIFICAT" in particolare avvalendosi di ogni tipo di finanziamento, contributo od elargizione proveniente da privati, da società, da fondazioni, da istituti finanziari, da Enti comunitari, da Enti nazionali, da Enti regionali, da Enti provinciali, da Enti Comunali, siano essi pubblici o privati, nonché mediante il coinvolgimento delle risorse della comunità, dei volontari, dei fruitori dei servizi e di enti con finalità di solidarietà sociale, attuando in questo modo - grazie all'apporto dei soci - l'autogestione responsabile dell'impresa.

Avendo la cooperativa sociale gli scopi come sopra elencati si invocano:

- la non assoggettabilità all'imposta sulle donazioni ai sensi dell'art. 7, 1° comma della Legge 8 novembre 1991 n. 381, che rinvia alle disposizioni dell'articolo 3 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 637, ora sostituito dall'articolo 3, 1° comma del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n. 346;

- la riduzione ad un quarto delle imposte ipotecarie e catastali, prevista dall'articolo 7, 2° comma della predetta Legge 8 novembre 1991 n. 381.

La parte donante, come sopra rappresentata, dichiara di rinunciare ad ogni ipoteca legale.

Le spese di quest'atto, successive e consequenziali sono a carico della parte donataria.

Il sac. Lorefice Corrado, nella spiegata qualità, da me notaio richiamato sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del Decreto del Presidente della Repubblica in data 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attesta e dichiara, sotto la propria personale responsabilità e dichiaratosi edotto delle sanzioni penali di cui all'art. 76 sopra indicato:

- che i lavori di costruzione del fabbricato compreso nel presente atto avevano avuto inizio anteriormente al 1° settembre 1967.

Il sac. Loreface Corrado, nella spiegata qualità dichiara che il terreno di pertinenza del fabbricato, compreso nel presente atto di donazione, è quello di cui al certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Dirigente del VI Settore Urbanistica del Comune di Modica in data 7 gennaio 2014, che al presente atto unisco sotto la lettera "F", omesane io notaio la lettura per volontà dei comparenti e che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche allo strumento urbanistico relativamente alla zona in cui il terreno medesimo ricade.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella relativa planimetria depositata in catasto;

- la parte donante, come sopra rappresentata, dichiara che i dati catastali e la relativa planimetria depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

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

I comparenti, previa informativa, consentono il trattamento dei propri dati personali ai sensi della vigente legge; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini collegati al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto scritto ad impressione meccanica da persona di mia fiducia e completato a mano da me su diciassette pagine intere e parte della diciottesima di cinque fogli e ne ho dato lettura, in presenza dei suddetti testi, ai comparenti che lo hanno approvato.

Sottoscritto alle ore tredici e minuti cinquanta.

F.to sac. Corrado Loreface

F.to Rosa Giovanna Pacetto

F.to Emanuela Implatini teste

F.to Daniela Giurdanella teste

F.to Ignazio Maria Emmolo notaio