

## **COMUNIONE PINETA DI ARENZANO**

### **ESTRATTO di ATTO DI CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO DI QUOTA DI COMPROPRIETA di RETI STRADALI FOGNARIE, ELETTRICHE, CANALIZZAZIONI PER CAVI TELEFONICI ED ELETTRICI E MANUFATTI CONNESSI.**

Note a margine: n. 3571 Rep. 963 Racc.  
REGISTRATO IL 8/2182 AL N. 1509 ESATTE L. 1 .661 .600 DI CUI L. 20.000 PER TRASCRIZIONE-  
INVIM L. 361.600  
TRASCRITTO A Genova 1110/2/1982 R. Ord. N.2339 L. 651.900.

Con la presente scrittura privata, da conservarsi negli atti del Notaio Andrea Porcile di Genova che autenticherà le firme dei contraenti e/o dei loro delegati, fra le parti:  
da un lato la Spettabile società CENTRI MARITTIMI DI SOGGIORNO CEMADIS - S.p.A. con sede in Milano, Corso Matteotti 1a, iscritta presso la cancelleria del Tribunale di Milano al N.104395 del registro società e al n.276314 di fascicolo, titolare del codice fiscale numero 723100152, in persona del proprio Amministratore Unico M.se Dott. Giacomo Cattaneo Adorno, nato a Rio de Janeiro il 3 Ottobre 1952 e domiciliato a Milano ove sopra, munito di idonei poteri a quanto infra in virtù dei patti sociali;  
da altro lato i Signori: (segue, alle pagine da 2 a 16 quater, elenco di nominativi e relative deleghe)

premessò

- che la Società "...Cemadis , proprietaria di vari appezzamenti di terreno in Comune di Arenzano facenti parte del comprensorio denominato "Pineta di Arenzano", decise fin dal 1957 di realizzare nell'ambito dello stesso un complesso edilizio organizzato costituente un centro climatico, balneare e di soggiorno;
- che per tale realizzazione la CEMADIS procedette alla suddivisione del comprensorio in comparti e in appezzamenti di terreno non facenti parte di alcun comparto, ponendo in essere nel contempo le relative opere di urbanizzazione;
- che la CEMADIS ha quindi proceduto alla vendita di numerosi lotti in diversi comparti e di appezzamenti di terreno non facenti parti di alcun comparto, oltretché di unità immobiliari;
- che le strade costituenti la rete viaria interna ai predetti comparti, lotti e terreni sono passate, in forza dei relativi atti di alienazione, in proprietà comune dei condomini acquirenti, cui fa capo il relativo onere di manutenzione;
- che le strade principali della Pineta, le fognature, le condotte elettriche, le canalizzazioni per cavi telefonici ed elettrici e manufatti connessi sono rimaste di proprietà della Cemadis, che le ha poste a servizio dei lotti e terreni alienati siti nel comprensorio e di quelli ivi rimasti di sua proprietà;
- che con i titoli di trasferimento fu convenuto che la Cemadis provvedesse alla manutenzione della rete viaria principale e delle reti principali di fognatura, illuminazione, canalizzazione per cavi telefonici ed elettrici e manufatti connessi, nonché ai servizi di sistemazione e giardinaggio lungo le citate strade ed ai servizi di guardianaggio nel comprensorio;
- che a fronte di detto impegno gli aventi causa della Cemadis si assunsero quello di corrisponderle un compenso annuo forfetario soggetto a revisione e collegato alla cubatura convenzionale edificata o edificabile dei singoli lotti o unità cedute;
- che l'obbligazione accessoria come sopra contratta dalla Cemadis venne nei titoli di trasferimento sottoposta a termine in quanto la Cemadis si riservò espressamente la facoltà, riconosciutale dai di Lei aventi causa, "di non continuare totalmente o parzialmente tale manutenzione, la quale pertanto resterà a carico di tutti gli interessati dei vari condominii dei comparti costituenti la Pineta di Arenzano";
- che la Cemadis s'impegnò per tale ipotesi a cedere conseguentemente in tutto o in parte gratuitamente agli interessati stessi, che si obbligarono ad accettare senza frapporre ostacoli di sorta, le aree stradali di sua proprietà con le relative sistemazioni, manufatti e costruzioni e gli impianti annessi di fognatura, smaltimento acque, illuminazione e canalizzazioni telefoniche ed elettriche, con la conseguente rinuncia della Cemadis stessa al compenso annuo forfetario convenuto a carico di ognuno dei suoi aventi causa e cessazione del suddetto obbligo di manutenzione;
- che fu convenuto da ultimo che le spese di cessione di detti manufatti rimanessero a carico della Cemadis;
- che la Cemadis, esercitando la facoltà come sopra pattuita, mediante tempestive comunicazioni, ha espresso la sua intenzione di cessare, improrogabilmente alla data del 15 gennaio 1982, la manutenzione di parte delle predetti reti e il servizio di guardianaggio sulla totalità delle stesse;

- che la parte delle reti oggetto della dismissione della manutenzione e dell'odierno conseguente trasferimento di proprietà, unitamente all'elencazione dei diritti e delle servitù che, attivamente o passivamente, interessano gli enti in oggetto nonché all'individuazione catastale delle aree cedende (mediante gli uniti certificati e tipi di frazionamento all'uopo predisposti), è dettagliatamente descritto nella RELAZIONE TECNICA predisposta dal Geometra Alberto Parodi di Genova che allegasi al presente atto sub. 'TZ onde abbia a costituirne parte integrante e sostanziale;
- che per le porzioni di reti cedute la manutenzione e i servizi a decorrere dal 16 gennaio 1982 saranno a carico:
  - 1) delle odierne parti aventi causa della Cemadis, secondo le cubature, loro spettanti pro capite, ben note ai cessionari in quanto da loro a suo tempo convenzionalmente stabilite con la Cemadis;
  - 2) dalla Cemadis stessa per le sue proprietà ubicate nel comprensorio, aventi la seguente complessiva cubatura: metri cubi 7114 (vedere "Elenco delle cubature" come infra allegato);
  - 3) sempre dei cessionari odierni aventi causa della Cemadis, se e in quanto condomini nei diversi edifici del comprensorio, pro quota per i locali posseduti non singolarmente, ma in condominio, aventi le seguenti cubature:
    - locale Condominio Edificio 2 Case al Golf mc. 40 - locale Condominio Edificio 3 Case al Golf mc. 40;
    - locale Condominio Poggio Marino mc. 270 - portineria Condominio La Rotonda mc. 123;
    - locale Condominio Azalea mc. 29 - portineria Condominio Costa del Tesoro mc.37;
- che la Cemadis continuerà a curare la manutenzione delle parti di reti non trasferite, fermo il di lei diritto, previo congruo preavviso, a dismettere la manutenzione stessa;

e confermato ed accettato come avente valore di patto quale parte integrante e sostanziale del presente atto salve le riserve di cui infra,

si stipula e si conviene quanto segue:

La Società 'CENTRI MARITTIMI DI SOGGIORNO - CEMADIS SPA.' in persona di cui sopra cede e trasferisce senza corrispettivo alcuno la complessiva quota indivisa di comproprietà pari a

707.750,83/ 739.086,24

(somma delle cubature dei cessionari fratto cubatura totale) calcolata convenzionalmente e proporzionalmente pro-capite in modo che ognuno dei cessionari sia proprietario di una quota così composta: quantità dei metri cubi edificati o convenzionali o comunque edificabili posseduti nel comprensorio rapportata alla quantità totale dei metri cubi stessi assoggettati o da assoggettare a contribuzione come risultanti, allo stato dall'Elenco delle cubature" come infra allegato al presente atto sub. "V2", delle citate reti stradali, fognarie ed elettriche, canalizzazioni per cavi telefonici ed elettrici e manufatti connessi alle persone infra indicate che in proprio e/o come sopra rappresentate dichiarano di accettarla e acquisirla.

Il presente atto di trasferimento costituisce esecuzione degli atti di vendita dei lotti, appezzamenti e immobili del comprensorio della 'Pineta di Arenzano menzionati nelle premesse, nella parte in cui dispongono che la Cemadis S.p.A. avrebbe avuto la facoltà di non continuare in tutto o in parte la manutenzione delle reti stradali e dei relativi impianti e gli altri servizi connessi e che in tal caso sarebbe stata obbligata a cedere gratuitamente in tutto od in parte le porzioni dirette stradali o impianti connessi oggetto della dismissione pro quota ai proprietari degli immobili serviti dalle reti stesse.

Si da atto che gli odierni aventi causa della Cemadis, indicati nell'ELENCO DEGLI ACQUIRENTI' che allegasi al presente contratto sub. "U2", sono singolarmente proprietari di immobili nella pineta di Arenzano aventi le rispettive cubature a suo tempo convenzionalmente stabilite con la Cemadis e quindi ben note ai cessionari, cubature che peraltro, ad ogni miglior fine ed effetto, sono state riportate, a fianco dei nominativi di ciascun proprietario d'immobili nel comprensorio, nell'ELENCO DELLE CUBATURE" che allegasi al presente atto sub. "V2".

Precisasi che eventuali inesattezze nell'indicazione delle cubature o dei nominativi o nel calcolo delle quote anzidette non danno luogo a invalidità del presente atto, ma solo a rettifica, quando per il singolo cessionario la differenza in più o in meno superi di oltre un decimo la misura indicata nell'allegato "Elenco delle cubature".

Fermo restando che le quote di comproprietà degli odierni partecipanti alla comunione, come di coloro che in futuro entreranno a farne parte, sono corrispondenti ai metri cubi di rispettiva convenzionale pertinenza (così come sopra specificato), salva l'attuale titolarità in capo alla Cemadis delle quote non comprese nell'odierna cessione perché destinate ad altri proprietari di immobili nel comprensorio della 'Pineta di Arenzano non intervenuti al presente atto, si conviene che le spese di manutenzione delle porzioni di reti e di quanto altro oggetto di questo atto, nonché tutte le altre spese per i servizi previsti e ogni altra spesa di gestione della cosa comune, **saranno ripartite all'interno della Comunione stessa, in proporzione alle dette rispettive cubature, come per il passato, così come specificato e pattuito nelle premesse (e la Società Cemadis per i propri effettivi mc. pari a 7.114), riconoscendosi tale principio della ripartizione spese in base alla cubatura (da accertare, questa, se del caso in prosieguo nelle sua effettiva diversa entità), come inerente alla struttura stessa della Comunione e non modificabile, quale principio, se non con il consenso unanime dei comproprietari.**

Costituiscono OGGETTO DEL PRESENTE ATTO DI TRASFERIMENTO, per la quota di comproprietà suindicata pari alla somma delle cubature degli odierni cessionari, le reti stradali principali del comprensorio della Pineta di Arenzano, le reti principali fognarie, elettriche, di canalizzazione per cavi telefonici ed elettrici e manufatti connessi (con i relativi diritti, oneri e autorizzazioni riguardanti attivamente o passivamente gli enti oggetto dell'odierno trasferimento), quali risultano anche graficamente dettagliate nella RELAZIONE TECNICA, predisposta su incarico della Cemadis dal Geometra Alberto Parodi di Genova e come sopra già allegata al presente atto sub. "T2" quale parte integrante e sostanzialmente dello stesso, cui viene fatto riferimento anche per l'individuazione catastale delle aree cedute, accertata con l'elencazione analitica contenuta nella relazione stesa sulla scorta dei

certificati catastali e dei frazionamenti ad essa uniti.

Nella nota di trascrizione conseguente a questo atto non verranno indicati i confini delle aree oggetto del trasferimento, poiché si fa riferimento ai frazionamenti ed ai disegni uniti alla qui allegata relazione tecnica, con manleva al sig:

Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in ordina alla trascrizione di questo atto.

Salve migliori indicazioni e dati di catasto, il cui errore od omissione non abbia mai a pregiudicare questo atto.

Tutti i qui intervenuti, sia in proprio (salve le viste eccezioni) che quali procuratori, a firma disgiunta sono autorizzati a compiere nei confronti del Catasto tutte le pratiche occorrenti e che l'Ufficio avesse a richiedere in sede di esecuzione della voltura.

## II

La Cemadis garantisce che le reti oggetto del presente atto, con i beni e i diritti inerenti, sono, ad eccezione dei diritti e delle servitù attive e/o passive risultanti dall'allegata relazione, libere da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e di sua piena ed esclusiva proprietà in quanto da essa approntate con mezzi e materiali propri nel rispetto delle norme urbanistiche entro le aree sopracitate, pervenute dalla Marchesa Matilde Giustiniani Negrotto Cambiaso Durazzo Pallavicini mediante atto a rogito del notaio Carlo Emiliano Verde di Genova in data 9 marzo 1957, registrato il 28 marzo 1957 al n. 22807, trascritto il 5 aprile 1957 al Reg. Part. Vol. 3710, n.4668. ratificato dall'assemblea degli azionisti con delibera anch'essa trascritta.

Con la data odierna viene dismesso dalla Cemadis e viene quindi a cadere il suo obbligo di provvedere alla manutenzione delle reti oggetto del presente atto e, per tutto il comprensorio, ai servizi di guardianaggio e giardinaggio.

Detta manutenzione con detti servizi viene pertanto con oggi assunta dalla Comunità degli utenti firmatari, e quindi anche dalla Cemadis, per la rispettiva cubatura come già sopra indicata, salva eventuale diversa regolamentazione da assumere dalla Comunità quanto alle aree non edificate in ordine alla ripartizione degli oneri.

L'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL - per quanto proprietario di cabine di trasformazione dell'energia e impianti connessi resta esonerato dal pagamento di qualsiasi somma per le reti e i servizi predetti.

## IV

Il trasferimento di proprietà operato con questo atto avviene, in esecuzione degli obblighi imposti alla Cemadis S.p.A. dagli atti di vendita dei lotti, appezzamenti e immobili del Comprensorio della "Pineta di Arenzano", senza corrispettivo alcuno.

Ai fini fiscali si indica il lire trentacinquemilioni (35.000.000) il valore della quota di comproprietà sulle reti cedute col presente.

La cedente Cemadis S.p.A. dichiara per quanto necessario od opportuno di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale, manlevando da qualsiasi responsabilità in merito alla sua non iscrizione il competente Conservatore dei Registri immobiliari.

## V

I cessionari esonerano la Cemadis dalla consegna dei titoli e documenti relativi alla proprietà e all'uso di quanto alienato.

## VI

Tutte le spese inerenti e conseguenti a questo atto, anche di natura fiscale, sono, in forza degli obblighi da essa in precedenza assunti, a carico della Cemadis, che esonera e manleva le altre parti da qualunque responsabilità al riguardo.

## VII

Il trasferimento in oggetto sconta l'imposta di registro e ipo-catastale in misura fissa concedendo beni soggetti a VA per la qualità di costruttrice dell'impresa cedente ex art. 38 del D.P.R. 26/10/1972 n. 634, VA inoltre applicabile con l'aliquota ridotta del 2% stante la natura dei beni trasferiti (opere di urbanizzazione) ex art. 8 del D.P.R. 31/10/1980 n. 693, convertito con legge n. 981 del 22/12/1980.

## VIII

Per l'apposizione delle firme marginali sui fogli intermedi del presente atto e dei suoi allegati vengono delegati, per la parte cessionaria, i signori Ing. Carlo Bellati, Luigi Cassinero, Angelo Ambrosetti, Aw. Tullio Pesce, Ing. Ruggero Daini, Ing. Marco Roccatagliata, Geom. Giulio Parentela, Rag. Paolo Rota, Luigi Odazzi, Dott. Gabriella Gleijeses, Aw. Luigi Silva, Prof. Gianfrancesco Lupattelli, Suor Rosa Stucchi, Maria Grazia Montanari.

A eccezione dei cessionari che come sopra hanno già provveduto ad apporre la loro firma, gli acquirenti, in proprio o come sopra rappresentati, dichiarano espressamente che l'accettazione del trasferimento della sopracitata quota indivisa di comproprietà dei beni oggetto della presente cessione, attuata solo parzialmente dalla Cemadis S.p.A. ha luogo senza pregiudizio di tutti i diritti, ragioni o azioni che agli acquirenti stessi possono spettare nei confronti della Società alienante in relazione alla loro qualità di aventi causa diretti o indiretti della stessa in forza dei contratti di alienazione di lotti di terreno ovvero di

unità immobiliari a suo tempo intervenuti.

In particolare riservano a se stessi, ovvero alla costituita Comunione che agirà nel loro interesse, ogni eventuale ragione e azione da manifestare e se del caso iniziare il momento successivo al trasferimento, concernente in via solo esemplificativa:

- a) lo stato di consistenza, conservazione e manutenzione delle reti e impianti oggetto della cessione, al momento del trasferimento e l'accertamento dello stesso ad ogni fine;
- b) l'accertamento, e le relative connesse domande, circa l'esatto ovvero inesatto adempimento da parte della loro dante causa Cemadis S.p.A. degli obblighi derivanti da rapporti contrattuali pregressi intervenuti in via diretta o indiretta tra essi e la società predetta, riguardanti anche l'assetto generale del Comprensorio;
- c) l'obbligo della Cemadis di agire giudizialmente e/o stragiudizialmente per ottenere a sue cure e spese e onere l'adesione alla cessione e quindi alla Comunione degli altri utenti interessati, suoi aventi causa diretti o indiretti, non intervenuti al presente atto;
- d) l'obbligo della Cemadis di sopportare, in proprio, le spese di manutenzione e di pulizia per le porzioni di reti non cedute, per ora, per ragioni di suo esclusivo interesse, senza rivalsa, e in ogni caso l'obbligo della Cemadis, in attuazione dei patti contrattuali generali pregressi, di trasferire a tempo debito ai suoi aventi causa e solamente a essi (obbligo da attuare per il tramite della costituita Comunione) le porzioni di strade, impianti e reti in genere, destinate ad uso comune del Comprensorio e non trasferite in oggi col presente atto;
- e) l'obbligo della Cemadis di mantenere inalterata nel tempo l'attuale consistenza e ampiezza dell'area antistante l'ingresso principale al Comprensorio sito nella zona detta del Portichetto, area da ritenere compresa nelle reti, strade, ecc. destinate a essere trasferite agli aventi causa dalla Cemadis, ivi compreso quindi l'obbligo di mantenere all'area stessa l'attuale destinazione di strada di scorrimento e parcheggio autovetture e di trasferirla, a tempo debito, agli aventi causa con eguale consistenza e destinazione;
- f) il diritto dei cessionari ad essere manlevati dalla Cemadis da tutte le conseguenze negative che potessero loro derivare per le eventuali inesattezze relative ai nominativi e alle rispettive cubature da essa Cemadis indicate nel "Elenco delle Cubature" da essa predisposto, più sopra richiamato e allegato a questo atto.

Le riserve tutte qui espresse dai cessionari, che sono da considerare esemplificative e non limitano ogni eventuale diversa possibilità di tutela, pur se contestate, come in appresso, dalla cedente Cemadis, sono dovute alla circostanza che il presente atto è da considerare necessario e in ogni caso dovuto (per obblighi contrattualmente assunti in precedenza) quanto al trasferimento dei beni, e viene sottoscritto, a tale solo fine, per evitare le gravissime conseguenze che il dissenso sulle modalità della cessione e quindi la mancata stipulazione dell'atto potrebbero determinare a carico dei cessionari e della gestione dell'intero Comprensorio.

I cessionari, a scioglimento delle su espresse riserve, assumeranno pertanto, per il tramite della Comunione tra essi costituita, tutte le iniziative giudiziali e stragiudiziali che riterranno opportune per addivenire o alla composizione delle divergenze determinate dalle riserve stesse ovvero all'accertamento giudiziale dei loro diritti come sopra enunciati e riservati.

Dal canto suo la Cemadis dichiara di contestare, allo stato, ogni enunciata o anche soltanto ipotizzata riserva, eccezione e/o pretesa azione o ragione di cessionari comunque espressa, nulla escluso, precisando al contempo che il presente atto di cessione comporta il suo esonero da qualsiasi obbligo di spesa per le opere di manutenzione delle trasferite reti stradali e servizi connessi (tranne la misura corrispondente alla propria cubatura come sopra indicata e pattuita) secondo quanto si convenne negli atti di vendita a suo tempo stipulati con gli attuali cessionari, dei quali il presente atto costituisce convenzionale esecuzione.

Per effetto di quanto sopra le parti dichiarano e chiariscono che le rispettive posizioni tra la società Cemadis e i suoi odierni aventi causa rimangono impregiudicate ad ogni fine e il presente atto non viene a costituire né acquiescenza da parte dei cessionari, né riconoscimento da parte della cedente di qualsivoglia diritto o ragione reciproca fatta eccezione per quanto oggi pattuito e definitivamente trasferito e acquisito con effetto reale.

(seguono firme)

n.3580/3561/3563/3566/3568/3571 Repertorio

Genova date comprese tra il quindici e il venti gennaio millenovecentoottantadue

Certifico io Dott. Andrea Porcile Notaio in Genova, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Genova e Chiavari, vera e autentica la firma sopra apposta in mia presenza rinunciando all'assistenza dei testimoni con il mio consenso, dai Signori.

(seguono nominativi)