

Repertorio n.

Raccolta n.

DONAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno (),
in Castelnuovo di Garfagnana, nel mio studio in Piazza Umberto I n.1,
innanzi a me dott. avv. **GIAMPIERO PETTERUTI**, Notaio in Castelnuovo
di Garfagnana, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Lucca, presenti i
testimoni Lucchesi Guido, nato a Castelnuovo di Garfagnana il 23 gennaio
1964, residente a Piazza al Serchio, frazione Gragnana e Casotti Romina, nata
a Castelnuovo di Garfagnana il giorno 1 agosto 1981, residente a Barga, Via
G. Bartali n.7,

SONO PRESENTI I SIGNORI

- **BASSO** ing. **GIULIO**, nato a Roma il giorno 2 luglio 1969, residente a Roma in via Cervino 8, che dichiara di avere codice fiscale BSS GLI 69L02 H501X e di essere coniugato in regime di separazione dei beni

- **FERRARI RICCARDO**, nato in Aulla il giorno 20 ottobre 1960, residente in Fosciandora, frazione Treppignana, che dichiara di avere codice fiscale FRR RCR 60R20 A496G, non in proprio ma quale responsabile dell'ufficio tecnico e patrimonio e rappresentante del

COMUNE DI CASTIGLIONE DI GARFAGNANA,
codice fiscale dichiarato 00325940468,

autorizzato alla stipulazione del presente nella detta qualità ed in base alla deliberazione del Consiglio Comunale numero 46 del 6 dicembre 2018.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali, volendo stipulare una donazione avente per oggetto la cinta muraria della Rocca di Castiglione di Garfagnana, vengono preliminarmente messi a conoscenza del regime giuridico delle donazioni, prendendo atto che

- le donazioni sono soggette ad azione di riduzione se lesive di diritti di legittimari; l'azione di riduzione può essere promossa solo dopo la morte della parte donante ed in vita di quest'ultima non è possibile rinunziarvi;

- legittimari aventi titolo possono essere anche soggetti sopravvenuti alla situazione familiare dell'epoca della donazione;

- in presenza di lesione di legittima, il legittimario vittorioso in riduzione che, pur avendo escusso il donatario, non abbia avuto quanto gli spetti, può chiedere agli aventi causa del donatario la restituzione degli immobili, ma gli aventi causa possono liberarsi pagando l'equivalente in denaro e riguardo a ciò possono acquisire apposite coperture assicurative;

l'azione verso gli aventi causa del donatario non può essere esercitata trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo sospensione di tale termine in caso di opposizione da parte del coniuge o di parenti in linea retta dello stesso donante; pertanto, la donazione causa impedimento di fatto, seppur non di diritto, alla negoziazione dei beni donati;

- le donazioni possono essere fatte con riserva di diritti personali o reali;

- chi riceve una donazione si trova al primo posto nell'ordine dei soggetti tenuti a prestare gli alimenti alla parte donante che si trovi in stato di bisogno e non in grado di provvedere al proprio mantenimento; tale l'obbligo vale nei limiti del valore della donazione tuttora esistente nel patrimonio della parte donataria.

Premesso, poi,

che il comparente, ingegner Giulio Basso, proprietario della Rocca di Casti-

glione di Garfagnana, conoscendo l'interesse manifestato dal Comune di Castiglione ad acquisire tutte le strutture murarie che costituiscono l'intero storico complesso difensivo del castello e quindi anche le murature esterne della Rocca, intende fare la presente donazione al Comune onde assicurare la migliore conservazione architettonica della tale cinta muraria e suoi annessi anche al fine di preservarne la rappresentatività di memorie e ricordi ed il suo valore storico, senza con ciò creare impedimento alla fruizione da parte dei cittadini e della collettività che già nell'attualità hanno possibilità di accesso regolamentato;

il Comune, a sua volta, preso atto che l'ing. Basso, mosso da tali intenti, antepone al proprio tornaconto l'interesse generale e comunale alla conservazione del bene quale patrimonio storico della collettività, ha espresso formalmente e con gli atti deliberativi la volontà di accettare la donazione e di assumere obblighi ed impegni anche nei confronti dello stesso donante.

Con tali premesse ed informazioni, le Parti stipulano la seguente donazione.

Articolo 1 - Per spirito di liberalità, il comparente signor Giulio BASSO **dona** alle condizioni più avanti indicate e trasferisce al COMUNE DI CASTIGLIONE DI GARFAGNANA, che accetta, acquista e ringrazia, quanto segue: porzioni dell'immobile sito nel Comune di **CASTIGLIONE DI GARFAGNANA** denominato Rocca di Castiglione indicato originariamente in catasto con il mappale numero 889 precisando le Parti che formano oggetto della donazione l'intera struttura muraria perimetrale che delimita e sostiene la Rocca stessa, comprensiva dei quattro torrioni esistenti e dell'intero camminamento tra il torrione denominato del Castellano e quello detto della Polveriera nonché una fascia di terreno della larghezza di metri lineari 1,00 circa interna alla rocca ed adiacente alle restanti mura perimetrali, il tutto come di seguito descritto:

- unità immobiliare catastalmente censita con destinazione a deposito, situata al piano terra, così censita nel Catasto fabbricati di detto comune:

sezione F foglio 7 mappale 2151, categoria C/2 classe 5 di mq 6 e rendita catastale Euro 17,97;

giustamente rappresentata in catasto con planimetria protocollo n. LU0068165 del 27.09.2019;

- suolo con soprastanti opere murarie così rappresentati al Catasto terreni di detto comune:

foglio 6 mappale 4516, di mq 536, RD Euro 0,36. RA Euro 0,53;

foglio 6 mappale 2152, di mq 12, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01.

Nel complesso confinano con Strada Comunale della Torricella, Lunardi Mila, Lunardi Mila ed altri, Gargioli Cristina ed altri, Monsagrati Lina ed altri, beni di proprietà del donante, salvo se altri.

A miglior identificazione dell'oggetto della donazione, si allega un estratto di mappa sotto la lettera "A" che fa parte integrante del presente atto.

PROVENIENZA.

Il donante dichiara che quanto forma oggetto della donazione gli è pervenuto in forza di contratto di vendita ricevuto dal notaio Giancarlo Perrotta repertorio n° 20.253/7.245 in data 15 febbraio 1985; registrato all'Ufficio del Registro di Roma in data 7 marzo 1985 al n° 9522; trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Lucca in data 5 marzo 1985 al n° 2425 del registro generale ed al n° 1954 del registro particolare;

successivamente è stata inserita in atti catastali la denuncia di consolidamento

di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso del signor BASSO Roberto, avvenuta in data 29 ottobre 1987; protocollo n. LU0130773 in atti dal 29/08/2005 e poi anche quella di consolidamento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso della signora CERVIONI Fosca del 29/08/2016 protocollo n. LU0128794 in atti dal 26/10/2016.

Articolo 2 - La donazione ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione e pertinenza ma l'utilizzazione e la destinazione dell'oggetto donato è pattuita come qui precisato

Articolo 3 - In caso di futura vendita del fabbricato abitativo e della sua pertinenza, attualmente di proprietà del signor Basso Giulio, qui costituito, il medesimo riconosce il diritto di prelazione in favore del Comune di Castiglione di Garfagnana.

PATTI E CONDIZIONI.

A – In conseguenza del trasferimento e della preesistenza di opere ed impianti a servizio del maggior complesso della rocca, nasce a favore della Parte donante la servitù per destinazione del padre di famiglia per ciò sia connotato dal requisito dell'apparenza ai sensi dell'art. 1171 c.c. e per apposita riserva per ciò che detto requisito non abbia, in dipendenza delle quali servitù la Parte donante conserva nello stato attuale l'impianto idrico ed elettrico esistenti che sono ad esclusivo servizio dei beni del donante e suoi successori, con facoltà per il donante stesso e suoi aventi causa di eseguire le manutenzioni, le modifiche e le migliorie senza alcuna limitazione per il vantaggio dei residui beni dello stesso complesso attualmente di proprietà del donante e rappresentati catastalmente dal mappale 890 della Sezione F foglio 7 Catasto Fabbricati e dal mappale 4515 del Foglio 6 Catasto Terreni del medesimo Comune.

Comunque, considerata la situazione che viene a costituirsi a seguito della donazione, cioè di fondi reciprocamente interclusi, si concorda nel dare atto e senza dover ricorrere ad ulteriore ed apposita costituzione di servitù di passaggio, che sussistano reciproci diritti in base ed ai sensi dell'articolo 1062 del codice civile.

B – Le Parti concordano che, per comprensibili ragioni di sicurezza e di riservatezza, gli esistenti portoni di ingresso alla Rocca restino di proprietà del Donante. Il Comune donatario, nella persona del Sindaco o suo delegato, avrà copia della chiave di accesso solamente per permettere le visite guidate e per le necessità relative alla conservazione del bene.

C – Il Sindaco o suo delegato potrà disporre interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, limitatamente alla parte donata, da eseguirsi con personale comunale o ditta esterna, in qualsivoglia momento lo ritenga opportuno, previa comunicazione alla parte donante e senza il preventivo consenso.

D – Il Donante, anche per successori ed aventi causa, avrà sempre e comunque accesso alle parti donate a proprio piacimento e senza alcuna restrizione; il piccolo locale denominato Polveriera, identificato in catasto con il mappale 2151, sezione F, foglio 7, utilizzato per riporre le attrezzature necessarie alla cura del giardino, rimarrà in comodato alla parte donante per almeno sei anni, rinnovabili, non in maniera tacita; resta stabilito che qualora abbiano inizio lavori di restauro del torrione della Polveriera, il donatore rilascerà prontamente detto locale. Durante tutto il periodo di utilizzo da parte del donante, egli assumerà a proprio carico tutte le responsabilità di quanto possa accadere all'interno del citato locale.

E – Con il presente atto si considera superata la Convenzione stipulata il

21/09/1990 tra le medesime parti contraenti ma, nello spirito dei rapporti stabilitisi da tempo tra esse, rimane valido e vincolante il relativo regolamento d'uso esistente, ovviamente con i necessari adeguamenti, che di seguito viene riportato:

<<- L'Amministrazione Comunale ha facoltà di effettuare due visite al giorno, di regola una antimeridiana ed una pomeridiana, mai in prossimità o dopo il tramonto.

- La visita potrà svolgersi nella zona perimetrale della fortificazione con esclusione della zona adiacente l'abitazione riservata in esclusiva al proprietario, che viene riportata nella piantina "allegato A" e che verrà opportunamente segnalata in loco; sarà cura dell'Amministrazione garantire ed apportare liberamente tutte le misure di sicurezza necessarie nella parte donata e rispondere delle eventuali carenze.

- Le visite dovranno essere sempre e comunque guidate, cioè condotte da persona o persone indicate allo scopo dall'Amministrazione Comunale e che assumeranno la responsabilità di condurre la visita, illustrando l'aspetto culturale, storico, artistico, architettonico e paesaggistico ad essa connesso ed impegnandosi ad evitare danneggiamenti ed atteggiamenti sconsiderati perché pericolosi od indecorosi.

- Le visite dovranno avere una durata che consenta una esauriente visione del complesso e del panorama e permetta una illustrazione storico-architettonica; non saranno possibili soste oltre il tempo strettamente necessario per quanto sopra illustrato o per altri scopi che non siano stati precedentemente concordati dalle parti.

- L'Amministrazione Comunale provvederà a coprire con apposita assicurazione il personale incaricato di guidare le visite, i visitatori ed eventuali danni a terzi che dovessero verificarsi a seguito delle visite, per cui ne solleva il donante e suoi successori ed aventi causa per ogni e qualsivoglia risvolto civile e penale. In carenza assicurativa le visite non potranno avere luogo e comunque ne sarà responsabile l'Amministrazione.

- L'Amministrazione si impegna a mantenere, a sue spese, pulita e nella maniera più dignitosa e gradevole la parte della Rocca donata e la parte che, pur restando in proprietà della Parte donante, sarà visitabile ed a mantenere, curare e preservare l'arredo verde esistente (limitatamente alla parte visitabile) a sostituire eventuali fallanze, a rifondere o ripristinare eventuali danneggiamenti.

- A sua volta il donante continuerà a tenere nella maniera più dignitosa e gradevole la parte privata in adiacenza all'abitazione ed a mantenere, curare e preservare l'arredo verde esistente.

- L'Amministrazione si impegna ad evitare che durante le visite si verifichino accessi, danneggiamenti od usi non consentiti nella zona riservata, adibita e connessa all'abitazione del proprietario o nel caso si verifichino, a rifondere totalmente i danni riscontrati.

- Le visite potranno essere a pagamento ed i proventi spetteranno esclusivamente all'Amministrazione comunale.

- Durante lo svolgersi di eventuali lavori od in casi eccezionali potranno essere decisi dalle parti provvedimenti straordinari come l'eventuale occupazione della superficie necessaria al deposito di attrezzature e materiali solo per il tempo strettamente necessario, ma con necessità di esplicito consenso del proprietario della superficie occupata, pena l'immediato sgombero.

- Nel corso delle visite, l'incaricato provvederà a richiudere il complesso all'inizio delle stesse ed al loro termine, controllando che tutti i visitatori siano usciti.

- Per ogni visita il numero dei visitatori non potrà essere superiore a quello che verrà concordato tra le parti, ed esso dovrà essere tale che la guida possa ragionevolmente seguire e controllare l'intero gruppo che, date le caratteristiche dell'immobile, dovrà essere piuttosto esiguo; si indica inizialmente come massimo 15 persone, altrimenti ci dovrà essere un numero di incaricati superiore.

- Al di fuori degli orari delle visite stabilite, durante il resto della giornata, salvo diversi accordi, l'accesso sarà riservato esclusivamente al proprietario dell'abitazione e precluso a tutti gli altri per qualsiasi titolo.

- L'inizio di ogni visita dovrà essere notificato dall'accompagnatore mediante l'utilizzo dell'impianto citofonico, nel caso siano presenti membri della famiglia del proprietario dell'abitazione.

- Il presente regolamento deve considerarsi di base e vincolante in toto per le parti, ma suscettibile di ogni, anche se temporanea, evoluzione che verrà di volta in volta concordata ed accettata dalle parti.>>

F - Non viene pertanto minimamente ampliata a seguito del presente atto la possibilità di visite e qualsiasi altra iniziativa diversa dalle visite guidate dovrà essere preventivamente concordata tra le parti e potrà realizzarsi solo se approvata dalle stesse. Il Comune donatario conferma l'impegno, in base alle disponibilità, a mettere in sicurezza la Rocca, iniziando dal percorso relativo alle visite che dovranno essere sempre e solo guidate; conferma altresì che verrà posta particolare attenzione ai visitatori minorenni.

G - Qualsivoglia evento, direttamente riconducibile all'attività di visita, che possa accadere nel corso delle visite, sarà sempre e comunque responsabilità del solo Comune donatario. Parimenti il Comune donatario solleva sempre e comunque il Donante da eventi negativi che possano accadere conseguentemente alle parti donate, siano esse a persone o a cose e concorda di rinunciare a qualsiasi azione di rivalsa sul Donante; concorda altresì di rispondere direttamente e totalmente di ogni eventuale chiamata in concausa da qualsiasi parte provenga a sfavore del Donante. In concreto viene confermato che il Comune donatario dovrà far fronte a qualunque evento e relative responsabilità direttamente in modo totale ed esclusivo, siano essi di qualsiasi natura, non coinvolgendo in alcun modo il Donante. Ne consegue che il Comune dovrà ovviamente sempre garantire a questo scopo anche una adeguata copertura assicurativa.

Articolo 4 - Possesso e garanzie come per legge.

Le parti rinunziano ad ipoteche legali, dichiarano che si tratta di prima donazione e che alla stessa può attribuirsi, anche a fini fiscali, il valore di EURO

Articolo 5 - Si allega sotto la lettera "B" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data

La parte donante dichiara che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici e delle prescrizioni urbanistiche ed entrambe le Parti dichiarano che rispetto ai terreni donati non sono state emesse ordinanze di sospensione di lottizzazioni non autorizzate.

Il donante, consapevole delle sanzioni anche penali comminate dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia in caso di dichiarazioni mendaci, di-

chiara che l'oggetto della donazione venne iniziato e realizzato nell'antichità e quindi anteriormente al primo settembre 1967 e non richiede sanatorie.

CONFORMITA' CATASTALE

La parte donante, dando atto di rivestire la qualità di "intestatario catastale", dichiara, per l'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto, che vi è conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Articolo 6 - Le spese di questo atto e le conseguenziali sono a carico della parte donataria.

Trattandosi di donazione al Comune, il presente atto è esente da imposta di donazione, da imposta ipotecaria e da imposta catastale ai sensi degli artt. 3 e 55 del D.Lgs. n.346/1990 e degli artt. 2 e 10 del D.Lgs. n.347/1990.

Le parti mi dispensano dalla lettura di ogni documento allegato a questo atto.

Richiesto, ho rogato il presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia con l'ausilio di mezzo elettronico e completato a penna di mia mano e ne ho dato lettura, presenti i testimoni, alle persone comparenti che, interpellate, l'approvano.

Quest'atto, scritto su sei facciate di due fogli, è sottoscritto alle ore