

Repertorio n.

Raccolta n.

COMPRAVENDITA
Repubblica Italiana

Il

In Firenze, nel mio studio.

Avanti a me Dr. Pasquale Marino, Notaio in Firenze con Studio in Via A. Saffi n. 35 ed iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

SI COSTITUISCONO

PARTE ALIENANTE

BLANDI ANDREA nato a Lattarico il 13 maggio 1953, domiciliato presso la sede sociale di cui infra, nella sua qualità di Presidente del CdA della società

- "**CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA**" in sigla "ZENIT SOCIETA' COOP SOC. CONS A R.L.", con sede in Firenze via Cittadella n.31, iscritta al Registro Imprese di Firenze, codice fiscale e partita IVA n.04139790481, autorizzato alla firma del presente atto giusta delibera del CdA in data _____ che, in estratto autentico

si allega al presente atto sotto la lettera "**A**".

PARTE ACQUIRENTE

Ing. BILELLO GUIDO noto a Palermo il 12 agosto 1956 e domiciliato presso la sede di cui in appresso, nella sua qualità di Direttore S.O.C. Patrimonio della - "**AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO**", con sede in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova n.1, C.F. 06593810481, in forza di Delibera in data _____ che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "**B**".

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.

ART. 1

La società "CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA", come rappresentata, vende e trasferisce alla "AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO" che, parimenti come rappresentata acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile:

porzioni del fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di Firenze, con accesso da Via dell'Osteria snc, e più precisamente le porzioni dell'edificio adibito a RSA poste al piano terreno ad uso spogliatoio donne, disimpegno, bagno w.c. e balcone, spogliatoio uomini con bagno w.c., spogliatoio donne con bagno w.c, archivio, terrazza - loggia e deposito materiali.

Confini: proprietà AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO su più lati, s.s.a.

Il tutto è riportato al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio **40**, p.lla **506** sub. **662**, con graffati i subb. **663**, **664** e **665**, z.c. 3, Cat. B/1, cl. 3, mq. 592, R.C. € 917,23.

In data 23.2.2023 è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Firenze denuncia di variazione prot. FI0021181 per frazionamento, con Rendita proposta ex DM 701/94.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 16 della **Legge 30 luglio 2010 n.122** il signor BLANDI ANDREA nei nomi della CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA, proprietaria ed intestataria del bene oggetto di questo atto dichiara e conferma che i dati catastali sopra riportati e la planimetria depositata in catasto (con la denuncia di variazione sopra citata) sono conformi allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.

ART. 2

La vendita comprende accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze dell'immobile che ne é oggetto, nonché le proporzionali quote di comproprietà nelle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di appartenenza ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nonché tutte le servitù attive e passive che risultano costituite con titoli regolarmente trascritti, per uso consolidato o per destinazione del padre di famiglia.

In particolare vi sono i seguenti BCNC:

* foglio 40 p.lla 506 sub. 573 quale locale tecnico al piano S1 comune a tutti i subalterni della p.lla 506;

* foglio 40 p.lla 506 sub. 574 quale vano scale al piani S1 - t - 1 comune a tutti i subalterni della p.lla 506;

* foglio 40 p.lla 506 sub. 575 quale locale tecnico al piano t comune a tutti i subalterni della p.lla 506;

* foglio 40 p.lla 506 sub. 576 quale vano scale al piano 2 comune a tutti i subalterni della p.lla 506;

foglio 40 p.lla 506 sub. 577 quale locale tecnico al piano 2 comune a tutti i subalterni della p.lla 506.

ART.3

Il "CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA", come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare in favore della proprietaria AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO, come in effetti rinuncia, a fronte del corrispettivo in seguito indicato, al diritto di uso esclusivo sulle altre porzioni del medesimo complesso edilizio in Comune di Firenze, Via dell'Osteria snc, composta da locali adibiti a centro diurno, sala mensa, e servizi vari, spazi esterni al piano terreno destinati a verde e spazi esterni al piano terreno destinati a porticato.

Trattasi di alcune porzioni del compendio oggi riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio **40**, particella **506** subalterno **627** con graffati i subb. 655, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, zc 2, cat. B/1, cl. 3, cons. 17501 mc., R.C. € 27.115,52,

più precisamente la rinuncia riguarda le porzioni identificate solo da alcuni dei predetti subb. graffati e cioè i subalterni 628, 629, 630, 650, 640, 641, 651 e 646 quali evidenziati con campitura di colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettura "**C**".

Dati derivanti da Variazione per FUSIONE del 18/09/2019 Prot. FI0102746 n. 33880.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 16 della **Legge 30 luglio 2010 n.122** il signor

nei nomi della AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO, proprietaria ed intestataria del bene oggetto di questo atto dichiara e conferma che i dati catastali sopra riportati e la planimetria depositata in catasto (con la denuncia di variazione sopra citata) sono conformi allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.

Trattasi dei beni già concessi in uso esclusivo alla dante causa della CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA con atto ai miei rogiti in data 10.11.2008 rep. 50227/6457 reg.to a Firenze 1 il 25.11.2008 al n. 14780, trascritto il 26.11.2008 al n. 34063 r.p.

ART.4

Il prezzo delle superiori convenzioni è stato convenuto in complessivi € **490.104,37** (_____) di cui € **385.000** (trecentottantacinquemila) **per la vendita di cui all'art. 1** ed € **105.104,37** (_____) **per la rinuncia al diritto d'uso di cui all'art. 3**, interamente pagato con le modalità appresso dichiarate pertanto la Parte venditrice, con la precisazione di cui in appresso, rilascia quietanza liberatoria di pieno saldo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

Le costituite parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 D.L. 223/2006, rendono le seguenti dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà giusto DPR 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

"a) la somma complessiva di Euro

viene pagata in data odierna a mezzo bonifico bancario con mandato di pagamento n. _____ del _____ emesso da _____

"b) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione".

* * *

Nessuna delle parti - come le stesse danno atto ed, ove occorra, espressamente confermano anche in questa sede - ha richiesto, a me Notaio, il deposito di alcuna delle somme di cui alla lettera c) del comma 63 dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificato dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124.

ART. 5

La parte alienante garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne, la libertà dello stesso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali o personali di terzi che possano limitarne il pieno godimento e la libera disponibilità, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Firenze in data 27.02.2020 n. 1341 reg.part. a favore Banca Intesa per mutuo ai miei rogiti in data 21.02.2020 n. 63.939/11.753 di repertorio per € 18.000.000.

Relativamente a detta ipoteca la parte alienante CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA dichiara che la stessa sarà annotata di restrizione dai beni di cui all'art. 1 del presente atto e sarà oggetto della relativa comunicazione di cancellazione parziale nei modi e nei tempi previsti dall'art. 40 bis D.Lgs. 385/93.

SERVITU'

Relativamente alle servitù di passo pedonale costituite con il predetto atto ai miei rogiti in data 10.11.2008 rep. 50227/6457 reg.to a Firenze 1 il 25.11.2008 al n. 14780, trascritto il 26.11.2008 al n. 34064 r.p. (servitù)

il CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA rinuncia alla servitù di passo sugli attuali subalterni 638 (ex 523) e 633 (ex 513), fino all'intersezione del corridoio con i vani scale rappresentati dagli attuali subalterni 642 e 639, mentre le altre servitù costituite nel 2008 continueranno a sussistere precisando che a seguito di variazioni catastali gli immobili interessati sono oggi così individuati:

* servitù di passo pedonale esclusivo a favore dei beni che restano di proprietà di CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA ed a carico di beni di proprietà AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO nella nuova identificazione:

* vani scala che collegano i piani dell'edificio, individuati con i subb. 627 (ex 501) e 631 (ex. 508) della p.lla 506 foglio 40 sul lato ferrovia del fabbricato relativo al passaggio dal piano terreno a quello seminterrato;

* corridoi di collegamento con il vano scale, individuati con i subb. 600 e 639 (ex 525) e 642 (ex 529), sempre della p.lla 506 foglio 40.

I beni attualmente interessati dalle predette servitù sono meglio evidenziati con campitura di colore arancio nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera **"D"**

* * *

Inoltre le parti convengono di costituire la seguente nuova servitù:

4.1) Servitù di passo pedonale, da esercitarsi esclusivamente in caso di emergenza, su porzioni dei beni di proprietà CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA riportate al foglio 40 particella 506 subalterni 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661, in favore dei beni di proprietà AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO (oggetto della rinuncia al diritto d'uso meglio descritti al superiore art. 3);

più esattamente la servitù potrà essere esercitata solo sulla porzione identificata dai subalterni graffati 659 e 660 (entrambi ex 533) foglio 40 p.lla 506, quale porzione dell'unità di maggior consistenza sopra descritta e campita in colore azzurro nella planimetria dimostrativa che si allega sotto la lettera **"E"**.

Il tutto con la precisazione che la concessione della predetta servitù da parte di CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA viene effettuata al precipuo fine di individuare per la proprietà AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO apposita via di fuga antincendio - prevista come obbligatoria dalle norme di prevenzione - sotto la condizione espressa e tassativa che ciò non rechi alcun pregiudizio per le autorizzazioni ed il rispetto delle norme di prevenzione della RSA Chiocciola di sua proprietà e senza che ciò comporti alcun aggravio di costi o futuri esborsi per CONSORZIO ZENIT SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA, salvo diversi accordi in sede di apposito Tavolo Tecnico per la condivisione del progetto relativo alle norme di sicurezza antincendio.

* * *

Le parti precisano che la qualificazione servitù di passo pedonale "esclusivo" utilizzata nei diritti qui confermati e/o costituiti deve intendersi come impegno del titolare del fondo servente a non concedere il medesimo diritto a favore di soggetti terzi rispetto alle qui costituite parti contraenti.

ART. 6

In ordine allo stato degli impianti a servizio dell'unità immobiliare oggetto del presente atto la parte venditrice dichiara che essi sono pienamente funzionanti e di essere in possesso della documentazione di legge attestante la loro conformità alle norme di sicurezza che viene consegnato alla parte acquirente.

Ai sensi del D.Lgs. 192/2005, modificato dalla Legge 133/2008, dal D.L. 63/2013, convertito con Legge 90/2013 e dal DL 145/2013 convertito con Legge 9/2014, io Notaio rendo edotte le parti sull'obbligo di dotazione delle unità immobiliari con l'Atte-

stato di Prestazione Energetica, illustrando le sanzioni per l'inosservanza di tale obbligo in relazione alla tipologia di immobile oggetto del presente atto.

Le parti prendono atto che l'immobile è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica con gli originari identificativi catastali, redatto in data 30.12.2014 depositato telematicamente al Comune di Firenze in pari data.

Giusta la lettera dell'articolo 6, comma 3 bis, D.Lgs. 192/2005, il predetto attestato di prestazione energetica in copia conforme viene allegato al presente contratto di vendita sotto la lettera "F".

La parte acquirente pertanto dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla Certificazione Energetica degli Edifici.

ART. 7

La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso dell'immobile in oggetto e da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri relativi.

ART. 8

In ordine alla provenienza si dichiara il seguente titolo:

- atto di compravendita ricevuto in data 30.9.2019 al n. 63701/11596 di Rep. da me Notaio, reg.to a Firenze il 10.10.2019 al n. 14977 e trascritto in pari data al n. 28634 r.part.

ART. 9

La parte alienante, edotta sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 445/2000 in caso di dichiarazioni false, dichiara ed attesta che:

- l'immobile è stato costruito in virtù di Progetto approvato con Delibera del Comune di Firenze n. 6350/820 del **21.12.1992**;

Successivamente sono state presentate:

- Accertamento di Conformità in sanatoria pratica 8273/2011, successivamente archiviato da parte del Comune di Firenze con comunicazione prot. 75087 del 29.3.2014 (ex art. 9 co. 2 lett. E del R.E.);

- comunicazione inizio lavori Attività edilizia libera pratica n. 2636 del 14.3.2017, prot. 92340/2017;

- successivamente non ha subito modificazioni per le quali fossero necessarie autorizzazioni amministrative.

Si precisa che in data **22.10.2002** è stata depositata attestazione di Agibilità prot. 39209/02, con rilascio di Attestato in data **31.12.2002** n. 47955.

In ogni ipotesi, la parte alienante garantisce la parte acquirente che non vi sono irregolarità urbanistiche ed edilizie che possano inficiare la commerciabilità e trasferibilità degli immobili ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 380/2001.

ART. 10

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente che se le assume.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, la parte venditrice dichiara che il presente atto ha per oggetto il trasferimento e la rinuncia a diritti reali di godimento di **fabbricati strumentali per natura**, non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categoria catastale B/1) con l'applicazione dell'esenzione I.V.A. di cui all'articolo 10 primo comma n.8 ter, del D.P.R. 633/1972; pertanto se ne richiede la registrazione a tassa fissa per quanto riguarda l'imposta di registro nonché l'applicazione dell'aliquota del 3% per l'imposta ipotecaria e dell'1% per l'imposta catastale.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Le parti prestano il consenso per il trattamento dei loro dati personali, confermando di aver ricevuto da me notaio la relativa informativa (art. 13 del Regolamento europeo (UE) 2016/679).

Del presente atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su facciate e quanto della presente di fogli, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore