

Repertorio n.

Raccolta n.

TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A TITOLO GRATUITO

AI FINI DI PUBBLICA UTILITA'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro,

il giorno

del mese di giugno,

in Scandicci (FI), nel mio studio.

Avanti a me Dottoressa BARBARA SALVADOR, Notaio in Scandicci, con studio in Via Rialdoli n. 134, iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato assistita dai testimoni, a me noti ed idonei, come dichiarano, signore:

CELENTANO ELENA, nata a Firenze (FI) il 16 giugno 1971, residente a Signa (FI) Via Don Minzoni n. 4;

PARRINI PAMELA, nata a Firenze (FI), il 9 settembre 1969, residente a Firenze (FI), Via Francesco Serdonati n. 2;

sono presenti:

- TANI LUCA, nato a Empoli (FI), il 30 settembre 1964, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda, non in proprio, ma nella sua qualità di Direttore ad interim della Struttura "SOC Patrimonio" dell'"AZIENDA USL TOSCANA CENTRO", con sede in Firenze (FI), Piazza Santa Maria Nuova n. 1, codice fiscale e partita IVA 06593810481, tale nominato con Delibera del Direttore Generale n. 1250 del 31 ottobre 2023, a quanto appresso autorizzato con delibera del Direttore Generale n.

del

che, in copia conforme all'originale rilasciata in data
, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti
comparenti a me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera
"A";

- CHIARELLI SIMONE, nato a Firenze (FI) il 2 marzo 1973,
domiciliato per la carica presso la Sede dell'Ente, il quale
dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma nella
sua qualità di Dirigente del "Settore 2 - Servizi amministrativi
- U.O. 2.2. - Patrimonio immobiliare ed espropri" del "COMUNE DI
SCANDICCI", Ente Pubblico Territoriale, con sede in Scandicci
(FI), Piazzale della Resistenza n. 1, (Codice Fiscale e Partita
I.V.A. n. 00975370487), ai sensi dell'art. 69 del vigente Statuto
Comunale, tale nominato con Disposizione di conferimento di
incarichi dirigenziali del Sindaco del Comune di Scandicci in data
1° ottobre 2020, con atto n. 394, che, in copia conforme
all'originale rilasciata in data 14 dicembre 2020, trovasi
allegata sotto la lettera "A" al precedente atto a mio rogito in
data 18 dicembre 2020, Repertorio n. 9963, registrato a Firenze
il 23 dicembre 2020 al n. 47261 serie 1T, e successiva proroga
del 7 giugno 2024 n. 12, che, in copia conforme all'originale
rilasciata in data 17 giugno 2024 trovasi allegata sotto la
lettera "B" al precedente atto a mio rogito in data 28 giugno 2024,
Repertorio n. 12611, registrato a Firenze il 2 luglio 2024 al n.
25522 serie 1T, in esecuzione della Determina n.

del

, che, in copia conforme all'originale rilasciata in data
, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti
comparenti a me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera
"B".

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io
notaio sono certo, alla presenza dei testimoni, in virtù del
presente atto convengono e stipulano quanto segue:

l'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO, come sopra rappresentata, al fine
di soddisfare un interesse pubblico, cede e trasferisce a titolo
gratuito, con spirito di liberalità e senza alcun corrispettivo,
al COMUNE DI SCANDICCI, il quale, come sopra rappresentato,
accetta ed acquista i seguenti immobili:

a) porzione di fabbricato di vecchia costruzione già ad uso
presidio sanitario (ex bagni pubblici), posto in Scandicci (FI),
località Badia a Settimo, Via del Botteghino n. 380, al piano
terreno, avente accesso attraverso resede a comune, della
superficie di circa metri quadrati

, e come meglio risulta individuato nella copia della planimetria
catastale, che, omessane la lettura delle parti scritte per
espressa dispensa datane a me Notaio dai costituiti comparenti,
previa loro visione ed approvazione, e sottoscrizione dei
medesimi, dei testimoni e di me Notaio, si allega al presente atto,
sotto la lettera "C" depositata all'Agenzia del Territorio di

Firenze in data 12 luglio 2024 protocollo n. FI0103133 in atti dal 15 luglio 2024.

E' a confine con:

Quanto sopra descritto risulta distinto, a seguito di Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Firenze in data 12 luglio 2024 protocollo n. FI0103133 in atti dal 15 luglio 2024, nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scandicci, regolarmente in ditta della parte cedente, al foglio 3, con la particella 220, subalterno 1, Via del Botteghino n. 380, piano T, cat. E/9, rendita catastale Euro 1753,98.

L'area su cui insiste il fabbricato con le sue attinenze coperte e scoperte è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci al foglio 3 con la particella 220, ente urbano di mq. 860.

b1) fabbricato di vecchia costruzione ad uso ambulatorio sanitario, posto in Scandicci (FI), Via Amilcare Ponchielli n. 70, al piano terreno, della superficie catastale di metri quadrati 363 (trecentosessantatré), con resede circostante esclusivo ed area parcheggio, e come meglio risulta individuato nella copia della planimetria catastale, che, omessane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa datane a me Notaio dai costituiti comparenti, previa loro visione ed approvazione, e sottoscrizione dei medesimi, dei testimoni e di me Notaio, si allega al presente atto, sotto la lettera "D" depositata all'Agenzia del Territorio

di Firenze in data 4 luglio 2024 protocollo n. FI0100080 in atti dal 5 luglio 2024.

E' a confine con:

Quanto sopra descritto risulta distinto, a seguito di Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Firenze in data 4 luglio 2024 protocollo n. FI0100080 in atti dal 5 luglio 2024, nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scandicci, regolarmente in ditta della parte cedente, al foglio 8, con la particella 2999 subalterno 500, Via Amilcare Ponchielli n. 70, piano T, cat. B/1, cl. U, consistenza mq. 1.251, superficie catastale Totale mq. 363, rendita catastale Euro 4.522,62.

L'area su cui insiste il fabbricato con le sue attinenze coperte e scoperte è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci al foglio 8 con la particella 2999, ente urbano di mq. 2627.

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

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, sopra allegate in copia;

- la parte cedente dichiara, e la parte cessionaria ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale

e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa, come da Circolare Ministero Finanze del 14 ottobre 1989 n. 3/3405;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

b2) - appezzamento di terreno, avente le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica in appresso allegato, posto in Scandicci (FI), con accesso da Via Ponchielli, adiacente all'immobile sopra descritto alla lettera a2), della superficie complessiva di circa metri quadrati 173 (centosettantatré), attualmente interessato dalla costruzione di una pista ciclabile; è a confine con:

Quanto sopra descritto risulta distinto nel Catasto Terreni del Comune di Scandicci, regolarmente in ditta della parte venditrice, al foglio 8, con la particella 3004 (già 2999/a), della superficie di predetti metri quadrati 173, relitto di ente urbano senza redditi, in base al tipo di frazionamento redatto dal Geometra Alessandro Borghesi dell'Albo di Firenze, approvato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data 20 giugno 2024 Protocollo n. FI0094451.

Quanto sopra descritto è pervenuto alla parte cedente come segue: l'immobile sopradescritto alla lettera a), per trasferimento effettuato dal Comune di Scandicci, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 65 del 22 marzo 2000 pubblicato

sul BURT n. 16 del 19 aprile 2000 parte seconda Sezione I, trascritto a Firenze il 15 aprile 2000 al n. 8135 del registro particolare e successivo Decreto del Direttore Generale della Giunta Regionale Toscana n. 990 del giorno 11 ottobre 2016, trascritto a Firenze il 4 novembre 2016 al n. 27721 del registro particolare; gli immobili sopradescritti alle lettere b1) e b2), per trasferimento effettuato dal Comune di Scandicci, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 212 del 1° dicembre 2023 pubblicato su Banca Dati (PBD), trascritto a Firenze il 26 febbraio 2024 al n. 5528 del registro particolare, atti entrambi che le parti dichiarano di ben conoscere ed ai quali fanno pieno riferimento per tutto quanto in essi contenuto.

Le parti dichiarano che il presente atto fa seguito e completa quanto previsto negli intercorsi accordi di programma per la realizzazione, nel territorio comunale di Scandicci, di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per n. 60 posti letto, di un centro diurno per anziani per 10/12 persone e di un servizio di riabilitazione per il distretto.

Il legale rappresentante della parte cedente, signor TANI LUCA, da me Notaio richiamato, alla presenza dei testimoni, sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attesta, dichiara e garantisce, sotto la propria personale responsabilità e dichiaratosi edotto delle sanzioni penali di cui al D.P.R.

suddetto,

- che la costruzione del fabbricato di cui è porzione l'immobile sopra descritto alla lettera a) è iniziata e terminata anteriormente al 1[^] Settembre 1967 in virtù di Delibera del Consiglio Comunale di Scandicci n. 70 del 30 giugno 1964 con la quale è stato approvato il progetto di costruzione di un edificio destinato a bagni pubblici a Badia a Settimo che costituisce il titolo autorizzativo originale e successivi Delibera del Consiglio Comunale n. 705 del 9 settembre 1964 ad integrazione della precedente e Verbale di Collaudo Opere del 21 novembre 1970 nel quale si dichiara che i lavori sono stati ultimati in data 14 giugno 1967;

- che il fabbricato sopra descritto alla lettera b1) è stato costruito in conformità alla normativa urbanistica, alle prescrizioni di piano e a quelle della Delibera del Consiglio Comunale di Scandicci n. 171 del 24 luglio 1967 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo per la costruzione di un ambulatorio medico nella frazione Casellina che costituisce il titolo autorizzativo originale e successive Delibera del Consiglio Comunale n. 645 del 27 novembre 1979 costituente variante in corso d'opera e Delibera della Giunta Comunale n. 1266 del 24 ottobre 1983 di approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione dei Lavori rilasciato in data 7 settembre 1983.

La parte cessionaria prende atto del fatto che gli immobili acquistati sono al momento privi di attestazione di abitabilità

e di tale circostanza la parte cessionaria dichiara di essere stata pienamente informata dal Notaio rogante che viene esonerato in proposito da qualsiasi responsabilità.

Dichiara inoltre la parte cedente che gli immobili in oggetto, dalla data di ultimazione dei lavori, ad oggi, non sono stati sottoposti ad alcuna opera o lavoro di modifica o trasformazione, o a mutamento di destinazione tale da comportare il rilascio di licenza, concessione od autorizzazione.

La stessa parte cedente garantisce la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, obbligandosi comunque a rilevare indenne la parte acquirente da ogni onere e sanzione per eventuali abusivismi urbanistici ed edilizi.

Il legale rappresentante dell'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO signor TANI LUCA dichiara che le aree di insidenza degli immobili trasferiti con le loro pertinenze coperte e scoperte hanno le caratteristiche risultanti dai "certificati di destinazione urbanistica" rilasciati dal Comune di Scandicci in data 20 giugno 2024 n. 83 e n. 84 e che dalla data del rilascio, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Tali certificati, in copie redatte su supporto cartaceo, rese conformi da me Notaio in data

Repertori n. e n.

, agli originali informatici sottoscritti con firma digitale dall'Arch. Luca Nespolo del Comune di Scandicci, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai costituiti comparenti

a me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "E" ed "F".

L'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO cedente, come sopra rappresentata, garantisce che, relativamente alle aree in oggetto, non è stata ad oggi, nè emanata, nè trascritta alcuna ordinanza sindacale che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata con divieto di disporre dei suoli.

In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE, successive modifiche ed integrazioni, la parte cessionaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva degli Attestati di prestazione energetica relativi alle suddette unità immobiliari redatti dall'Ingegnere Daniele Lombardi in data 11 giugno 2024 (immobile sopra descritto alla lettera a) e in data 12 giugno 2024 (immobile sopra descritto alla lettera b1), che, in copie redatte su supporto cartaceo, rese conformi da me Notaio in data

, Repertori n.

e n.

, agli originali informatici sottoscritti con firma digitale dal medesimo Ingegnere Daniele Lombardi, omessane la lettura delle parti scritte per espressa dispensa datane a me Notaio dai

costituiti comparenti, previa loro visione ed approvazione, e sottoscrizione dei medesimi, dei testimoni e di me Notaio, si allegano al presente atto, sotto le lettere "G" (immobile sopra descritto alla lettera a) ed "H" (immobile sopra descritto alla lettera b1) a norma dell'art. 6, comma 3 bis del citato Decreto Legislativo trasmessi, con firma e timbro del tecnico e firma digitale, per via digitale per il tramite modulo APE del Portale SIERT (Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana) in data 12 giugno 2024, id: 0000765518 (immobile sopra descritto alla lettera a) e id: 0000765525 (immobile sopra descritto alla lettera b1).

La parte cessionaria dichiara altresì di essere edotta che i suddetti Attestati hanno una validità temporale massima di dieci anni a partire dal loro rilascio e devono essere aggiornati a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o delle unità immobiliari.

La Parte cedente dichiara che i detti Attestati di Prestazione Energetica sono pienamente validi ed efficaci, non sono scaduti e non risultano decaduti, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico numero 37 del 22 gennaio 2008 la parte cessionaria dichiara di essere a conoscenza dello stato degli impianti degli immobili in oggetto con riferimento alla loro conformità alle leggi tempo per tempo vigenti ed esonera la parte cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo ed in particolare dall'obbligo di consegna dei relativi libretti.

Garantisce la parte cedente, la piena e buona proprietà e la disponibilità delle unità immobiliari in oggetto, e la loro libertà da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, arretrati di imposte, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge.

La cessione viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori ed accessioni, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari in oggetto oggi si trovano, nulla escluso od eccettuato.

A tale riguardo precisano le parti, in riferimento all'immobile sopra descritto alla lettera a), che oltre agli enti previsti come tali dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, sono condominiali:

- il resede, distinto quale bene comune non censibile, nel Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci, con il subalterno 500 della

particella 220 del Foglio 3 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della suddetta particella 220 del Foglio 3);

- la centrale termica, distinta quale bene comune non censibile, nel Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci, con il subalterno 501 della particella 220 del Foglio 3 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della suddetta particella 220 del Foglio 3).

Entrambe le parti, come sopra rappresentate, riconoscendo e dando atto che il trasferimento avviene senza alcun corrispettivo in quanto funzionale al conseguimento di fini di pubblico interesse, esclusivamente ai fini dell'iscrizione di questo atto al repertorio notarile dichiarano di attribuire a quanto trasferito il valore complessivo di Euro 562.000,00 (cinquecentosessantaduemila e zero centesimi) di cui Euro 162.000,00 (centosessantaduemila e zero centesimi) per l'immobile sopra descritto alla lettera a) e di Euro 400.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi) per gli immobili sopra descritti alle lettere b1) e b2).

La parte cedente rinuncia all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale che possa comunque nascere dal presente atto, con discarico per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Firenze, da ogni sua responsabilità in proposito.

Io Notaio richiedo espressamente alle parti cessionaria e cedente di adempiere all'obbligo di effettuare le dichiarazioni previste dal comma 22 dell'articolo 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 248 del 4 agosto 2006.

I Signori TANI LUCA e CHIARELLI SIMONE da me Notaio richiamati sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attestano, dichiarano e garantiscono, sotto la propria personale responsabilità e **dichiaratisi** edotti delle sanzioni penali di cui al D.P.R. suddetto, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 35 comma 22 del Decreto-Legge 4 luglio 2006 n. 223 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 4 luglio 2006:

- che non si sono avvalse di alcun mediatore per il trasferimento di cui al presente contratto;
- che non è stato pagato alcun corrispettivo, in quanto trattasi di trasferimento di fabbricati posti in essere al fine di garantire il soddisfacimento di un interesse pubblico quale è quello della tutela della salute dei cittadini attuata con la erogazione dei servizi sanitari, nonché per realizzare una migliore e corretta gestione del patrimonio pubblico.

L'immissione in possesso dell'immobile sopra descritto alla lettera a) ha luogo in data odierna, data dalla quale iniziano a decorrere a profitto e carico della parte cessionaria, tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresi utili ed oneri.

L'immissione in possesso giuridico degli immobili sopra descritti alle lettere b1) e b2) ha luogo in data odierna, data dalla quale iniziano a decorrere a profitto e carico della parte acquirente,

tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresi utili ed oneri; il possesso materiale ha avuto luogo il 28 febbraio 2024.

Per quanto riguarda la documentazione della proprietà ai sensi dell'art. 1477 Codice Civile la cedente ha già depositato la documentazione catastale e resta esonerata dall'obbligo di consegnare quella ipotecaria.

Tutte le spese del presente atto conseguenti e dipendenti, sono a carico della parte cessionaria, la quale dichiara di farsi carico di ogni onere e adempimento derivante da eventuali verifiche e accertamenti fiscali conseguenti al presente atto.

Le parti, come sopra rappresentate, chiedono tutte le agevolazioni ed esenzioni fiscali applicabili al presente atto e, in particolare, la esenzione dall'imposta di donazione, dall'imposta ipotecaria e dall'imposta catastale. In particolare, ai fini dell'esenzione dell'imposta di donazione (ex art.3 D.Lgs. 31 ottobre 1990 n.ro 346), dichiarano che il trasferimento è effettuato senza alcun corrispettivo a favore di un ente pubblico, il COMUNE DI SCANDICCI, che ha come scopo, fra l'altro, anche l'erogazione di servizi sanitari in un determinato territorio e altre finalità di pubblica utilità.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, alla presenza dei testimoni, ho letto ai costituiti comparenti i quali,

su mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro
volontà e lo sottoscrivono unitamente a me Notaio essendo le ore

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in piccola
parte di mano di me Notaio in <numero fogli (n2)> fogli di carta
uso bollo, occupati per facciate intere <facciate intere> e fin
qui della presente <numero pagine (n2)>.