

**ATTO DI SCRITTURA PRIVATA**

L'anno duemilaventiquattro il giorno 29 del mese di marzo

**TRA**

- L'**AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO**, con sede legale in Firenze, P.zza Santa Maria Nuova n. 1 (CF e P. IVA 06593810481), in persona del Direttore Generale protempore, Dr. Ing. Valerio Mari (CF MRAVLR76T17H501X)

di seguito denominata: **Azienda ASL**

**E**

- Il **CONDOMINIO SITO IN DICOMANO (FI), P.ZZA BUONAMICI 21** (CF. 93161940486) in persona dell'amministratore, legale rappresentante pro-tempore Sig. Alessio Guidi (CF GDULSS46E06D299W).

di seguito denominato: **Condominio P.zza Buonamici 21**

**Premesso che:**

L'Azienda ASL ha acquisito, in forza di due atti notarili di seguito specificati, la piena proprietà delle seguenti aree edificabili, di cui al **Foglio di mappa 43 mappale n. 85; 818; 835; 836; 828; 829; 273; 824; 834** oltre a **819; 825 e 830**, individuate nell'elaborato planimetrico allegato (All."A").

1) "Compravendita" del 18.12.19 Atto a rogito Notaio Dr. Roberto Rosselli (repertorio 50687 raccolta 25082) registrato in Pisa il 30.12.19 trascritto a Firenze al n. 10161 serie 1T il 30.12.19, con cui l'Azienda ASL ha acquistato contestualmente con più vendite dai Sigg.: Rosselli Maria Pia; Guidotti Patrizia; Pellis Fabiana; Pellis Valeria e Brilli Baraldo gli appezzamenti di terreno riportati nel foglio di mappa 43 part. n. 85; 818; 835; 836; 828; 829; 273; 824; 834.

2) "Cessione gratuita a fini di pubblica utilità di area comunale" del 30.03.23 Atto di trasferimento del Notaio Dr. Roberto Rosselli (repertorio 54255 raccolta 27669) registrato a Pisa il 06.04.23 al n. 3316 serie 1T trascritto a Firenze il 06.04.23 al n. 10510 part. con cui il Comune di Dicomano ha ceduto a titolo gratuito una piccola area ubicata a confine con la proprietà ASL, lungo Via Dante Alighieri prospiciente P.zza Buonamici già distinta al Catasto Terreni del Comune di Dicomano nel foglio di mappa

43 part. 819 ente urbano mq. 6; part. 825 ente urbano mq 3 e part. 830 ente urbano mq 3 (tot. 12 mq).

- L'Azienda ASL intende realizzare nelle suindicate particelle catastali, il "Nuovo distratto sanitario di Dicomano" mediante l'utilizzo dei fondi del PNRR;

- Il nuovo edificio verrà costruito mantenendo l'allineamento prospettico con i fabbricati esistenti e confinanti, nel rispetto della compatibilità paesaggistica e del preesistente loggiato (portico);

- Il nuovo presidio sanitario si ergerà direttamente sui terreni identificati nelle sopraddette particelle catastali, al di sotto dei quali, risulta esistente, da oltre cinquanta anni (sin dalla realizzazione dell'intero stabile di Piazza Buonamici n. 21), una condotta fognaria con collegata fossa biologica di proprietà del suddetto condominio;

- Il progetto della Azienda ASL prevede la costruzione di un edificio, le cui fondamenta risulteranno ubicate direttamente sul terreno interessato al passaggio interrato dell'impianto di scarico condominiale;

- La nuova costruzione si ergerà al di sopra di tali tubature ed ospiterà sull'area privata esterna, la fossa biologica condominiale. Il percorso delle tubature interrate viene indicato nell'allegato elaborato planimetrico con il colore rosso (all."A");

- Lungo la facciata condominiale laterale, confinante con il terreno interessato ai lavori, risultano presenti una porta di accesso alla stanza della dismessa centrale termica condominiale; una porta laterale del fondo commerciale ubicato in P.zza Buonamici n. 15 di proprietà privata del Sig. Paolo Mazzoni (indicato nel Foglio di mappa 43 particella 124 subalterno 2) attualmente in locazione all'Ufficio postale di Dicomano ed un'ulteriore porta laterale per l'accesso ad un piccolo locale sempre di proprietà del Sig. Mazzoni Paolo;

- Le suddette porte di accesso, dopo la realizzazione del nuovo presidio sanitario, verranno a trovarsi sull'area esterna di proprietà dell'Azienda ASL;

- L'Azienda ASL prima di procedere all'effettuazione dei lavori edili di costruzione dell'edificio, ritiene opportuno effettuare, a proprie spese, la sostituzione completa delle tubature fognarie condominiali esistenti, oramai datate, al fine di realizzare con maggiore sicurezza, al di sopra delle stesse, la nuova struttura edile del presidio sanitario. Le tubature esistenti risultano, alla data odierna, perfettamente funzionanti;

- Trattandosi dell'impianto fognario di proprietà del Condominio di P.zza Buonamici n. 21, per poter procedere alla sostituzione delle tubature esistenti, l'Azienda ASL intende richiedere al suddetto proprietario, in persona dell'amministratore pro-tempore Alessio Guidi, autorizzazione alla realizzazione delle suddette opere, secondo il progetto d'intervento, allegato alla presente Convenzione (all."B");

- Dall'altra parte, il condominio di Piazza Buonamici 21, intende procedere ad una regolamentazione con l'azienda ASL che gli permetta l'accesso alla propria fossa biologica ed al locale della dismessa centrale termica e, il Sig. Mazzoni, l'accesso secondario al proprio fondo commerciale ed all'altro piccolo locale privato.

Tutto ciò premesso

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Le premesse costituiscono parte integrante e dispositiva della presente Convenzione;

Art. 2 - le Parti riconoscono l'esistenza di fatto, con esercizio pacifico continuato ed ininterrotto, sin dalla realizzazione dell'edificio condominiale e pertanto da oltre venti anni, sul terreno individuato dal Foglio di mappa 43 mappale n. 85; 818; 835; 836; 828; 829; 273; 824; 834 della servitù prediale costituita dal passaggio sulle suddette particelle dell'impianto fognario interrato di proprietà del Condominio, nonché delle servitù di accesso al locale della dismessa centrale termica condominiale ed alle porte d'ingresso dei due locali di proprietà privata del Sig. Paolo Mazzoni;

Art. 3 - l'Azienda ASL, con la presente scrittura privata, si obbliga a rispettare l'esercizio di tali servitù da parte del Condominio, dei suoi successori od aventi causa, consentendo l'accesso alla fossa biologica condominiale al fine di permettere la vuotatura periodica della stessa da parte dei mezzi della Società di auto-spurghi e/o da parte di tecnici incaricati, per l'effettuazione di tutti i necessari interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;

Art. 4 - L'azienda ASL si obbliga si impegna a realizzare a favore del Condominio di Piazza Buonamici 21 che accetta, la sostituzione delle tubature secondo il progetto di cui all'allegato lettera "A";

Art. 5 - L'Azienda ASL si accollerà tutte le spese relative alla sostituzione delle tubature; i lavori verranno effettuati a regola d'arte ed il condominio di P.zza Buonamici n. 21 verrà tenuto indenne da eventuali danni e/o difetti di realizzazione oltre che da

eventuali spese di ripristino necessarie, successive alla realizzazione dell'intervento, che non siano dipese o che non siano conseguenti ad errata gestione da parte dei condomini. L'Azienda ASL si accollerà anche le spese relative ad un eventuale assestamento del nuovo edificio che potesse compromettere il buon funzionamento degli scarichi;

Art. 6 - L'Azienda ASL si impegna a consentire ai condomini ed al personale incaricato, l'accesso alla porta di ingresso ai locali della dismessa centrale termica condominiale, ed al Sig. Paolo Mazzoni, ai propri inquilini e personale incaricato l'accesso ai propri due locali secondari privati, che verranno raggiunti attraversando l'area esterna privata dell'Azienda ASL (individuata con colore giallo nell'allegato catastale (allegato "A"));

Art 7 - Le parti dichiarano di non aver alcuna pretesa economica l'uno dall'altra con riferimento ai diritti e obblighi nascenti dalla presente scrittura privata;

Art. 8 - Le spese per la registrazione della presente scrittura privata, saranno interamente e carico dell'Azienda ASL, come l'onorario dell'Avv. Sara Guidi per la consulenza professionale prestata;

Art. 9 - Per quanto non previsto dal presente Atto, le Parti si richiamano alle norme del Codice civile in materia di servitù prediali;

Art.10 - Alla presente scrittura privata è allegata la delibera assembleare del Condominio di Piazza Buonamici che autorizza l'amministratore pro tempore Alessio Guidi alla sottoscrizione della presente convenzione.

Sottoscrive la presente scrittura privata anche il Sig. Paolo Mazzoni (CF. MZZPLA67P25G825J).

Letto, confermato e sottoscritto.

AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE  
TOSCANA CENTRO

CONDOMINIO PZZA BUONAMICI 21  
AMMINISTRATORE

PAOLO MAZZONI  


- Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti approvano specificatamente i seguenti Articoli 1, 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10 della presente scrittura privata. mediante ulteriore sottoscrizione.

AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE  
TOSCANA CENTRO

CONDOMINIO PZZA BUONAMICI 21  
AMMINISTRATORE

PAOLO MAZZONI  


29 marzo 2024

Alle ore 18,00 presso i locali del bar "il Portico" in Sicomano, via V. Veneto 60 si tiene, in : 2 convocazione, l'assemblea dei Condomicci, convocata con carattere d'urgenza quale proseguimento di quella tenutasi il 22 marzo scorso.

Sono presenti di persona o per delega i signori:

- Spedi
- Del Maestro
- Ciuchchi
- Poxiolla
- Ferri Neuti
- Santori
- Lombardi (del. Santori)
- Trafeli F. (" Poxiolla)
- Trafeli S. (" Poxiolla)
- Carrari

mill.	682,64
	1000,00
CONSONINI	$\frac{10}{13}$

L'amministratore del condominio  
2024

Presidente viene nominato il sig. Paolo Poxiolla  
Segretario il sig. Alessio Cuiadi

### ORDINE DEL GIORNO

- 1) Ulteriore analisi delle scritture private predisposte per la regolamentazione delle servitù esistenti ( turbazioni di servizio interrate ed accesso al locale della discesa centrale tecnica condominiale)

tra Condominio e ASL Toscana Centro, prima dell'inizio degli imminenti lavori al "Nuovo Distretto Sementario di Dicomano" - Esame dell'ulteriore problematica relativa al distacco di pannelli di intonaco dal cornicione di gronda.

Delibera di autorizzazione alla sottoscrizione della scrittura privata da parte dell'amministratore del condominio.

Sono presenti in assemblea l'avvocato Sara Guidi che ha redatto la bozza dell'atto di scrittura privata nell'interesse dell'ASL e del condominio e l'architetto Martino Coloni, responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia e Sviluppo Economico, in consiglio per l'interpretazione tecnica degli elaborati.

*Amministratore del condominio*

L'amministratore procede con la lettura della bozza che tutti i Condomini hanno già ricevuto in copie.

Durante la lettura vengono sollevate le seguenti osservazioni con richiesta di correzione e/o integrazione:

- 1) - nella "premessa" andrà corretto il punto in cui risulta che c'è una porta laterale a piano terra nel locale di proprietà del sig. Paolo Marroni attualmente in locazione all'Ufficio Postale mentre, in realtà, le porte sono due.
- 2) - nella "convenzione" all'art 4 il riferimento all'eligo va corretto perché è "A" anziché "B".

3) sempre nella "convenzione" l'articolo 5 andrà integrato con ... "l'Azienda ASI si assollerà anche le spese relative ad un eventuale arrestamento dell'edificio nuovo che potesse compromettere il buon funzionamento degli scarichi."

Con questa integrazione sarà possibile la sottoscrizione della scrittura. Per quanto riguarda il problema del distacco di frammenti di cemento dal circione di fondo sulle pareti delle facciate nella stessa zona dove sorgerà l'edificio del nuovo Distretto Sanitario di Dicomano, considerata sia l'urgenza di mettere in sicurezza tutti dal pericolo sia la necessità di non interferire negativamente con il cantiere viene deciso di contattare l'impresa appaltatrice per verificare le disponibilità della stessa e trovare una soluzione previa accettazione di un incarico per conto del condominio.

In tal caso sarà convocata un'assemblea straordinaria dei Condomini per le decisioni riguardanti i costi e l'eventuale estensione dell'incarico al restauro delle facciate interessate.

l'amministratore del condominio  
dell'

Al termine dell'assemblea i Condomini hanno sollevato il problema, nuovo problema, del ristagno ingente d'acque piovane sulle strade (via Fabbrì).

Tenuto conto che in corrispondenza sorgerà l'ingresso dell'ASI il condominio confida che sarà lo stesso a disporre i necessari interventi per eliminare il problema del ristagno dell'acqua.

Alle ore 19,30 l'assemblea si conclude.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO







