

N. di Repertorio N. di Raccolta

**ATTO DI AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventidue novembre duemiladiciannove, in Firenze, Piazza Cesare Beccaria  
n. 3, nel mio studio

**22 novembre 2019**

Avanti a me Dottor **Niccolò Turchini Notaio** in Firenze, iscritto al Ruolo dei  
Distretti Notarili Riuniti di Firenze Prato e Pistoia,

**sono presenti**

**"COMUNE DI FIRENZE"**

con sede in Firenze, Palazzo Vecchio, Piazza della Signoria, codice fiscale  
**01307110484**, in persona del Dirigente della Direzione Patrimonio Immobiliare,  
Servizio Gestione Patrimonio e legale rappresentante Architetto Cerchiarini Stefano,  
nato a Firenze il giorno 28 marzo 1966, domiciliato per la carica presso la sede  
dell'Ente, il quale dichiara di essere cittadino italiano, tale nominato con Decreto  
Sindacale n. 2019/DEC/00085 del 31 ottobre 2019, a questo atto legittimato a  
norma di legge ed in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 21  
dicembre 2018 ai sensi dell'articolo 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge n.  
133/2008 immediatamente esecutiva e del proprio provvedimento dirigenziale n. [  
];

**"CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE"**

con sede in Firenze, Palazzo Medici Riccardi, via Cavour n. 1, codice fiscale  
**80016450480**, in persona del Dirigente della Direzione "Patrimonio e TPL" e  
legale rappresentante Dottoressa Tosi Maria Cecilia nata a Tripoli (Libia) il 31  
agosto 1957, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente, la quale dichiara di

essere cittadina italiana, tale nominata con decreto del Sindaco Metropolitan n. 21 del 29 dicembre 2017, a questo atto legittimata a norma di legge ed in esecuzione della delibera del Consiglio Metropolitan n. 111/2018 del 19 dicembre 2018 ai sensi dell'articolo 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008 immediatamente esecutiva e del proprio atto dirigenziale n. [REDACTED];

### **"REGIONE TOSCANA"**

con sede in Firenze, Palazzo Guadagni Strozzi Sacratì, Piazza Duomo n. 10, codice fiscale **01386030488**, in persona del Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio e Logistica Dottor Paolo Pantuliano nato a Firenze il 4 febbraio 1959, domiciliato presso la sede dell' Ente, il quale dichiara di essere cittadino italiano, tale nominato con Decreto del Direttore della Direzione Organizzazione e Sistemi Informativi n. 19.546 del 10 dicembre 2018 a questo atto legittimato a norma di legge ed in esecuzione della delibera della Giunta Regionale n. 854 del 5 luglio 2019 ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 77/2004 e dell'articolo 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008 pubblicata sul B.U.R.T. in data 17 luglio 2019 n. 29 Parte Seconda e del proprio Decreto Dirigenziale n. [REDACTED];

### **"CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA**

#### **DI FIRENZE"**

con sede in Firenze, Piazza dei Giudici n. 3, Codice Fiscale **80002690487**, Partita IVA 03097420487, in persona del Dirigente Area Servizi di Supporto Dottoressa Tarli Brunella nata a Firenze il giorno 27 luglio 1960, domiciliata presso la sede dell'Ente, la quale dichiara di essere cittadina italiana, tale nominata con Determinazione del Segretario Generale n. 480/All. del 15 dicembre 2015, a questo atto legittimata a norma di legge, in esecuzione delle delibere della Giunta n. 107/All. del 6 giugno 2019, 124/All. del giorno 11 settembre 2019 e n. 203/All. del

20 dicembre 2018 quest'ultima riportante il piano degli investimenti per il triennio 2019-2021 autorizzato con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 21 febbraio 2019 ai sensi dell'articolo 12 comma 1 e 1 bis del D.L. 98/2011 convertito con Legge 111/2011.

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo mi chiedono di ricevere il presente cui anzitutto

### **PREMETTONO CHE**

**1)** con atto ai miei rogiti in data 16 settembre 2019 Repertorio n. 4.481/2.701 registrato a Firenze il 17 settembre 2019 al n. 11.379 serie 1T ivi trascritto il 20 settembre 2019 ai nn. 37.072/26.549, il "COMUNE DI FIRENZE", la "CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE" e la "REGIONE TOSCANA" ciascuno per la quota di 1/12 (un dodicesimo) di piena ed indivisa proprietà hanno venduto alla "CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI FIRENZE" la piena proprietà della complessiva **quota di 3/12 (tre dodicesimi)** sul complesso immobiliare in **Comune di Firenze, Viale Filippo Strozzi**, denominato "Fortezza da Basso", composto da varie unità immobiliari a diversa destinazione urbanistica, segnatamente commerciale, produttiva ed abitativa, circondate da aree, terreni e bastioni, confinante con viale Filippo Strozzi da più lati, salvo se altri e censito al Catasto del detto Comune in giusto conto con le seguenti indicazioni:

#### Catasto Fabbricati

foglio **155 particelle:**

- **6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22 subalterno 500, 35, 36, 37, 56, 57, 58, 59, 61 subalterno 1, 62, 63, 65, 68, 69, 70, 73, 74, 76, 94, 134, 135, 136, 137, 138, 175 subalterno 2, 182, 183, 184 e 185, graffiati fra loro**, viale Filippo Strozzi n. 1, piano S1-T-1-2-3-4, z.c. 1, categoria D/8, rendita

euro 857.720, tale a seguito di variazione catastale per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 30 maggio 2016 n. 22.965.1/2016;

- **44, 60, 175 subalterno 1 e 176, graffati fra loro**, viale Filippo Strozzi n. 1, piano T-1-2, z.c. 1, categoria D/1, rendita euro 49.988, tale a seguito di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica del 13 settembre 2016 n. 38.327.1/2016;

- **48 subalterno 500 e 61 subalterno 500, graffati fra loro**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano S1-T-1-2, z.c. 1, categoria D/8, rendita euro 39.916;

- **22 subalterno 501**, viale Filippo Strozzi n. 1, piano T, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 64, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 64, rendita euro 561,65, tale a seguito di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 30 maggio 2016 n. 22.964.1/2016;

- **22 subalterno 502**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano T, z.c. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 75, superficie catastale totale mq. 103, rendita euro 329,24;

- **22 subalterno 503**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano T, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 147, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 147, rendita euro 1.572,61;

- **22 subalterno 504**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano T, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 79, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 79, rendita euro 898,64;

- **22 subalterno 505**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano T, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 90, superficie catastale

escluse aree scoperte mq. 90, rendita euro 1.123,29;

- **22 subalterno 506**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano T-1, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq. 214, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 214, rendita euro 1.909,60;

- **22 subalterno 507**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano 1, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 96, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 96, rendita euro 898,64;

- **22 subalterno 508**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano 1, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 118, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 118, rendita euro 1.347,95;

- **22 subalterno 509**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano T-1, bene comune non censibile, privo di rendita;

- **22 subalterno 510**, viale Filippo Strozzi n. 3, piano T, bene comune non censibile, privo di rendita;

- **186**, viale Filippo Strozzi n. 1, piano T, area urbana di mq. 210, tale a seguito di denuncia di variazione per nuova costituzione del 13 settembre 2016 n. 1.296.1/2016;

- **193**, viale Filippo Strozzi n. 1, piano T, z.c. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 243, superficie catastale totale mq. 361, rendita euro 665,14, tale a seguito di denuncia di variazione per nuova costituzione del 13 settembre 2016 n. 1.296.1/2016;

#### Catasto Terreni

#### foglio **155 particelle:**

- **112**, qualità giardino demaniale, superficie are 16 ca 70, priva di reddito dominicale e agrario;

- **113**, qualità giardino demaniale, superficie are 18 ca 50, priva di reddito dominicale e agrario;
- **114**, qualità giardino demaniale, superficie are 9 ca 10, priva di reddito dominicale e agrario;
- **115**, qualità giardino demaniale, superficie are 6 ca 70, priva di reddito dominicale e agrario;
- **116**, qualità giardino demaniale, superficie are 17 ca 50, priva di reddito dominicale e agrario;
- **117**, qualità giardino demaniale, superficie are 16 ca 20, priva di reddito dominicale e agrario;
- **118**, qualità giardino demaniale, superficie are 20 ca 80, priva di reddito dominicale e agrario;
- **132**, qualità area demolita porzione promiscua, superficie are 8 ca 62, priva di reddito dominicale e agrario;

**2)** detto complesso immobiliare è qualificato come bene culturale giusta dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge n. 1089/1939 di cui al Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in data 27 febbraio 1984, e conseguentemente sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. n. 42/2004;

**3)** con Delibera n. 211/2016 del 7 dicembre 2016, trascritta a Firenze il 23 gennaio 2017 ai nn. 2.355/1.664 e successiva Delibera in rettifica n. 17/2017 in data 8 febbraio 2017, trascritta a Firenze in data 18 aprile 2017 ai nn. 15.203/10.517, il Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana - Commissione Regionale per il patrimonio culturale - ha autorizzato ai sensi dell'articolo 55 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004 l'alienazione del bene in

oggetto, con le prescrizioni e condizioni che saranno in appresso nuovamente specificate;

**4)** il citato acquisto risultava sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione di cui agli articoli 60 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004 da parte degli enti competenti;

**5)** in data **20 settembre 2019** (venti settembre duemiladiciannove) è pervenuta alla competente Sovrintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Firenze, Pistoia e Prato la **denuncia** di cui all'articolo 59 del citato D.Lgs. n. 42/2004;

**6)** i competenti enti non hanno esercitato la prelazione di cui sopra, come le parti espressamente attestano e garantiscono;

**7)** si rende pertanto necessario far constare con il presente atto l'avveramento della ripetuta condizione sospensiva.

Tutto ciò premesso le parti

#### **ACCERTANO E RICONOSCONO**

l'avveramento della condizione sospensiva accessoria alla compravendita di cui in premessa, con la conseguenza che detta compravendita produce i suoi effetti tra le parti e verso i terzi.

Le parti richiedono la cancellazione della condizione sospensiva dalla trascrizione del mio atto del 16 settembre 2019 sopra citato (trascrizione del 20 settembre 2019 nn. 37.072/26.549) ai sensi dell'articolo 2668 comma 3 Codice Civile, con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Restano ferme tutte le ulteriori pattuizioni e dichiarazioni anche fiscali contenute nella ripetuta compravendita se non incompatibili con quanto qui documentato in forma pubblica, con particolare riferimento alle prescrizioni e condizioni riportate

nella Delibera n. 211/2016 del 7 dicembre 2016 e successiva Delibera in rettifica n. 17/2017 in data 8 febbraio 2017 citate in Premessa che in quanto possa occorre qui si riportano nuovamente in forma integrale:

*"1. Il progetto definitivo degli interventi di manutenzione, restauro e valorizzazione della Fortezza da Basso dovrà essere redatto tenendo conto delle indicazioni metodologiche contenute nel parere espresso dalla competente Soprintendenza con nota prot. 11.249 del 03/06/2014, allegata in copia al presente atto di cui fa parte integrante ed avente ad oggetto la Proposta di Piano di Recupero esaminata in sede di Conferenza dei servizi nella riunione del 4 giugno 2014.*

*2. La permanenza dei manufatti provvisori e delle strutture temporanee tuttora in essere e assentite in base all'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza con nota prot. 22.523 del 01/12/2014 è consentita fino al 31.12.2017 a condizione che il progetto definitivo di cui al punto precedente sia consegnato alla stessa Soprintendenza entro il 31/12/2016 ai fini del rilascio dell'autorizzazione di competenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..*

*3. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..*

*4. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che, per effetto del trasferimento delle quote di proprietà del bene, non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso;*

*5. L'immobile per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso attuale e prevista (espositiva, fieristica, direzionale e congressuale) non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche di carattere temporaneo, suscettibili di arrecare*

*pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.*

*6. Sono da intendersi richiamate e integralmente confermate con il presente atto le prescrizioni e condizioni già dettate con la Delibera D.R. n. 114/2008 del 08/04/2008 di autorizzazione al trasferimento della Fortezza da Basso e costituenti obbligazione dell'atto di permuta Repertorio n. 439 del 30/11/2009, tra cui in particolare, l'obbligo che sia garantita la permanenza, a titolo gratuito, in tutti gli edifici ed i locali attualmente in uso, dell'Opificio delle Pietre Dure, fino al reperimento di una nuova ed idonea sistemazione da concordarsi con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e senza oneri a carico dello Stato".*

Il presente atto funge anche da denuncia ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. 131/1986 secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 7/E del 14 gennaio 2014 per il che l'Amministrazione finanziaria provvederà all'eventuale liquidazione dell'imposta proporzionale dovuta in relazione al trasferimento in parola e il pagamento della stessa dovrà avvenire entro i sessanta giorni successivi alla notifica della liquidazione.

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

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto ai comparenti che a mia

domanda lo approvano e unitamente a me lo sottoscrivono alle ore

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto mia direzione, salvo quanto appare di

mia mano, con inchiostro indelebile a norma di legge occupa