

**COSTITUZIONE DI DIRITTO DI USUFRUTTO A TERMINE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove il giorno

del mese di \_\_\_\_\_ in Firenze Via Micheli 12, davanti a me

dottor Michele Santoro Notaio in Firenze, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato

sono presenti i signori:

- TALLURI Ingegnere Luca, nato a Firenze il 6 dicembre 1974, domiciliato per la carica presso la sede della società in appresso indicata, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:

**"CASA S.P.A."** con sede in Firenze, Via Fiesolana n. 5, capitale sociale pari ad euro 9.300.000,00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al n. 05264040485 del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Firenze che costituisce altresì il codice fiscale e la partita iva, iscritta al R.E.A. della C.C.I.A.A. di Firenze al n. FI-533622, in virtù dei poteri conferitigli dalla legge, dallo statuto nonché dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data

(anche "Parte costituente");

- MORETTI dottor Marco, nato a Firenze il 2 gennaio 1970, domiciliato per la carica presso la sede di cui infra, non in

***Agenzia delle Entrate***  
Ufficio Territoriale di FIRENZE

Atto Registrato il .....

al n. ....

Serie 1T

con versamento di esatti € .....

**TRASCritto**

a Firenze

il

al n.

proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* della:

**"AZIENDA REGIONALE per il DIRITTO allo STUDIO UNIVERSITARIO della TOSCANA"**, con sede in Firenze, Viale Antonio Gramsci n. 36, cod. fisc. 94164020482 (in seguito, anche "D.S.U. Toscana"), in virtù dei poteri conferitigli dalla Legge, dallo Statuto dell'Ente nonché dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_ ;

- DEI Professor Luigi, nato a Firenze il 10 giugno 1956, come infra domiciliato per la carica, non in proprio ma nella sua qualità di Rettore *pro tempore* e Legale Rappresentante della:

**"UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE"**, con sede in Firenze, Piazza San Marco n. 4, cod. fisc. 01279680480, in virtù dei poteri conferitigli dalla Legge, dallo Statuto dell'Ente, nonché

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo,

#### PREMESSO

- che le Parti hanno sottoscritto in data 31 dicembre 2018 un accordo transattivo a composizione di una controversia insorta tra l'Università degli Studi di Firenze e la società Casa S.p.A. in merito alla durata della costituzione di un diritto di superficie su un'area di terreno posta in Comune di Firenze, Viale Giovan Battista Morgagni, per atto notaio Vasco Bartoli in data 28 novembre 1986 rep. 130.141/7.233,

registrato a Firenze il 15.12.1986 al n. 15.491, trascritto a Firenze il 2.12.1986 al n. 20.085 R.P.;

- che a detto accordo transattivo ha partecipato anche l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana, titolare fino alla data del 27.11.2016 del diritto di usufrutto a termine sul fabbricato costruito sulla predetta area e composto da n. 44 alloggi per studenti fuori sede e come meglio infra descritti e individuati, diritto costituito e concesso dall'Azienda Territoriale Edilizia del Comune di Firenze (A.T.E.R. Firenze), alla quale è subentrata la società Casa S.p.A. in forza di atto Notaio Cavallina rep. 77.559 del 3.3.2003, registrato a Firenze il 10.3.2003 al n. 6404, con atto pubblico amministrativo in data 4 maggio 1990, rep. 9.843, ufficiale rogante dottor Piero Poggesi, registrato a Firenze il                    al n.                    serie                    e trascritto a Firenze il                    al n.                    R.P.;

- che D.S.U. Toscana ha continuato, anche successivamente alla data del 27.11.2016, a gestire il fabbricato in oggetto;

- che in forza di atto da me ricevuto in data odierna tra Università degli Studi di Firenze e Casa S.p.A., in corso di registrazione perché nei termini, la società Casa S.p.A. è titolare del diritto di mantenere fino alla data del 31 dicembre 2028, sull'area già rappresentata al NCT del Comune di Firenze nel foglio 35, dalla particella 2032, il fabbricato su tre piani da essa costruito su detta area e composto da n.

44 alloggi studenteschi ("Casa dello Studente") in Firenze, Viale Morgagni, del quale la società Casa S.p.A. è e sarà proprietaria superficiaria fino alla data del 31.12.2028.

Tutto ciò premesso da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come rappresentate e autorizzate dichiarano e stipulano quanto segue:

**1)** in ottemperanza a quanto convenuto all'art. 4 dell'accordo transattivo sottoscritto tra Casa S.p.A. e D.S.U. Toscana in data 31 dicembre 2018 già sopracitato, e cioè dell'obbligo assunto dalla società Casa S.p.A. di concedere a D.S.U. Toscana in usufrutto i n. 44 (quarantaquattro) alloggi studenteschi per il periodo già determinato all'art. 3 dell'accordo transattivo stesso, la società Casa S.p.A. come rappresentata costituisce a far data da oggi a favore di D.S.U. Toscana diritto di usufrutto a termine sul già più volte citato fabbricato posto in Firenze, Viale Giovan Battista Morgagni, su tre piani composto come già sopra detto da n. 44 alloggi per studenti.

**2)** Il diritto di usufrutto di cui al presente atto viene costituito fino alla data del 31 dicembre 2028.

**3)** Le parti come rappresentate dichiarano che la "Casa dello Studente" è costituita da un fabbricato sviluppatosi su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo con mansarda) e una piccola porzione al piano seminterrato dove sono ubicati i locali tecnici (autoclave e

centrale termica), sito in Firenze, Viale Giovan Battista Morgagni n. 45, composto da n. 44 mini alloggi destinati alla residenza degli studenti universitari fuori sede. Più precisamente, la distribuzione degli appartamenti è la seguente:

-al piano terreno trovano collocazione n. 17 appartamenti ognuno con giardino anteriore e posteriore e con ingresso indipendente, tutti composti da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno;

-al piano primo, il ballatoio che si sviluppa per tutto il fronte del fabbricato dà accesso a n. 9 appartamenti così composti: n. 8 formati da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno; n. 1 appartamento formato da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno;

-al secondo piano si trovano n. 18 appartamenti composti da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una seconda camera in mansarda collegata all'alloggio tramite scala interna.

A migliore identificazione degli immobili sopra descritti si allegano al presente atto in unica fascicolazione sotto la lettera "\_\_\_", in copia le planimetrie catastali che, così come dichiarano le parti, sono perfettamente ed esattamente conformi allo stato di fatto dei beni stessi.

Confini del fabbricato: il lato nord del fabbricato è libero

con affaccio sull'area a verde scoperta del piano terra oltre la quali si trovano i parcheggi e i fabbricati per la residenza degli studenti universitari di proprietà degli Studi di Firenze; il lato est è libero con affaccio su area urbana a distacco con i fabbricati residenziali privati di Viale Giovan Battista Morgagni, il lato sud è libero con affaccio su area urbana a distacco con i fabbricati residenziali privati di Via Girolamo Fracastoro; il lato ovest è libero con affaccio sul torrente Terzolle.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - territorio Servizi Catastali - **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze** detti beni, in dipendenza di dette planimetrie regolarmente depositate, risultano censiti in conto della società Casa S.p.A. quanto all'intero diritto di proprietà superficiaria e dell'Università degli Studi di Firenze quanto all'intero diritto di proprietà dell'area, rappresentati nel **foglio di mappa 35 dalla particella 2032, subalterni:**

- 1) **2**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;
- 2) **3**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 35 mq., totale escluse aree scoperte 34 mq., r.c. euro 193,67, piano T;
- 3) **4**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 33 mq., totale escluse aree

scoperte 32 mq., r.c. euro 193,67, piano T;

4) **5**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;

5) **6**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;

6) **7**, , zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;

7) **8**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 33 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;

8) **9**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;

9) **10**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 35 mq., totale escluse aree scoperte 34 mq., r.c. euro 193,67, piano T;

10) **11**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;

11) **12**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;ù

- 12) **13**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;
- 13) **14**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;
- 14) **15**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 33 mq., totale escluse aree scoperte 32 mq., r.c. euro 193,67, piano T;
- 15) **16**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 33 mq., r.c. euro 193,67, piano T;
- 16) **17**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 33 mq., totale escluse aree scoperte 32 mq., r.c. euro 193,67, piano T;
- 17) **18**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 35 mq., totale escluse aree scoperte 34 mq., r.c. euro 193,67, piano T;
- 18) **19**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 54 mq., totale escluse aree scoperte 54 mq., r.c. euro 271,14, piano 1;
- 19) **20**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 55 mq., totale escluse aree scoperte 55 mq., r.c. euro 271,14, piano 1;
- 20) **21**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5

vani, superficie catastale totale 54 mq., totale escluse aree scoperte 54 mq., r.c. euro 271,14, piano 1;

21) **22**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 54 mq., totale escluse aree scoperte 54 mq., r.c. euro 271,14, piano 1;

22) **23**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 55 mq., totale escluse aree scoperte 55 mq., r.c. euro 271,14, piano 1;

23) **24**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 53 mq., totale escluse aree scoperte 53 mq., r.c. euro 271,14, piano 1;

24) **25**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 54 mq., totale escluse aree scoperte 54 mq., r.c. euro 271,14, piano 1;

25) **26**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 53 mq., totale escluse aree scoperte 53 mq., r.c. euro 271,14, piano 1;

26) **27**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq., totale escluse aree scoperte 34 mq., r.c. euro 193,67, piano 1;

27) **28**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 49 mq., totale escluse aree scoperte 49 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

28) **29**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree

scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

29) **30**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

30) **31**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 47 mq., totale escluse aree scoperte 47 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

31) **32**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

32) **33**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

33) **34**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

34) **35**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

35) **36**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

36) **37**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

37) **38**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

38) **39**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

39) **40**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 47 mq., totale escluse aree scoperte 47 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

40) **41**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

41) **42**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

42) **43**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 45 mq., totale escluse aree scoperte 45 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

43) **44**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 47 mq., totale escluse aree scoperte 47 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3;

44) **45**, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 53 mq., totale escluse aree scoperte 53 mq., r.c. euro 193,67, piano 2-3.

Si intendono comunque ricompresi anche gli accessori, le

pertinenze, gli impianti e tutto quanto risulti comune tra le sopra individuate unità immobiliari per legge, destinazione od uso tra le sopra individuate unità immobiliari, tra cui i beni comuni non censibili (autoclave, centrale termica, vani scale, locali contatori) individuati al **Catasto Fabbricati del detto Comune di Firenze al foglio 35, particella 2032, subalterno 1.**

4) Ai sensi del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito con modificazioni nella legge 122 del 30.7.2010, la società Casa S.p.A. come rappresentata dichiara che i dati catastali e le planimetrie catastali dei beni oggetto del presente atto di cui sopra sono perfettamente ed esattamente conformi allo stato di fatto dei beni stessi.

5) Ai fini di cui alla Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e comunque anche ai fini del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 nel testo modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, la Parte costituente come rappresentata dichiara che i beni oggetto del presente atto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli abilitativi, e precisamente:

-Concessione n. 1539 rilasciata dal Comune di Firenze in data 1.4.1986 all'A.T.E.R. di Firenze sull'area di proprietà dell'Università degli Studi di Firenze con finanziamento ex Legge 5.8.1978 n. 457 4° biennio come da contratto di appalto stipulato in forma pubblica amministrativa in data 21.10.1986,

rep. 9526, registrato a Firenze il 31.10.1986 al n. 13070. I lavori per il completamento del fabbricato sono risultati ultimati in data 13.5.1988.

Negli anni successivi alla costruzione e fino ad oggi, la parte costituente come rappresentata dichiara che nel fabbricato stesso non sono state apportate variazioni di superficie né d'altro genere che possano formare oggetto di sanatoria e di condono.

Le parti come rappresentate dichiarano inoltre che per le unità immobiliari sopradescritte non risulta essere stata rilasciata Licenza di Abitabilità, richiesta comunque effettuata al Comune di Firenze in data 4.4.1989.

**6)** Le parti, a mezzo dei costituiti rappresentanti e ove occorrer possa, si dichiarano edotte degli obblighi e degli oneri di cui alla vigente normativa in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui al D.Lgs. n. 192/2005.

Al riguardo la Parte costituente, come rappresentata, dichiara che le unità immobiliari di cui sopra sono dotate dell'attestato di prestazione energetica (APE) redatto da tecnico abilitato in data 14.6.2013 inviato a mezzo posta elettronica certificata in data 20.10.2014 alla Regione Toscana e al Comune di Firenze (prot. n. GA 253354/2014; pratica n. 16793/2014) dal quale si evidenzia e certifica che i beni come sopra individuati ricadono in classe energetica "G", certificato che in originale si allega al presente atto

sotto lettera " ", avente scadenza in data 14.6.2023.

La stessa parte costituente come rappresentata dichiara che il suddetto attestato di prestazione energetica è pienamente valido ed efficace, e che il medesimo non è scaduto né decaduto, 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 dei beni sopracitati, e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

In riferimento a tutto quanto sopra detto e anche in adempimento all'obbligo di cui all'art. 13 lett. c) del D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, D.S.U. come rappresentata dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle attestazioni e alla prestazione energetica delle unità immobiliari in oggetto come sopra individuate e, in particolare, di essere stata edotta della circostanza che il suddetto attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a decorrere dalla data del suo rilascio, e che lo stesso deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o di riqualificazione che modifichi la classe energetica dei beni stessi.

**7)** La Parte costituente come rappresentata garantisce la titolarità, disponibilità e alienabilità da parte di essa di

quanto oggetto del presente atto e la sua assoluta libertà da censi, livelli, iscrizioni e trascrizioni passive, oneri, privilegi, liti pendenti, convenzioni, diritti di prelazione, sequestri, pignoramenti, servitù passive e da quanto in genere possa diminuirne la commerciabilità o il valore.

**8)** Gli effetti economici della presente costituzione vengono fatti decorrere da oggi, data di immissione al possesso della parte accettante nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, pertinenze, impianti usi e servitù attive, azioni, ragioni e diritti ed in altre parole con tutto quanto al bene stesso va unito e si riferisce niente escluso né eccettuato.

**9)** Le Parti come rappresentate, ai sensi del D.L. 4.7.2006 n. 223 convertito con modificazione nella legge 4 agosto 2006 n. 248 art. 35 comma 22, consapevoli delle responsabilità penali che si assumono ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 artt. 3 e 76 in caso di mendaci dichiarazioni, dichiarano:

- che per la presente costituzione di usufrutto a termine non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore;

- che il corrispettivo della presente costituzione di usufrutto a termine, viene fissato in euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) oltre iva come per legge e verrà pagato in numero dieci rate annuali di pari importo e senza interessi, ciascuna quindi dell'importo di euro 100.000,00

(centomila virgola zero zero) oltre iva come per legge, la prima con scadenza al 30.6.2019 e l'ultima al 30.6.2028, con modalità conformi al D.Lgs. n. 231/2007 e s.m.i.

**10)** La società Casa S.p.A. come rappresentata si obbliga ad eseguire nel fabbricato in oggetto e a proprie spese gli interventi di manutenzione straordinaria, compresi quelli necessari al conseguimento del Certificato prevenzione incendi -coerente con la destinazione a studentato dell'immobile- per una spesa complessiva stimata indicativamente in euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero), interventi che meglio risultano indicati nei documenti che in unica fascicolazione e in copia si allegano al presente atto sotto la lettera " ", nel più breve tempo possibile e comunque entro il 31.12.2022, curando tutte le varie fasi in cui si articola e si articolerà l'intervento, dalla progettazione alla gestione delle pratiche amministrative necessarie ai fini del rilascio anche del predetto certificato.

**11)** La società Casa S.p.A. e D.S.U. Toscana come rappresentate concordano sull'opportunità che nel corso di tutte le fasi in cui si articola e si articolerà la progettazione nonché l'esecuzione delle lavorazioni in parola, le proprie strutture tecniche e amministrative mantengano un costante rapporto di informazione e collaborazione per ottimizzare la realizzazione degli interventi. A tal fine, le

Parti come rappresentate si danno reciprocamente atto che gli interventi dovranno essere impostati e programmati in modo da recare il minor disagio possibile all'utilizzo del bene e comunque compatibilmente con le esigenze specifiche connesse all'esecuzione dei lavori, ferme restando in capo alla società Casa S.p.A. i compiti, le prerogative e le responsabilità proprie della Stazione Appaltante. Le Parti concordano inoltre che, qualora D.S.U. Toscana riesca a trovare soluzioni per ottenere -ai fini dell'esecuzione dei lavori- una maggiore disponibilità e libertà dell'immobile o di parti di esso, ovvero non abitato da studenti per un periodo significativo ed ulteriore rispetto alla normale o condivisa pianificazione, la società Casa S.p.A. ne dovrà essere edotta con congruo preavviso e impegnandosi la stessa a valutare, nel caso, la possibilità di incrementare/anticipare temporalmente le necessarie lavorazioni.

**12)** Qualora la società Casa S.p.A. rifiuti o ritardi l'esecuzione delle opere poste a proprio carico senza giustificato motivo, gli interventi potranno essere eseguiti a cura di D.S.U. Toscana, in deroga a quanto previsto dall'art. 1006 cod. civ., verserà una somma pari all'importo dei costi sostenuti per l'esecuzione degli stessi, deducendola dall'importo del corrispettivo dovuto alla società Casa S.p.A. di cui al precedente articolo 9.

**13)** L'azienda D.S.U. Toscana come rappresentata dichiara di

aver corrisposto come in effetti ha corrisposto, in piena ottemperanza a quanto convenuto tra le parti al comma 1 dell'art. 5 dell'accordo transattivo sottoscritto in data 31.12.2018 più volte richiamato:

\*alla società Casa S.p.A. l'importo complessivo di euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero), a mezzo bonifico bancario di pari importo ordinato in data 20.6.2019, valuta beneficiario 21.6.2019, su conto corrente aperto presso la Banca Intesa SanPaolo S.p.A., TRN n. 0306925820671008480288702887IT;

\*all'Università degli Studi di Firenze l'importo complessivo di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), a mezzo bonifico bancario

importi entrambi soggetti al regime split payment ai sensi dell'art. 17-ter D.P.R. n. 633/1972.

**14)** Le Parti come rappresentate convengono e si danno reciprocamente atto che gli interventi di manutenzione ordinaria sul fabbricato in oggetto sono ad esclusivo carico di D.S.U. Toscana, in quanto espressione della responsabilità di conservare il godimento del bene nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, responsabilità gravante sull'usufruttuario, mentre sono a carico della società Casa S.p.A. gli interventi di manutenzione

straordinaria quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli necessari ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, muri di sostegno o di cinta e siano volti al ripristino degli elementi strutturali essenziali a mantenere l'originaria destinazione d'uso dell'immobile.

Sono invece posti a carico di D.S.U. Toscana gli oneri di manutenzione straordinaria che sono conseguenti all'omessa manutenzione ordinaria in quanto effetto dell'inadempimento al suddetto obbligo posto a suo carico. Al riguardo D.S.U. Toscana si impegna a fornire alla società Casa S.p.A. con cadenza annuale, adeguata informazione sull'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, mediante invio di apposita relazione corredata di documentazione tecnica e contabile.

Sono parimenti a carico di D.S.U. Toscana le spese relative alle utenze a servizio dell'edificio, nonché le imposte e tasse connesse al suo utilizzo, fatta eccezione per quelle connesse alla proprietà dello stesso.

**15)** Le Parti come rappresentate con la sottoscrizione del presente atto stipulato in adempimento e in piena ottemperanza all'art. 8 del più volte citato accordo transattivo del 31.12.2018 e nel ripetere le dichiarazioni rese dalle stesse all'art. 6, comma 1 di detto accordo, si dichiarano

reciprocamente soddisfatte dei loro diritti e di null'altro avere rispettivamente a pretendere sulla base dei titoli indicati in premessa, rinunciando pertanto a far valere ogni e qualsivoglia diritto inerente l'interpretazione e/o l'esecuzione degli stessi, avendo i sopra costituiti enti, con la sottoscrizione sia del già citato atto ai miei rogiti in data odierna (rep. \_\_\_\_\_), sia del presente contratto, tacitato ogni rispettiva, ulteriore e/o diversa pretesa.

**16)** Le spese di questo atto e consequenziali fanno carico a D.S.U. Toscana.

**17)** Le Parti come rappresentate consentono alla trascrizione del presente atto, esonerando espressamente il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**18)** Ai fini fiscali le parti come rappresentate dichiarano che la presente costituzione, per opzione della parte costituente è soggetta ad IVA e, conseguentemente, l'atto verrà registrato ai sensi dell'art. 40 D.P.R. n. 131/1986, avendo per oggetto abitazioni non di lusso, con il pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

I comparanti, concordemente fra loro e con il mio consenso, mi dispensano dalla lettura degli allegati.