

Repertorio

Fascicolo

Atto Ricognitivo - Integrativo - Modificativo

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno

del mese di in Firenze via Micheli n. 12, davanti
a me Dottor Michele Santoro, notaio in Firenze, iscritto al
Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e
Prato,

sono presenti

-

dell'Università di cui infra, il quale interviene al presente
atto non in proprio ma in rappresentanza quale procuratore
speciale della:

- **Università degli Studi di Firenze**, con sede in Firenze,
Piazza San Marco n. 4, ivi domiciliato per l'incarico, cod.
fisc. 01279680480, (nel prosieguo di questo atto denominata
anche **UNIFI**) in forza dei poteri ad esso conferiti mediante
procura speciale

che in originale si allega al presente atto sotto lettera "A"
ed autorizzato al presente atto in forza di delibera del
Consiglio di Amministrazione dell'Università in data

29.11.2019

;

-

domiciliato per la carica presso la sede della società appresso indicata, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in legale rappresentanza quale

Consiglio Amministrazione della società:

- **BIRILLO 2007 S.C.A R.L.**, società consortile a responsabilità limitata, con sede in Roma alla via di Vannina 88/94, capitale sociale di euro 600.000,00 i.v., iscritta nel Registro Imprese di Roma al n. 09402421003, che costituisce altresì il codice fiscale ed il numero della partita IVA, iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. RM-1160195, (nel prosieguo del presente atto denominata anche **BIRILLO**), in forza dei poteri ad esso spettanti per legge ed in forza del vigente statuto sociale, è autorizzato a quanto formerà oggetto di questo atto giusta delibera del C.d.a in data _____ e

- **MORETTI Dott. Marco**, nato a Firenze il 2 gennaio 1970, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente in appresso indicato, che interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente del C.d.A. e legale rappresentante della:

- **AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DELLA REGIONE TOSCANA**, ente istituito con legge regionale 26 luglio 2002 n. 32 come modificata ed integrata dalla Legge

Regionale Toscana 19 maggio 2008 n. 26 e dotato di personalità giuridica di diritto pubblico, con sede in Firenze Viale A. Gramsci n. 36 partita IVA 05913670484 e cod. fisc. 94164020482, (nel prosieguo di questo atto denominata anche **ARDSU** e, con **UNIFI** e **BIRILLO**, collettivamente, le "**Parti**"), in virtù dei poteri conferitigli dalla legge e dal vigente Regolamento organizzativo ed autorizzato a quanto formerà oggetto del presente atto con delibera del C.d.A. in data

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

Premesso:

- che l'Università degli Studi di Firenze, nell'ambito di un progetto di ampliamento del Polo Universitario sito in Firenze nell'area di "Careggi" ed in particolare della parte destinata ad abitazioni e residenze per studenti di viale Morgagni, ha stipulato - con scrittura privata sottoscritta in data 19 luglio 2006 e registrata a Firenze 1 in data 3 agosto 2006 al n. 7505 - una apposita convenzione con la società di progettazione e costruzione MAIRE ENGINEERING S.P.A. (poi Tecnimont s.p.a. società per azioni con socio unico, con sede in Milano Viale Monte Grappa n. 3, Iscritta nel Registro Imprese di Milano al n. 01628410159, numero R.E.A. MI-574643, a seguito di fusione per incorporazione della Maire Engineering S.P.A. con atto Notaio Romolo Rummo di Roma rep. 4844 del 30 luglio 2008, reg.

a Roma l' 11 il 31 luglio 2008 al n. 32675 S-1T, che è quindi subentrata in tutti i rapporti economici e giuridici attivi e passivi, già facenti capo a Maire Engineering S.P.A.) al fine di realizzare un ampliamento di detto complesso immobiliare ed in particolare un nuovo edificio su più piani e blocchi con aree pertinenziali esterne composto di un ostello, strutture, posti letto e residenze per studenti, oltre spazi commerciali e parcheggi a servizio della struttura, denominato anche "Campus Firenze" (d'ora innanzi per brevità indicata anche semplicemente come "Campus Firenze");

- che la società BIRILLO 2007 S.C.A R.L., società consortile a responsabilità limitata, è la società di progetto che è stata appositamente costituita per la realizzazione del suddetto intervento ai sensi e per gli effetti dell'art. 37-quinquies della L. 109/1994 e ss. mm. ii., e dell'art. 6) comma 1 e 2 della Convenzione;

- che la suddetta convenzione, successivamente modificata ed integrata dalle scritture private tra l'Università degli Studi di Firenze e Maire Engineering S.p.A. in data 16 novembre 2006, registrata con protocollo interno dell'Università Reg. n. 5 e poi all'Agenzia delle Entrate Firenze l' 11 il 22 dicembre 2006 al n. 11778, e tra l'Università degli Studi di Firenze e la TECNIMONT S.P.A. (in qualità di incorporante la Maire Engineering S.p.A.) in data 22 settembre 2009, registrata con protocollo interno dell'Università del

22.9.2009 n. 63357, prevede all'art. 2 tra l'altro, che il Concessionario società Birillo provvedesse direttamente alla progettazione, costruzione e gestione del nuovo edificio "Campus Firenze" ad ampliamento delle strutture universitarie già presenti nella zona di Careggi;

- che al fine di consentire l'attuazione del detto intervento l'Università degli Studi di Firenze si era impegnata, nella suddetta convenzione all'art. 11 della stessa, a costituire gratuitamente, a favore del Concessionario, un diritto di superficie a tempo determinato, cioè per anni 75, che consentisse alla società costruttrice di provvedere alla edificazione dell'intero nuovo edificio ad uso residenziale universitario;

- che, come previsto dalla detta Convenzione, alcuni dei piani e/o porzioni di piani di proprietà superficiaria del Concessionario per anni settantacinque, come sopra detto, potevano essere trasferiti a terzi alle condizioni previste nelle Convenzione stessa, mentre alcuni piani e/o porzioni di piani, che non fossero stati trasferiti a terzi, sarebbero stati in detta eventualità gestiti dal Concessionario in accordo con l'Università per tutta la durata del diritto di superficie spettante al Concessionario stesso, in base ad una apposita convenzione da redigersi tra le parti;

- che allo scadere dei termini, come convenuti del diritto di

superficie l'intera proprietà del "Campus Firenze" verrà integralmente e gratuitamente acquisita al Patrimonio dell'Università degli Studi di Firenze;

- che con atto da me ricevuto il 6.10.2009 rep. 72127/11866 reg. a Firenze il 13 detto al n. 11964 serie 1T, trascritto a Firenze il 15 detto al n.31045:

1) l'Università degli Studi di Firenze ha costituito in data 6.10.2009 a favore della concessionaria società Birillo 2007 S.C.A.R.L. società consortile a r.l. un diritto di superficie al di sopra e al di sotto del suolo, ai sensi dell'art. 952 C.C. con termine iniziale del 6.10.2009 e termine finale allo scadere di 75 (settantacinque) anni dalla data di richiesta da parte del Concessionario del rilascio del certificato di abitabilità, corrispondente all'intera "area di intervento" della superficie catastale complessiva di mq. 3580 nell'area di "Careggi" tra il viale Giovan Battista Morgagni ed il letto del torrente Terzolle rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio di mappa 35 dalle particelle 2136 e 2137 funzionale all'intervento di costruzione;

2) le parti hanno espressamente convenuto di individuare i piani e/o porzioni di piano, le singole unità immobiliari, le aree esterne e gli spazi a parcheggio del costruendo edificio che, a costruzione ultimata, sarebbero spettati in proprietà superficiaria alla società costruttrice per anni 75 (settantacinque) e quelli che sarebbero spettati in proprietà

superficiaria per anni 30 (trenta) secondo la volontà delle parti sono stati, fin dal 6.10.2009, rispettivamente identificati e meglio definiti nelle linee guida e negli elaborati grafici che sono stati allegati al suddetto atto da me ricevuto il 6.10.2009 rispettivamente sotto le lettere "E", "F" e "G";

3) le Parti hanno altresì convenuto, per quanto sopra detto, una volta realizzato l'edificio, di obbligarsi a stipulare entro e non oltre il termine di sei mesi dalla richiesta del certificato di agibilità relativo al medesimo - previa esatta individuazione, anche sotto il profilo catastale, dei piani e/o delle porzioni di piano, delle singole unità immobiliari, delle aree esterne e gli spazi a parcheggio e di tutti gli enti dell'edificio, uno specifico atto ricognitivo in cui la durata del diritto di proprietà superficiaria venisse ridotto a trenta anni relativamente a quelle porzioni immobiliari che sono state rappresentate con velatura di colore rosso negli elaborati grafici allegati al suddetto atto sotto lettera "G", nonché altresì a stipulare ogni ulteriore atto, di natura dichiarativa, ricognitiva e/o traslativa, che dovesse anche successivamente risultare necessario od utile per pervenire alla esatta individuazione dei diritti di spettanza di ciascuna parte;

- che con atto da me ricevuto in data 6 ottobre 2009 rep.

72130/11868 reg. a Firenze 1 il 13 detto al n.12968 trascritto a Firenze il 15 detto al n.31046, in ottemperanza a quanto stabilito all'art. 12 della Convenzione più volte citata la società Birillo 2007 S.C.A R.L. società consortile a r.l. ha venduto ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1472 e ss. del c.c. all'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Toscana, la proprietà superficiaria per anni 75 (settantacinque) degli immobili facenti parte del costruendo edificio denominato come "Campus Firenze" in Comune di Firenze sulle particelle 2136 e 2137 del Foglio 35 C.T. di Firenze e più precisamente sulle unità immobiliari, costruendi appartamenti individuati con velatura di colore verde negli elaborati di progetto allegati all'atto sotto lettera G;

- che per la costruzione del complesso edilizio in oggetto il sindaco del Comune di Firenze con atto numero 98/2009 ha rilasciato alla società Birillo il relativo permesso a costruire con termine per inizio lavori al 2/10/2010;

- che la suddetta società successivamente chiedeva ed otteneva dal sindaco del Comune di Firenze la proroga al 2/10/2011 del termine di inizio lavori stabilito in detto permesso a costruire numero 98/2009;

- che con provvedimento del 22/3/2012 il sindaco del Comune di Firenze negava il rilascio della seconda proroga dando atto dell'intervenuta decadenza del permesso di costruire numero 98

2009 per mancato avvio nei termini di legge;

- che a far data dall'anno 2011 iniziavano tra Birillo e UNIFI ed ARDSU dei reciproci rispettivi contenziosi in ordine, tra l'altro, al ristabilimento dell'originario equilibrio economico finanziario dell'intera operazione tra UNIFI e BIRILLO e altresì relativi al Contratto di compravendita di cosa futura sopra citato per dedotto inadempimento eccepito da ARDSU segnatamente dell'obbligo da parte di BIRILLO di costituzione a garanzia di fideiussione a prima richiesta, contenziosi tutti protrattisi fino al luglio 2015;

- che al fine di trovare una soluzione transattiva a detti contenziosi in data 20 luglio 2015 BIRILLO ha inviato ad UNIFI e ad ARDSU un nuovo stato di fattibilità per la nuova ipotesi progettuale sull'area oggetto;

- che in data 17 novembre 2015 la società BIRILLO e l'ARDSU hanno sottoscritto un accordo transattivo con il quale hanno posto fine ai contenziosi fra loro insorti, a cui ha fatto seguito, con atto da me ricevuto in data 23 febbraio 2016 rep. 84764/14794 reg. a Firenze 1 il 24 detto al n.3412, accordo integrativo del sopracitato atto da me ricevuto in data 6 ottobre 2009 rep. 72130/11868 reg. a Firenze 1 il 13 detto al n.12968 trascritto a Firenze il 15 detto al n.31046;

- che in data 15 aprile al 2016 la società BIRILLO e UNIFI con la partecipazione anche dell'ARDSU hanno sottoscritto

anch'essi a loro volta un accordo transattivo col quale hanno posto fine ai loro contenziosi, convenendo, a fronte dello studio di fattibilità per nuove ipotesi progettuali, tra l'altro:

1) la modifica dell'articolo 3 della convenzione originaria sottoscritta come sopra detto il 19 luglio 2006, prolungando a 75 anni la durata della convenzione per l'intero Campus Firenze e quindi del termine di scadenza della concessione;

2) La modifica degli articoli 18 e 19 della convenzione stessa titolati "Condizioni di garanzia per l'equilibrio economico finanziario e revisione della concessione";

3) la fissazione inderogabile della nuova data di inizio dei lavori del complesso edilizio in oggetto a non oltre il 31 luglio 2016 e comunque a entro e non oltre sei mesi dal rilascio del nuovo permesso di costruire da parte del sindaco del Comune di Firenze;

4) di dare esecuzione a una convenzione del 19.03. 2009 (allegato 3 all'atto di transazione) tra ARDSU e UNIFI al fine fra l'altro di dotare BIRILLO delle necessarie aree di cantiere per la nuova corretta esecuzione della concessione salvo diversa intese condivise fra le parti successivamente alla stipula della transazione stessa;


5) di assoggettare l'efficacia dell'accordo transattivo a rilascio del nuovo permesso di costruire richiesto da Birillo in data 19/2/2016 al Sindaco del Comune di Firenze;

- che il Sindaco del Comune di Firenze con provvedimento del 22/6/2016 ha rilasciato il nuovo permesso a costruire sull'area in oggetto della superficie di mq.3580, numero 1749/2016 in forza del quale BIRILLO con obbligo di fine lavori al 15/12/2019 ha costruito secondo un nuovo progetto sensibilmente e sostanzialmente diverso da quello originario di cui al primo permesso di costruire ,poi decaduto, come sopra detto numero 98 2009 del 2/10/2009 , il complesso edilizio denominato Campus Firenze in comune di Firenze Viale Morgagni costituito da due edifici separati oltre area adiacente e circostante adibita a spazi comuni/condominiali, di cui il primo edificio elevato quindici piani fuori terra oltre seminterrato destinato all'accoglienza degli studenti universitari e cedibile da BIRILLO a terzi (di seguito definito anche "**Edificio RU**"), il secondo edificio elevato cinque piani fuori terra oltre seminterrato destinato a Convitto ed oggetto della vendita di cosa futura a favore di ARDSU, complesso immobiliare meglio infra descritto (di seguito definito anche "**Edificio DSU**");

- che in data 26 luglio 2016 il progetto esecutivo del Campus Firenze è stato validato dal Responsabile del Procedimento, arch. Francesco Napolitano, ai sensi dell'art. 55 del DPR 207/2010;

- che in data 29 agosto 2019 è stato emesso il certificato

di ultimazione parziale dei lavori, con il quale è stato asseverato che in data 29 agosto 2019 sono terminati i lavori di realizzazione dell'Edificio RU, ed il successivo 21 ottobre 2019 è stato emesso il verbale di ultimazione dei lavori, con il quale è stato asseverato che in data 15 ottobre 2019 sono terminati tutti i lavori di cui al Permesso di costruire n. 1749 del 22.06.2016 (inclusi quindi l'Edificio ~~RU~~ DSU e le parti comuni ai due edifici);

- che in data 20 dicembre 2019 è stata, una volta terminati i lavori entro la data del 15.12.2019, depositata al SUE direzione Urbanistica del Comune di Firenze con prot. n. 

attestazione asseverata di agibilità ai sensi dell'art. 149 L.R.Toscana 65/2016 dei due edifici costruiti dalla società Birillo 2007 S.C.A R.L. in Firenze Viale Morgagni n. 55 facenti parte del complesso edilizio denominato "Campus Firenze" sulla area di terreno originariamente rappresentata al C.T. di detto Comune nel foglio 35 dalle partt. 2136 e 2137 di cui a tutti gli atti sopra richiamati;

- che in data 10 giugno 2020 è stato emesso il Certificato del Collaudo Tecnico-Amministrativo da parte della Commissione di Collaudo nominata dall'Università di Firenze;

- che anche in ottemperanza a quanto come sopra stabilito negli atti da me ricevuti il 6.10.2009 rep. 72127/11866 e rep. 72130/11868 più volte citati e per regolamentare

definitivamente tra loro ogni e qualsiasi reciproco rapporto nascente dai suddetti atti, le Parti oggi di comune accordo con il presente atto sono venute nella determinazione di:

* L'Università degli Studi di Firenze e la società Birillo 2007 S.C.A R.L. società consortile a responsabilità limitata con la partecipazione dell'Azienda Regionale per il diritto allo Studio Universitario della Regione Toscana:

1) di integrare e modificare la Convenzione del 19.7.2006 reg.a Firenze 1 il 3 agosto 2009 al n.7505 più volte citata e già come detto integrata in data 22.9.2009, anche allo specifico fine di recepire tutte le nuove sostanziali modifiche progettuali e realizzative poste in essere come sopra detto da BIRILLO, nonché di recepire, confermare e ratificare per quanto occorrente, tutti gli accordi transattivi tra essi, come sopra detto, intercorsi con la partecipazione anche di ARDSU, contenuto nell'atto di transazione del 15 aprile 2016 più volte citato e altresì di regolare le vicende relative al possibile trasferimento da BIRILLO a terzi della proprietà superficiaria dell'Edificio RU e/o della Convenzione, in relazione all'Edificio RU, ai sensi dell'art. 175, comma 1, lett. d), n. 2 del d.lgs. 50/2016;

2) di fare piena ricognizione dell'atto da me ricevuto il 6.10.2009 rep. 72127/11866 di costituzione di diritto di superficie e tra l'altro identificare" in maniera precisa

anche catastalmente i beni edificati, stabilendo in maniera esatta la decorrenza e la durata del diritto di superficie.

* L'Università degli Studi di Firenze, la società Birillo 2007 S.C.A R.L. società consortile a responsabilità limitata e l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Toscana

1) di fare piena ricognizione e individuare correttamente anche catastalmente tutte le parti comuni e/o condominiali del complesso edilizio "Campus Firenze", costituendo il condominio ed approvandone il relativo regolamento;

2) di prevedere un successivo impegno a costituire una servitù di passaggio carrabile da Viale Morgagni n. [57] al piano interrato dell'Edificio RU;

3) di individuare, stabilire e concordare a quale titolo giuridico verrà da UNIFI concesso a BIRILLO e ad ARDSU titolari della proprietà' superficiaria, rispettivamente, dell'Edificio RU e dell'Edificio ARDSU il rispettivo diritto di disporre dell'area destinata a parcheggio adiacente al complesso in oggetto a servizio dello stesso, della superficie di circa mq 2014, censita al Catasto Urbano del Comune di Firenze al foglio 35, part. N. 2186, z.c. 3, cat. C/6, rendita € 6.136,86, meglio identificata con lettera "B" nella planimetria allegata a detta convenzione del 19.3.2009.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e

sostanziale del presente atto,

i componenti convengono e stipulano quanto segue:

PRIMO LUOGO

Le Parti si danno reciprocamente atto che la transazione sottoscritta in data 17 novembre 2015 tra BIRILLO e l'ARDSU e la successiva transazione sottoscritta in data 15 aprile 2016 tra BIRILLO e UNIFI con la partecipazione anche dell'ARDSU sono state regolarmente e compiutamente eseguite, e dichiarano di essere soddisfatte in ogni loro reciproca ragione connessa alle questioni oggetto dei predetti atti transattivi.

SECONDO LUOGO

In riferimento alla originaria convenzione sottoscritta in data 19 luglio 2006 (Reg. interno 4/2006) registrata a Firenze l il 3/8/2006 al numero 7505 allegata in copia sotto lettera "C" all'atto da me ricevuto il 6/10/2009 rep. 72127/11866 più volte citato, integrata in data 16 novembre 2006, registrata con protocollo interno dell'Università Reg. n. 5 e poi all'Agenzia delle Entrate di Firenze l il 22 dicembre 2006 al n. 11778, e in data 22/9/2009 Reg.interno 12/2009 protocollo 63357 allegata sotto lettera "D" al suddetto atto da me ricevuto il 6/10/2009 rep.72127/11886 (nel prosieguo, le predette convenzioni sono denominate, complessivamente, anche la "**Convenzione**"), fermo restando il corretto, completo e valido adempimento delle prestazioni eseguite dal Concessionario sulla base delle pattuizioni prima di oggi

vigenti, le Parti stabiliscono e convengono di modificare la citata Convenzione nei seguenti punti:

(i) L'art. 3 è integralmente sostituito dal seguente testo:

«Articolo 3 (Durata) 1. Fatta salva la facoltà di revisione, di revoca o di recesso di cui ai successivi articoli, la presente convenzione avrà durata di anni 75 (settantacinque) decorrenti dalla data in cui essa diverrà efficace e vincolante per entrambe le parti, fatti salvi i diritti di cui all'art. 2, lett. c) e d). 2. E' esclusa qualsiasi forma di tacito rinnovo».

(ii) L'art. 11 è integrato e parzialmente modificato con le seguenti previsioni: «All'esito positivo del collaudo delle opere il Concessionario potrà trasferire a terzi il diritto di proprietà superficiaria e/o la Convenzione in relazione all'Edificio RU, ai sensi dell'art. 175, comma 1, lett. d), n. 2 del d.lgs. 50/2016.

In tal caso, rimarranno in capo a BIRILLO: (a) gli oneri, obblighi e responsabilità di cui agli articoli 22, limitatamente all'attività di progettazione e costruzione delle opere, 23, 5° cpv e 24, nonché (b) gli oneri, obblighi e responsabilità nascenti da condotte di BIRILLO successive all'eventuale cessione in favore di terzi (congiuntamente e collettivamente gli "Obblighi Non Cedibili"), mentre verranno assunti dal cessionario tutti gli altri oneri/obblighi relativi all'uso ed alla manutenzione dell'Edificio RU

inerenti alla Convenzione (o relativa porzione) ceduta. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, verranno trasferiti in capo al cessionario gli obblighi di destinazione a studentato, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le responsabilità derivanti dal possesso del bene e dalla gestione dello studentato, gli obblighi di assicurare il bene e di riconsegnarlo all'Università al termine della proprietà superficiaria; graveranno altresì sul medesimo cessionario gli obblighi di compiere tutte le eventuali attività amministrative per il mantenimento in esercizio dello studentato (licenze, autorizzazioni, ecc.) e le eventuali modalità di gestione dei servizi di studentato.

Per effetto di quanto sopra, resta specificamente inteso che il mancato adempimento degli Obblighi Non Cedibili da parte di BIRILLO non potrà - in alcun caso - riverberarsi e/o produrre effetti di alcun tipo sul cessionario della proprietà superficiaria e/o della relativa porzione di Convenzione ceduta, né determinare alcuna forma di responsabilità del cessionario.

L'eventuale scioglimento del rapporto concessorio per revoca o risoluzione per colpa dell'Università che comporti la perdita del bene da parte del cessionario della proprietà superficiaria e/ della relativa porzione di Convenzione determinerà il sorgere direttamente in capo a quest'ultimo (o

di suoi successivi aventi causa a titolo universale o particolare) del diritto al pagamento dell'indennizzo da parte dell'Università, da determinare secondo il valore di mercato del diritto di proprietà superficiaria.

L'eventuale trasferimento a terzi, da parte del concessionario, del diritto di proprietà superficiaria lascia impregiudicato ogni onere, obbligo e/o responsabilità del concessionario medesimo».

(iii) L'art. 12, al terzo comma, è integrato con la seguente previsione: «Nell'ipotesi in cui l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Firenze eserciti il diritto di prelazione, una volta realizzate e trasferite le aree e/o superfici di spettanza dell'Azienda quest'ultima assumerà direttamente nei confronti dell'Università ogni ulteriore onere e/o obbligazione».

(iv) L'art. 17 è abrogato.

(v) Gli articoli 18 e 19 sono modificati con il punto I della transazione del 15 aprile 2016.

TERZO LUOGO

A titolo modificativo, integrativo e novativo degli atti a mio rogito rep. 72127/racc. 11866 e rep. 72130/racc. 11868, le parti riconoscono e si danno atto che il complesso edilizio costruito in ampliamento del Polo Universitario sito in Firenze nell'area di Careggi Viale Morgagni n.55, denominato "Campus Firenze", è costituito da due edifici principali il

primo elevato 15 piani fuori terra oltre seminterrato (denominato Edificio RU), destinato a **studentato**, il secondo, oggetto del contratto di vendita di cosa futura con ARDSU, elevato 5 piani fuori terra oltre seminterrato destinato a **residenza studentesca universitaria** (denominato Edificio ~~R~~DSU), con annessi circostanti spazi comuni scoperti destinati a piazzali, viabilità pedonale, area a verde, spazio per basket oltre locali per impianti tecnologici e di prevenzione incendi, confinante con altra residenza studentesca universitaria denominata "Piero Calamandrei", costruito in forza, in ordine e assoluta totale conformità ai permessi a costruire n.1749/2016 del 22/6/2016 e n.279829/2019 del 20 agosto 2019 (variante finale) rilasciati entrambi dal Sindaco del Comune di Firenze con fine lavori in data 15/12/2019 con deposito di agibilità in data 20/12/2019 protocollo N. ,dalla società Birillo 2007 società cooperativa a r.l. quale concessionaria e titolare del diritto di superficie sull'area originariamente rappresentata al catasto terreni del Comune di Firenze nel foglio 35 dalle particelle 2136 e 2137 da essa acquistata con atto da me ricevuto il 6 ottobre 2009 rap 72127/11866 reg a Firenze il 13 detto al numero 11.964 trascritto a Firenze il 15 detto al n.31045 oggetto in parte (l'Edificio ~~R~~DSU) di vendita di cosa futura da detta società ad ARDSU con atto da me ricevuto il 6/10/2009 rep. 72130/11868

reg. a Firenze il 13 detto al n. 12968 trascritto a Firenze il 15 detto al n. 31046, complesso costruito in base ad apposita convenzione di cui a scrittura privata del 19 luglio 2006 reg. 4/2006 registrata a Firenze l il 3/8/2006 al numero 7505, integrata in data 22/9/2009 reg. 12/2009 altresì successivamente integrata come sopraindicato e convenuto, viene specificatamente col presente atto così descritto:

A) Edificio RU

(Descrizione completa, confini, dati catastali C.F. FIRENZE foglio 35 part. 2185 sub 1 con planimetrie catastali da allegare)

B) Edificio DSU

(Descrizione completa, confini, dati catastali C.F. di Firenze foglio 35 part. 2185 sub 2, con planimetrie da allegare)

C) Spazi comuni adiacenti e circostanti ai due edifici

(descrizione dati catastali C.F. di Firenze foglio 35 par. 2185 subb.3-4-5-6-7 BCNC con elaborato planimetrico e relativa legenda da allegare)

QUARTO LUOGO

A) Il diritto della società Birillo 2007 S.C.a r.l. di mantenere, ai sensi dell'articolo.952 1^ comma del c.c., al di sopra e al di sotto del suolo, l'edificio in Firenze viale Morgagni 55 facente parte del complesso edilizio "Campus FIRENZE" denominato "Edificio RU" meglio dettagliatamente

descritto al secondo luogo sotto lettera "A" che precede, nonché il diritto di proprietà superficiaria su tutti gli spazi esterni adiacenti e circostanti meglio dettagliatamente descritti al secondo luogo che precede sotto lettera "C" a servizio anche del fabbricato di cui infra, a decorrere dal 20 dicembre 2019 (data del deposito dell'attestazione di agibilità presso il Comune di Firenze), scadrà dopo 75 (settantacinque) anni dalla suddetta data.

B) Il diritto di proprietà superficiaria dell'Azienda Regionale per il diritto allo Studio Universitario della Regione Toscana da essa acquistato, ai sensi dell'art. 1472 del c.c., dalla società Birillo con atto da me ricevuto il 6.10.2009 rep. 72130/11868 reg. a Firenze il 13 detto al n. 12968 trascritto a Firenze il 15 detto al n.31046, dell'Edificio ~~R~~DSU destinato a **residenza studentesca universitaria** facente parte del complesso edilizio posto in Firenze viale Morgagni 55 denominato "Campus Firenze" meglio dettagliatamente descritto al secondo luogo sotto lettera "B" che precede, scadrà dopo 75 (settantacinque) anni decorrenti dal 20 dicembre 2019 del deposito dell'attestazione di agibilità presso il Comune di Firenze, considerata come data di venuta ad esistenza ai sensi del 1^ comma dell'art.1472 del c.c. sopracitato, del suddetto edificio.

QUINTO LUOGO

L'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE, come rappresentata e autorizzata, si obbliga a costituire ed a concedere in favore della società BIRILLO 2007 S.C.A.R.L., che come rappresentata e autorizzata si impegna a ricevere ed accettare (anche per i suoi eventuali futuri aventi causa), la servitù di passaggio sul fondo identificato al catasto urbano del Comune di Firenze al foglio ... part..., avente accesso dal civico ...di Viale Morgagni [NOTA: andrebbe indicato, oltre al fondo servente, anche quello dominante, inoltre sembra che la costituzione di servitù sia rimandata ad un ulteriore atto].

Inoltre, al fine di consentire al concessionario ed a ARDSU di utilizzare pienamente il complesso immobiliare denominato "Campus Firenze", l'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE si obbliga a costituire altresì, a favore di Birillo (e sui aventi causa) e di ARDSU [NOTA: chiarire se il diritto sarà congiunto e/o su bene in comunione], sull'area censita al Catasto Urbano del Comune di Firenze al foglio 35, part. N. 2186, z.c. 3, cat. C/6, rendita € 6.136,86, superficie di circa mq 2014, meglio identificata con lettera "B" nella planimetria allegata a detta convenzione del 19.3.2009, un diritto reale di godimento di durata (anche frazionata) pari alla durata del diritto di superficie (meglio descritto al precedente terzo luogo).

PATTI DELL'ATTO

I componenti per tutto quanto sopra riconosciuto, precisato

è convenuto dichiarano come definitivamente rispettivamente regolati tra di loro ogni e qualsiasi rapporto di qualunque genere nascente dall'atto di costituzione di diritto di superficie da parte di UNIFI a favore di Birillo da me ricevuto il 6.10.2009 rep. 72127/11866 più volte citato e dall'atto di vendita di cosa futura da parte di Birillo ad ARDSU da me ricevuto in pari data rep. 72130/11868 anch'esso più volte citato, mallevandosi reciprocamente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e dichiarando di non aver più nulla da pretendere gli uni nei confronti degli altri in dipendenza dei due suddetti atti.

Tutte le dichiarazioni in questo atto, che non riveste alcuna natura costitutiva, rese dai rispettivi legali rappresentanti delle parti in materia urbanistica, catastale ai sensi delle leggi 47/85, 122/2010, 248/2006 sono avvenute per quanto occorrer possa previa mia ammonizione a loro fatta sulle loro rispettive responsabilità penali.

I componenti consentono la trascrizione del presente atto e la conseguente regolarizzazione catastale nascente ed emergente dallo stesso con pieno esonero anche per il Conservatore dei RR.II. di Firenze di ogni responsabilità al riguardo.

Le spese di questo atto e consequenziali fanno carico a Birillo.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.