



## Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori

Sede nazionale: Via Cavour 68 - 50129 Firenze

Tel 055.290606 - Fax 055.290118

Email: [legali@aduc.it](mailto:legali@aduc.it) - Pec: [aduc@pec.it](mailto:aduc@pec.it) - Web: [www.aduc.it](http://www.aduc.it)

---

### *Ecc.ma Procura della Repubblica presso il Tribunale di Firenze*

#### *Esposto-Denuncia*

**presentato dall'Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori (Aduc), con sede in Firenze, via Cavour 68, tel.055290606, fax 0552302452, E-mail [legali@aduc.it](mailto:legali@aduc.it), PEC [aduc@pec.it](mailto:aduc@pec.it), in persona del legale rappresentante, Vincenzo Donvito, nato a Gioia del Colle (Bari) il 20 febbraio 1953.**

premessi che

1. Con rogito notarile del 1920 la Croce Rossa Americana destinava una propria somma di denaro all'acquisto, nel rione Oltrarno, di un complesso immobiliare comprensivo del Palazzo Santarelli e del Giardino Nidiaci, affinché fosse adibito all'educazione ed istruzione popolare. Si tratta di un complesso immobiliare strategico per la città ed in particolare per il quartiere, con un giardino, il Nidiaci, storico unico. A tal fine umanitario, la Croce Rossa Americana disponeva, nell'atto di compravendita in questione, che i sig.ri Matteo Girard e Umberto Nidiaci, acquistassero in nome proprio ma nell'esclusivo interesse di un Ente da istituirsi per l'Educazione ed Istruzione popolare. (Doc. 1 – cronistoria degli accadimenti dal 1920 ad oggi). L'atto veniva trascritto a favore di Girard e Nidiaci, ma nell'interesse (e dunque a favore) dell'Ente in questione.
2. Nel 1922 Umberto Nidiaci acquistava, col medesimo scopo, la medesima destinazione e nell'interesse del medesimo Ente, una porzione adiacente a quanto acquistato con rogito di cui al punto 1. (Doc. 1 – cronistoria degli accadimenti dal 1920 ad oggi).
3. Nel 1923 il Comune di Firenze, su richiesta del Sig. Nidiaci, istituiva nei locali della proprietà in questione un Giardino di Infanzia (doc. 1, doc. 2 dossier), che da allora risulta sempre rimasto nella disponibilità pubblica e con l'originaria destinazione di cui al punto 1, fino alla riconsegna, accaduta progressivamente negli anni 2009-2012.
4. Nel 1928, alla morte del co-intestatario Nidiaci, il 50% dell'intero complesso veniva trasferito sugli eredi Catola Enrichetta e Ada ed Egisto Nidiaci. Non seguivano le trascrizioni negli appositi registri né contro Girard né contro l'Ente destinatario della donazione, nella specie il Comune di Firenze. La destinazione e l'uso pubblico, tuttavia, dei locali del Palazzo Santarelli e del Giardino Nidiaci rimaneva inalterata.
5. Nel 1954 e 1957 gli stessi eredi donavano al Comune di Firenze metà del giardino e una parte dei fabbricati del complesso di cui – indebitamente - si dichiaravano i proprietari formali al 100%. Il Comune accettava la donazione.



## **Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori**

Sede nazionale: Via Cavour 68 - 50129 Firenze

Tel 055.290606 - Fax 055.290118

Email: [legali@aduc.it](mailto:legali@aduc.it) - Pec: [aduc@pec.it](mailto:aduc@pec.it) - Web: [www.aduc.it](http://www.aduc.it)

---

6. Alla morte di Egisto Nidiaci nel 1993, gli eredi Umberto e Francesco Nidiaci risultano affermare, ai fini della dichiarazione di successione, così come parrebbe anche accaduto al Catasto, che il padre Egisto era proprietario dell'intero complesso (e non più in comproprietà con Girard come invece ancora era) e che il medesimo era libero da pesi oneri o vincoli di alcun tipo (fatto non vero stante la persistenza della legittima occupazione e destinazione pubblica dei locali del palazzo Santarelli e del giardino da parte del Comune di Firenze).

Non veniva trascritto, tuttavia, alcun atto né contro Girard né contro l'Ente per l'Educazione e Istruzione popolare (poi Comune di Firenze). (Doc. 3 – certificato ipotecario generale a nome Matteo Girard).

7. Umberto e Fabrizio Nidiaci non richiedevano al Comune la restituzione dei beni destinati alla collettività, il cui pacifico, pubblico ed ininterrotto uso, come detto, risulta esser stato mantenuto fino a pochi anni fa.

8. La prima richiesta di restituzione risulta arrivata nel 2005 quando Fabrizio Nidiaci trattò col Comune la restituzione di alcuni locali e del giardino, in cambio della donazione di altra porzione di proprietà al Comune. La donazione, tuttavia, non si perfeziona per mancata volontà, pare, di parte venditrice.

9. Con atti di compravendita e permuta del 2007 e 2009, il complesso Nidiaci veniva progressivamente venduto dagli eredi Nidiaci a terzi, sollevando i notai roganti da eventuali responsabilità derivanti dalle mancate ricerche in merito agli atti di provenienza trascrizioni ed altro.

10. Dal 2009 al 2012 il Comune di Firenze cede progressivamente agli intestatari formali i beni sino ad allora destinati alla collettività e a pubblico servizio per circa ottant'anni.

11. Nel 2010, su richiesta dei comitati cittadini e delle associazioni private che si occupano del caso, il Comune rinnovava il vincolo di destinazione d'uso dei locali sede della ludoteca (al momento trasferita in Via Maffia) e del giardino, vincolo espropriativo ancora in essere.

12. Le associazioni, tra cui la scrivente Aduc, hanno lavorato per convincere l'Amministrazione a recuperare giudizialmente quanto indebitamente perduto.

Hanno consegnato:

- i frutti di indagini effettuate presso gli archivi storici e presso i pubblici registri, preparato la cronistoria degli accadimenti (doc. 1);



## Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori

Sede nazionale: Via Cavour 68 - 50129 Firenze

Tel 055.290606 - Fax 055.290118

Email: [legali@aduc.it](mailto:legali@aduc.it) - Pec: [aduc@pec.it](mailto:aduc@pec.it) - Web: [www.aduc.it](http://www.aduc.it)

---

- un dossier (doc. 2, 3) contenete gli atti pubblici, le trascrizioni e quant'altro di pertinente alla vicenda, corredato di mappe del vecchio e del nuovo Catasto con indicazione dei mutamenti che possono identificare con esattezza le relative particelle immobiliari;

- un parere legale (doc. 4) contenente le ragioni a sostegno di un'azione legale di rivendica della proprietà e dell'uso pubblico dei beni donati dalla Croce Rossa Americana, o quantomeno quelli che fra essi sono stati per circa ottant'anni destinati alla collettività. In particolare ed in breve (si rinvia alla lettura del parere legale), ritiene la scrivente che:

a) con i due rogiti originari del 1920 e 1922 si sia compiuta, per il tramite di un atto a causa complessa e a favore del terzo, una liberalità destinata alla collettività fiorentina ed ai ragazzi del rione, trascritto a favore dell'Ente per l'educazione e l'istruzione popolare (l'Ente poi individuato nel Comune di Firenze); di tal ch  il Comune potrebbe utilmente esercitare l'azione di rivendica della propriet  dei beni di cui ai rogiti, o almeno per quelli sopra i quali ha mantenuto nel tempo inalterato il possesso e la destinazione pubblica e pertanto non usucapiti da terzi;

b) si   senz'altro, e comunque, costituita servit  d'uso pubblico per effetto della originaria, perdurante, pacifica destinazione al servizio della collettivit  (dicatio ad patriam) esercitata fattivamente in modo ininterrotto pacifico, pubblico, su molti dei beni di cui ai rogiti suddetti (tra cui il giardino Nidiaci e i locali della ludoteca, del centro anziani ecc...)

c) utilmente la magistratura potrebbe accertare anche, *iure privatorum*, l'esistenza di un diritto reale d'uso usucapito negli anni dal Comune sui beni utilizzati, a prescindere da ragioni di interesse pubblico;

13. A fronte della richiesta di chiarimenti sull'inerzia del Comune in questi anni in merito all'azione da promuovere senza ulteriore indugio (stante le possibili, sebbene al momento non ancora attuali, future prescrizioni ed usucapioni altrui), l'Avvocatura ha presentato un parere, (doc. 5) ad avviso della scrivente non convincente.

Ivi si riconosce la fondatezza della possibile azione di rivendica dell'uso pubblico, ma, si teme, visto il tergiversare, le mancanze, le colpe, le contraddittoriet  dell'amministrazione, anche degli ultimi anni, si temono domande riconvenzionali avversarie di risarcimento danni.

14. L'Amministrazione, in alternativa, sta valutando di accettare i contenuti di un atto d'obbligo proposto dall'attuale propriet , protocollato la Comune in data 24 novembre 2014, che preveda:

- dal lato Comune (condizione sospensiva dell'atto di impegno):



## Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori

Sede nazionale: Via Cavour 68 - 50129 Firenze

Tel 055.290606 - Fax 055.290118

Email: [legali@aduc.it](mailto:legali@aduc.it) - Pec: [aduc@pec.it](mailto:aduc@pec.it) - Web: [www.aduc.it](http://www.aduc.it)

---

l'accoglimento da parte del consiglio comunale delle osservazioni a Piano Regolatore prossimo ad esser varato (marzo 2015) ossia: l'abolizione delle attuali limitazioni generali per la costruzione di parcheggi sottointerrati; l'eliminazione del vincolo espropriativo attualmente apposto ai locali della proprietà adibiti alla ludoteca fino al 2012 e relativo giardino

- dal lato Proprietà:

la costruzione, successiva al marzo 2015, a proprie spese, con relativa garanzia fideiussoria per un valore fino a 275.000 euro, di un fabbricato di 200 mq nella propria porzione di giardino Nidiaci ed il trasferimento della relativa proprietà in capo al Comune, con annessa una piccola porzione del giardino attorno ad esso. Tale fabbricato, da realizzarsi su progetto del Comune, ospiterebbe nuovamente la ludoteca oggi trasferita (doc. 6)

Ovviamente, una volta tolto il vincolo urbanistico da parte del Consiglio Comunale, le eventuali vicende che riguarderanno la costruzione sul giardino storico Nidiaci del nuovo annesso (ad esempio eventuali ostacoli amministrativi dovuti alle possibili rimostranze della Sovrintendenza), non elimineranno più e comunque per la Proprietà i vantaggi acquisiti per l'abolizione del vincolo espropriativo, così come anche i vantaggi derivanti dalla rinuncia del Comune ad ogni pretesa sui beni del complesso. Vantaggi che si realizzeranno comunque nel breve periodo ma che non assicurano alla collettività le poche cose promesse in transazione e nei tempi ivi previsti, lasciando così la cittadinanza ed il quartiere, con un pugno di mosche in mano.

si chiede

che l'Ecc.ma Procura adita indagli ed accerti i fatti di cui in premessa e le eventuali responsabilità penali degli amministratori consistite in comportamenti attivi ed omissivi che hanno progressivamente, a far data dall'anno 2009, spogliato e privato il Comune di Firenze di un bene acquisito al patrimonio collettivo e destinato da oltre ottant'anni, di fatto e di diritto, al pubblico servizio ed alla cittadinanza fiorentina.

In particolare si accerti e si ravvisi le eventuali responsabilità di coloro che:

- hanno compiuto atti di cessione a privati (sebbene formalmente e apparentemente proprietari) e spossessamento ai danni del Comune dei beni oggetto di destinazione ed uso pubblico di cui ai contratti del 1920 e 1922 su menzionati intercorsi dal 2009 ad oggi, tra cui l'avvenuta cessione, dei locali della ludoteca e del giardino, del centro anziani, posti al piano terra e al piano primo del Palazzo Santarelli, Via della Chiesa civici 46, 48, 50 (doc. 7);



## **Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori**

Sede nazionale: Via Cavour 68 - 50129 Firenze

Tel 055.290606 - Fax 055.290118

Email: [legali@aduc.it](mailto:legali@aduc.it) - Pec: [aduc@pec.it](mailto:aduc@pec.it) - Web: [www.aduc.it](http://www.aduc.it)

---

- coloro che non hanno attivato sino ad oggi e che ancora oggi non attivano le necessarie ed urgenti rivendiche giudiziali, almeno per quanto attiene alle unità immobiliari utilizzate per oltre ottant'anni fino a poco tempo fa dal Comune;

- coloro che hanno ad oggi concluso o si accingono a concludere atti transattivi conclusi con la Proprietà, che, prevedendo la rinuncia alle azioni giudiziarie descritte, non prevedano almeno la restituzione e destinazione all'uso pubblico di tutto il giardino Nidiaci, delle stanze del Palazzo Santarelli usate per la ludoteca e per tutti quegli ulteriori spazi dei quali il Comune avrebbe la possibilità di dimostrare agilmente l'uso pubblico, ininterrotto, pacifico, per la durata di circa ottent'anni;

Si chiede

altresi', a norma degli artt. 90 e 408 c.p.p., di essere sentita per fornire elementi di prova nonche' di essere informata dell'eventuale archiviazione della presente istanza.

Con osservanza,

Firenze, 28 gennaio 2015

Vincenzo Donvito

Si allega:

1. Cronistoria analitica degli accadimenti
2. Dossier dei documenti e degli atti di trasferimento, corredato di relative mappe catastali
3. Certificato ipotecario generale
4. Parere Legale di Aduc
5. Parere legale Avvocatura del Comune
6. Piantina dell'area sulla quale si propone la costruzione del nuovo fabbricato
7. Piantina sui locali occupati dal Comune fino al 2009