

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
GIUNTA COMUNALE  
del 10/10/2016 n. 163**

**COPIA**

**Oggetto:** *Opere di Urbanizzazione Esterne al Programma Integrato d'Intervento di Badia a Settimo – San Colombano. Lotto funzionale n. 2. Acquisizione aree interessate. Determinazioni.*

---

L'anno duemilasedici (2016), Il giorno 10/10/2016 alle ore 13:30 nella Sala delle Adunanze, posta nella sede comunale, convocata con apposito avviso si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

**PRESENTI i Sigg.ri:**

- **Fallani Sandro**
- **Anichini Andrea**
- **Capitani Elena**
- **Giorgi Andrea**
- **Lombardini Barbara**
- **Ndiaye Diye**
- **Toscano Fiorello**

**ASSENTI i Sigg.ri:**

Partecipa il Segretario Generale Dott. **Marco Pandolfini**

Il Sindaco **Sandro Fallani**, assunta la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la Seduta, invitando la Giunta a trattare l'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto della propria competenza all'emanazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267 / 2000;

Premesso che

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 08/04/1999 è stato approvato il Programma Integrato di Intervento di Badia a Settimo / San Colombano, unitamente al "Bando per la selezione dell'operatore privato";

con Deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 20/02/2003, su richiesta della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4/2000 , sono stati individuati in maniera più analitica e dettagliata gli interventi di urbanizzazione a carico del Comune, fra cui anche il recupero architettonico e funzionale di Piazza Vittorio Veneto e il resede relativo all'ex scuola elementare, antistante la Piazza Vittorio Veneto;

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 20 gennaio 2009, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione di competenza dell'Amministrazione Comunale, relative al Programma Integrato d'Intervento di Badia a Settimo San Colombano, fra cui la sistemazione di P.zza Vittorio Veneto ed aree limitrofe, a sostituzione totale di quello già approvato con la suddetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 9 del 24/01/2006;

Tale progetto preliminare è stato redatto dal Consorzio Nuova Badia, tramite i suoi progettisti incaricati, in ottemperanza di quanto stabilito con la Convenzione del 02/03/2006 rep. 13017, stipulata fra il Consorzio Nuova Badia e le Società che lo compongono e il Comune di Scandicci;

Precedentemente in data 01/06/2000, con atto Notaio Palazzo Rep. n. 27879 Racc. n. 3506 venne costituito il "Consorzio Nuova Badia", al quale hanno aderito tutte le Società componenti il raggruppamento finalizzato alla realizzazione del Programma Integrato d'Intervento di Badia a Settimo – San Colombano, approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 73 del 08/04/1999;

Preso atto che:

il Consorzio Nuova Badia in ottemperanza agli obblighi assunti nella suddetta Convenzione rep. 13017 del 02/03/2006 ha presentato , presso il Comune di Scandicci , in data 11 maggio 2012 con prot. n. 16532, a firma dell'arch.

Luciano Piazza, dell'ing. Andrea Santini e dell'arch. Alessandro Astolfi, il progetto definitivo-esecutivo relativo alla "Riorganizzazione funzionale di piazza Vittorio Veneto e delle aree limitrofe alla ex scuola elementare";

Preso atto altresì che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 17/03/2015 è stato approvato il progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione esterne al Programma Integrato d'Intervento di Badia a Settimo – San Colombano di "Riorganizzazione funzionale di Piazza Vittorio Veneto e delle aree limitrofe alla ex scuola elementare", redatto per conto del consorzio Nuova Badia , a firma dell'arch. Luciano Piazza dell'ing. Andrea Santini e dell'arch. Alessandro Astolfi, recepito in data 11 maggio 2012, con prot. n. 16532, e successivamente in parte modificato dal Settore Opere Pubbliche , ed è stato inoltre approvato, fra l'altro, quanto in appresso, così precisamente:

- Di dare atto che, a parziale revoca di quanto stabilito nella Delibera della Giunta Comunale n. 5 del 20 gennaio 2009, nell'ambito delle opere di competenza dell'Amministrazione Comunale di cui al Bando relativo al Programma Integrato d'Intervento Badia a Settimo San Colombano, saranno realizzate le seguenti opere:

- Riqualificazione piazza Vittorio Veneto ed aree limitrofe;
- Riqualificazione impianto di pubblica illuminazione Badia a Settimo – San Colombano;
- Costruzione piste ciclabili;

- Di stabilire che in conformità con quanto rappresentato nell'elaborato grafico 15 "*Planimetria con rappresentazione della suddivisione dei lotti funzionali di esecuzione*" il progetto in corso di approvazione è suddiviso in due distinti lotti funzionali e che il progetto esecutivo debba essere sviluppato ed approvato separatamente per ogni lotto in modo da poterne prevedere l'esecuzione in due distinte fasi, precisamente:

- lotto n. 1 comprendente esclusivamente aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- lotto n. 2 comprendente aree di proprietà privata da assoggettare a procedimento espropriativo;

- Di prendere atto che, la realizzazione delle opere evidenziate nell'allegato B - Piano Particellare di Esproprio -, interesseranno anche aree di proprietà privata, la cui acquisizione mediante procedura espropriativa sarà eseguita a totale cura dell'Amministrazione Comunale;

- Di prendere atto altresì che le opere di cui al lotto funzionale n. 2 evidenziate

nella tavola n. 15 “Planimetria con rappresentazione della suddivisione dei lotti funzionali di esecuzione”, risultano conformi alle prescrizioni urbanistiche vigenti di cui al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 8 luglio 2013 ed entrato in vigore dal 14 agosto 2013, da cui si evince il vincolo preordinato all’esproprio;

- Di dichiarare la pubblica utilità delle Opere di cui al lotto funzionale n. 2 evidenziate nella tavola n. 15 “Planimetria con rappresentazione della suddivisione dei lotti funzionali di esecuzione”, ai sensi del D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e s.m.i., precisando, ai sensi dell’art. 9 e 17 dello stesso D.P.R. n. 327/2001, che la dichiarazione di pubblica utilità interviene entro 5 anni dal momento in cui è stato specificato il vincolo preordinato all’esproprio;

- Di prendere atto che, ai sensi dell’art. 13 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. il decreto di esproprio verrà emanato ai sensi di legge nel termine dell’efficacia della Pubblica Utilità e che salvo proroghe, verrà emanato entro il termine di 5 anni dall’efficacia del presente atto;

- Di stabilire che l’importo relativo agli oneri espropriativi delle opere di cui al lotto funzionale n. 2 pari a circa € 75.000,00 è finanziato mediante imputazione al cap. 585000/23 “Costruzione nuove strade e piazze – fin. Contr. Regionali” imp. 2011/1877;

- Di approvare in particolare il piano particellare di esproprio relativo alle aree di proprietà privata interessate dai lavori di “Riorganizzazione funzionale di piazza Vittorio Veneto e delle aree limitrofe alla ex scuola elementare” interessate dalle opere di cui al lotto funzionale n. 2, così come individuate nell’Allegato B, Piano particellare di esproprio;

- Di approvare la procedura espropriativa, ai sensi dell’art. 17 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., delle aree interessate dall’intervento, così come individuate nell’allegato B Piano particellare di esproprio, in approvazione con il presente atto, fatta salva la cessione volontaria delle aree interessate da parte dei proprietari;

- Di dare mandato all’Ufficio Espropri di avviare il procedimento espropriativo, previa copertura finanziaria dei relativi oneri e, di provvedere a dare comunicazione ai proprietari delle aree interessate da tale procedura ai sensi dell’art. 17 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.

Rilevato che:

- fra le aree interessate dall’intervento di Riorganizzazione funzionale di Piazza Vittorio Veneto, vi sono anche quelle di proprietà privata, interessate da

procedura espropriativa, di proprietà del Consorzio Nuova Badia e più precisamente l'area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 1 da porzione della particella 116, per mq 2362, soggetta a esproprio, nonché ulteriore porzione della stessa particella 116 per mq. 385, oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio;

- con nota di questa Amministrazione Comunale prot. n. 7447 del 17/02/2015, inviata in data 18/02/2015, il Consorzio Nuova Badia è stato informato, ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90, dell'avvenuta approvazione del progetto preliminare dell'intervento e che le aree di loro proprietà sono interessate dalle opere di riorganizzazione di Piazza Vittorio Veneto e aree limitrofe all'ex scuola elementare di Badia a Settimo;

- successivamente con nota di questa Amministrazione Comunale prot. n. 25216 del 11/06/2015 il Consorzio Nuova Badia è stato informato dell'avvenuta approvazione del progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione di cui trattasi, a seguito dell'approvazione della Deliberazione di Giunta Comunale n.36 del 17/03/2015 ed è stata contestualmente indicata l'indennità di esproprio a loro spettante nonché l'indennità di occupazione temporanea, essendo il Consorzio Nuova Badia proprietario delle aree interessate dall'intervento;

Preso atto che:

Ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio dell'area suddetta di proprietà privata, interessata dall'intervento del lotto funzionale 2, si precisa quanto segue:

- L'area interessata è classificata nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 8 Luglio 2013, entrato in vigore il 14 Agosto 2013, come *Aree, attrezzature e servizi di interesse comunale*, in particolare nel Livello A dello stesso R.U.C. ed è definita "Area ad edificazione speciale per standard", art. 98 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.C., in cui fra l'altro viene individuata la corrispondenza con la zona omogenea "F" (attrezzature di interesse comunale).

- Il progetto di cui trattasi, approvato con la suddetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 17/03/2015, redatto dai tecnici progettisti, incaricati da codesto Consorzio Nuova Badia, prevede la realizzazione, nell'area interessata, di un parcheggio pubblico, viabilità pubblica e verde pubblico.

- Sotto il profilo giurisprudenziale, la Corte di Cassazione converge nel

classificare in genere a carattere non edificabile le aree destinate dallo strumento urbanistico a singoli interventi di Opere Pubbliche come viabilità pubblica, come pure verde pubblico e parcheggi pubblici;

Preso atto altresì della documentazione intercorsa tra questa Amministrazione Comunale e il Consorzio Nuova Badia, da cui si evince che l'area privata di cui trattasi è stata oggetto di modesti interventi preparatori per allestimento di cantiere (vedi ns. nota Dirigenziale Ing. Dario Criscuoli del 30/11/2010 prot. n. 48854, nonché nota del Direttore dei lavori Ing. Andrea Santini del 10/03/2011);

Considerato che:

Per quanto concerne l'indennità di esproprio dell'area privata di cui trattasi, questa è stata determinata applicando il criterio del valore venale (valore di mercato di aree simili nella zona, consideratene le caratteristiche estrinseche ed intrinseche) relativo alle aree agricole e/o alle aree non classificabili come edificabili, tenuto conto dei contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011;

L'indennità di esproprio, relativa all'area privata di cui trattasi, è stata determinata dall'Ufficio Comunale Espropri sulla base di atti, metodologie e procedimenti per casi simili in materia espropriativa, ed è stata pertanto quantificata unitariamente in € 25/mq;

Per quanto concerne l'indennità di occupazione temporanea dell'area non preordinata all'esproprio, ma interessata dal cantiere, ai fini dell'esecuzione dei lavori, questa è stata determinata dall'Ufficio Comunale Espropri sulla base unitaria dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., ed in base alla superficie da occupare e in ragione di un dodicesimo annuo, per la durata presuntiva dei lavori di due anni;

Appurato che:

- con nota di questa Amministrazione Comunale prot. n. 25216 del 11/06/2015 al Consorzio Nuova Badia sono state quindi comunicate sia l'indennità di esproprio sia l'indennità di occupazione temporanea, a loro spettanti così come segue:
- quanto a € 59.050,00 a titolo di indennità di esproprio per un'area di mq. 2362;
- quanto a € 1.603,52 a titolo di indennità di occupazione temporanea, per un'area di superficie di mq. 385;

e quindi per un importo di complessivo di € 60.653,52;

Si precisa che le sopradette indennità sono state determinate sulla base delle consistenze superficiali indicate nel Piano Particellare di Esproprio approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 17/03/2016;

- con nota pervenuta a questa Amministrazione Comunale via pec in data 19/06/2015 prot. n. 26497 il Consorzio Nuova Badia ha dichiarato di accettare sia l'indennità di esproprio sia quella di occupazione temporanea, per un importo complessivo pari € 60.653,52; concedendo l'immissione in possesso delle aree di cui trattasi solo contestualmente alla stipula del contratto di cessione volontaria;

Precisato che: la condivisione dell'Indennità di Esproprio da parte dei proprietari delle aree interessate determina la Cessione Volontaria delle aree stesse ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i;

Preso atto che:

- le aree di proprietà del Consorzio Nuova Badia, oggetto del procedimento espropriativo, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui trattasi, riguarda sia una porzione della particella n. 116 del foglio di mappa 1 per una superficie di mq. 2362, soggetta ad esproprio, sia un'ulteriore porzione della stessa particella 116, per mq. 385, soggetta a occupazione temporanea e non preordinata all'esproprio;

- però prima di procedere all'acquisizione dell'area oggetto d'esproprio di mq. 2362 si è reso necessario predisporre apposito tipo di frazionamento dell'area stessa oggetto di cessione volontaria e presentarlo per la relativa approvazione all'Ufficio del Territorio (ex U.T.E) di Firenze, al fine di una corretta individuazione dell'area stessa;

– è stato pertanto approvato il tipo di frazionamento catastale dell'area oggetto di cessione volontaria dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio (ex U.T.E.) in data 29/01/2016 protocollo n. FI0011944, da cui risulta che l'area privata è stata rappresentata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 1 dalla particella n 1073 (ex 116/b) di superficie catastale mq. 2362, e che l'area oggetto di occupazione temporanea è rappresentata da porzione della particella 1072 (ex 116/a) per una superficie interessata di mq. 385;

–

Considerato fra l'altro che i lavori specifici relativi all'intervento di cui al lotto funzionale n. 2 non hanno avuto inizio;

Rilevato che:

- Sin dall'origine, il Consorzio Nuova Badia costituito dalle Società consorziate viene regolato da Patti e Clausole contenute nel proprio Statuto Sociale, teso ad un'organizzazione comune avente per oggetto il coordinamento e disciplina mirati a svolgere tutti quegli adempimenti ed obblighi contratti con il Comune di Scandicci e necessari per il raggiungimento degli scopi cui è finalizzato;
- Da Visura presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Firenze, risulta attualmente che il Consorzio Nuova Badia ha sede legale in Firenze Viale Antonio Gramsci n. 53 , in stato di scioglimento e liquidazione volontaria e che lo stesso Consorzio Nuova Badia ha subito variazioni relative ai Consorziati originari;

Preso atto:

- che il corrispettivo complessivo spettante al Consorzio Nuova Badia di € 60.653,52 non è soggetto ad IVA, ai sensi dell'art. 2 comma 3 del D.P.R. 633/72 poiché trattasi di terreni non edificabili, come risulta dal Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci di cui alla Revisione Quinquennale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 08/07/2013 e entrato in vigore il 14/08/2013;
- Di dare atto che la spesa complessiva di € 60.653,52, trova copertura finanziaria nel Bilancio dell'Ente, a seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 25/07/2016, al capitolo "acquisizione aree da destinare al patrimonio comunale" 481000 art. 43;

Preso atto altresì che l'art. 10 -bis della Legge 6 giugno 2013 n. 64 di interpretazione autentica dell'art. 12, comma 1-quater, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 recita che *" nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'art. 12, comma 1-quater, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327..."*.

Ritenuto pertanto necessario dover procedere all'acquisizione dell'area di cui trattasi al fine della conclusione della procedura espropriativa e dell'esecuzione delle opere ivi previste;

Appurato altresì che questa Amministrazione Comunale, in alternativa al contratto di cessione volontaria, potrà emettere ed eseguire, nell'ambito della



regolarità della procedura espropriativa, apposito Decreto Definitivo di Espropriazione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 20 del D.P.R- 327/2001 e s.m.i, relativamente all'area interessata, oggetto di acquisizione, soggetta a esproprio;

Precisato che per l'attivazione e definizione della procedura espropriativa delle aree interessate sono state applicate le normative del Testo Unico delle Espropriazioni per Pubblica Utilità di cui al D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e s.m.i.;

Valutata l'opportunità di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i., per poter procedere all'acquisizione delle aree interessate dall'intervento in oggetto e giungere quindi alla definizione della procedura espropriativa;

Visti i pareri favorevoli relativi alla regolarità tecnica e contabile del provvedimento ai sensi dell'art.49 del T.U. n. 267 del 18 agosto 2000 ed inseriti nel presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale.

#### DELIBERA

- 1) Di approvare l'acquisto a cessione volontaria e a titolo definitivo per l'importo complessivo di € 59.050,00 a titolo di indennità di esproprio dell'area di proprietà del Consorzio Nuova Badia, in scioglimento e liquidazione volontaria, con sede in viale Gramsci n. 53 – 50121 Firenze, P.IVA: 05050970481, avente una superficie catastale di mq 2362 rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 1: dalla particella 1073 (ex 116/b) di superficie mq. 2362.
- 2) Di riconoscere al Consorzio Nuova Badia, in scioglimento e liquidazione volontaria, con sede in viale Gramsci n. 53 – 50121 Firenze , P.IVA: 05050970481, € 1.603,52 a titolo di indennità di occupazione temporanea dell'area interessata dal cantiere dei lavori, per una superficie di mq. 385, quale porzione del terreno, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 1 dalla particella 1072 (ex 116/a) avente una superficie catastale mq. 6748, in qualità di proprietario dell'area stessa;
- 3) Di prendere atto che l'importo complessivo spettante al Consorzio Nuova Badia di € 60.653,52 non è soggetto ad IVA, ai sensi dell'art. 2 comma 3 del D.P.R. 633/72 poiché trattasi di terreni non edificabili come risulta dal Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci di cui alla Revisione

Quinquennale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 08/07/2013 e entrato in vigore il 14/08/2013;

- 4) Di stabilire che il contratto di acquisto dell'area di cui trattasi sarà stipulato in forma pubblica dal Dirigente del Settore Risorse / Espropri, oppure da altro Dirigente di questa Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 69 del vigente Statuto Comunale e dell'art. 48 del Vigente Regolamento dei Contratti;
- 5) Di individuare l'area oggetto di Cessione Volontaria con l'apposita velatura evidenziata in color giallo, nella planimetria catastale, in scala 1:2000, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 6) Di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., è il Dirigente del Settore "Risorse" Dott.ssa Letizia Baldi;
- 7) Di dare atto che questa Amministrazione Comunale, in alternativa al contratto di cessione volontaria, potrà emettere ed eseguire, nell'ambito della regolarità della procedura espropriativa, apposito Decreto Definitivo di Espropriazione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 20 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., relativamente all'area interessata, oggetto di acquisizione di cui al precedente punto 1);
- 8) Di dare atto che la spesa complessiva di € 60.653,52, di cui ai precedenti punti 1) e 2) trova copertura finanziaria nel Bilancio dell'Ente, a seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 25/07/2016, al capitolo "acquisizione aree da destinare al patrimonio comunale" 481000 art. 43;
- 9) Di dare atto che l'art. 10 -bis della Legge 6 giugno 2013 n. 64 di interpretazione autentica dell'art. 12, comma 1-quater, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 recita che *" nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'art. 12, comma 1-quater, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327..."*.

quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime,

DELIBERA

Di dichiarare le presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.



Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE

***F.to Marco Pandolfini***

IL SINDACO

***F.to Sandro Fallani***

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

per IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì .....

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il ..... a seguito della decorrenza del  
termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo Pretorio senza reclami, ai sensi  
dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì