

## CONSIGLIO COMUNALE

**PROPOSTA N° PDCC-23-2023**

**OGGETTO :** *Area di Trasformazione TR06a\* - Località Padule . Approvazione riordino attribuzione aree in proprietà .*

Scandicci, lì 18/04/2023

---

Visto si esprime parere favorevole in ordine alla **regolarità tecnica**  
(art.49 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

**IL DIRIGENTE DEL**  
**SETTORE 2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI**  
*Dott. Simone Chiarelli*

**IL DIRIGENTE DEL**  
**SETTORE 4 – GOVERNO DEL TERRITORIO**  
*Ing. Paolo Calastrini*

[Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e smi (CAD) che sostituisce il documento cartaceo e la fima autografa]

**PROPOSTA N° PDCC-23-2023**

**OGGETTO :** *Area di Trasformazione TR06a\* - Località Padule . Approvazione riordino attribuzione aree in proprietà .*

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dato atto della competenza del Consiglio Comunale all'emanazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 del D.Lgs. 267 / 2000;

Vista la conforme proposta di deliberazione PDCC n. 23 del 17/04/2023 presentata dal Dirigente Settore 2 Servizi Amministrativi Dott. Simone Chiarelli e dal Dirigente del Settore 4 Governo del Territorio Ing. Paolo Calastrini, ciascuno per le proprie competenze, in qualità di responsabili del procedimento ai sensi dell'art 6 della legge 241/90;

Preso atto che, in relazione al provvedimento in oggetto, i responsabili del procedimento non si trovano in situazione di conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6/bis della legge 241/90;

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 31.5.2004, il Comune di Scandicci approvava in via definitiva il Piano Particolareggiato PA4 Padule, di iniziativa pubblica, relativo alla realizzazione di un vasto insediamento produttivo speciale ad integrazione di funzioni in località 'Padule', previsto nel Piano Regolatore Generale del Comune di Scandicci (Variante Generale), approvato con deliberazione C.R.T. n. 160 del 5 Giugno 1991;
- che tale Piano Particolareggiato prevedeva edifici a destinazione prevalentemente produttiva ed edifici terziari, oltre al mantenimento di un edificio residenziale preesistente, e opere di urbanizzazione sia interne (strade, parcheggi, verde, varie tipologie di impianti) che esterne (spazi viari di raccordo tra la viabilità di progetto interna al Piano e la viabilità esterna esistente) al perimetro del Piano medesimo;
- che in data 10.09.2004, il Comune ed i soggetti attuatori, con atto a rogito del Segretario Comunale di Scandicci, rep. n. 12943, stipulavano la Convenzione per l'attuazione del detto Piano Particolareggiato, soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 245 del 1.12.2005, veniva approvato il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione interne al perimetro del Piano medesimo;
- che con atto ai rogiti Notaio Dott. F. D'Ambrosi in data 24.01.2007, rep. 33168, veniva stipulata la convenzione avente ad oggetto la disciplina dei rapporti di natura patrimoniale fra il Comune, a quel momento proprietario di circa 1/3 dei terreni compresi entro il Piano Particolareggiato, ed i privati proprietari delle residue aree poste nell'ambito del Piano, ove è previsto (art. 2, commi

2 e 3):

*"Data l'organicità dell'intervento urbanistico globale nell'ambito del Piano, considerato in unico contesto, e data la parziale mancata correlazione fra aree di rispettiva proprietà ed edifici da realizzare, in quanto i lotti edificabili assegnati (nel pieno rispetto delle percentuali volumetriche proporzionali alle aree di proprietà) non risultano totalmente o parzialmente di proprietà del soggetto che ha diritto alla edificazione, le parti si impegnano irrevocabilmente a cedere la proprietà delle aree necessarie per l'edificabilità da parte di ciascun proprietario o suo avente causa, nei limiti volumetrici di rispettiva competenza, operando di regola mediante permuta ovvero mediante reciproche cessioni a titolo di ricomposizione fondiaria.*

*Nelle tavole grafiche di frazionamento - elaborato allegato Piano delle Permute: schema grafico frazionamenti - sono indicate le proprietà originarie dei soggetti attuatori del Piano e nella tavola 29a "Piano delle Perequazioni" sono indicate le aree sulle quali il Comune, e/o i suoi aventi causa, ed i soggetti privati intendono procedere alla edificazione, così come risulteranno a seguito degli atti di cessione che interverranno."*

- che, ai fini abilitativi e realizzativi, è infatti indispensabile che ciascun Soggetto Attuatore risulti a tutti gli effetti proprietario delle aree destinate ad ospitare la quota di edificabilità di rispettiva competenza;
- che, pertanto, per dare attuazione al Piano Particolareggiato, occorre preventivamente procedere alla ricomposizione fondiaria delle aree conformemente alle previsioni dello strumento urbanistico attuativo e agli schemi progettuali nello stesso contenuti, allo scopo di porre ciascun Soggetto Attuatore nella condizione di esercitare legittimamente le proprie facoltà edificatorie;
- che a tal fine con Deliberazione di Giunta Comunale n. 157 del 27.07.2006 è stato approvato il Piano delle Permute, recante le operazioni di frazionamento catastale delle porzioni di terreno interessate dalla Ricomposizione Fondiaria;
- che, successivamente, i proprietari dei beni immobili compresi entro il perimetro del Piano Particolareggiato hanno dunque stipulato in data 24.01.2007 ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi due atti, ovvero:
  - la Convenzione, Rep. 33168/13438, per regolare i rapporti di natura patrimoniale fra il Comune di Scandicci ed i privati proprietari di aree poste nell'ambito del piano particolareggiato Pa4Padule in cui è specificato all'art. 5 – Assunzione Trasferimento degli obblighi – che *"gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i firmatari; i quali si impegnano a prevedere negli atti di trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree edificabili o degli edifici o di parte di essi, nonché di diritti reali sulle stesse, l'assunzione da parte degli acquirenti degli impegni, dei vincoli e delle condizioni previste nel presente atto. Tali atti dovranno essere debitamente trascritti..."*
  - l'Atto di Ricomposizione di Terreni - a seguito di lottizzazione nell'ambito del piano particolareggiato Pa4Padule - Rep. 33169/13439, in cui è stata stipulata la cessione gratuita degli stessi ed in cui è previsto specificamente all'art 35:  
.... omissis ..... *"Sin da ora le parti si impegnano reciprocamente a sottoscrivere eventuali varianti alla lottizzazione, ciò anche qualora la variante sia richiesta da una sola delle proprietà e riguardi le aree del richiedente; in tal caso tutte le spese saranno sostenute dal richiedente."*
- che con il medesimo atto di Ricomposizione Fondiaria (sopra denominata Ricomposizione di Terreni) i Soggetti Attuatori privati hanno contestualmente ceduto gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione;
- che il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007, e la successiva revisione quinquennale approvata con deliberazione C.C. n. 58 del 08.07.2013, identificavano l'ambito territoriale interessato dal suddetto Piano Particolareggiato come "Area di Trasformazione TR 06a\* Località "PADULE"/Area produttiva speciale con integrazione di funzioni";

Considerato che:

- in sede di affinamento progettuale delle opere previste dal Piano Particolareggiato/Area di trasformazione TR06a è emersa la necessità di riconfigurare il perimetro di alcune aree, in particolare delle sedi stradali, del verde pubblico e dei parcheggi, con conseguenti modesti puntuali disallineamenti rispetto alla pianificazione attuativa e al Piano delle Permute, approvato con deliberazione G.C. n. 157 del 27.07.2006, che ha costituito elaborato di riferimento per le operazioni di frazionamento catastale delle porzioni di terreno interessate dalla citata ricomposizione fondiaria;
- come rilevato dal Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica, con nota in data 02.02.2010, le suddette lievi smarginature - pur non costituendo incoerenze sotto il profilo urbanistico, per il fatto che gli elementi prescrittivi del Piano Particolareggiato risultavano rispettati, come pure l'attribuzione delle quote perequate di edificabilità - qualora confermate a seguito dell'effettiva esecuzione delle opere, avrebbero richiesto, previa preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, un formale aggiornamento del regime giuridico dei suoli, rilevabile in via definitiva al termine dei lavori;
- con deliberazione G.C. n. 181 del 3.08.2010, veniva approvato, in linea tecnica, con variante in corso d'opera al progetto definitivo - esecutivo delle opere di urbanizzazione interne al Piano Particolareggiato, un atto ricognitivo delle opere di urbanizzazione, disponendo al contempo che al termine dei lavori venisse consegnato il progetto di tutte le opere di urbanizzazione *"corrispondente al "come costruito" completo di uno specifico elaborato in cui dovranno essere rappresentati i caposaldi utilizzati per tracciare le strade pubbliche in corrispondenza di ogni comparto e comunque tutti i punti geometricamente significativi necessari per identificarne il tracciato, espressi sia con le 'coordinate catastali', sia con quelle di 'Gauss-Boaga' "*;
- in fase di concreta attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato si sono peraltro determinate, sia per la particolare forma geometrica delle opere sia per la complessità del relativo progetto, ulteriori lievi smarginature rispetto al suddetto aggiornamento del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

Dato atto:

- che buona parte delle previsioni del Piano Particolareggiato non hanno trovato attuazione entro l'arco temporale della sua efficacia ovvero il 31/05/2014 ;
- che in data 31.05.2017 sono venuti meno anche i termini di efficacia della convenzione urbanistica, già prorogati di tre anni *ex lege* (art. 30, comma 3 bis, della legge di conversione del "Decreto del fare" n. 98/2013);
- che l'Amministrazione Comunale, interessata alla realizzazione dell'insediamento produttivo di cui trattasi, ha confermato nel-vigente Piano Operativo, approvato con Deliberazione C.C. n° 34 del 10.04.2019, efficace dal 08.06.2019, la previsione dell'Area di Trasformazione TR 06a\*, operando al contempo una ricalibratura e riprogrammazione del comparto produttivo unitario definito dal suddetto Piano Particolareggiato, ai fini della definizione degli assetti insediativi della zona, mediante:
  - una nuova perimetrazione dell'Area di Trasformazione TR06a\*, corrispondente alle superfici fondiarie delle Isole A, B, C, D, E ed F - come identificate nel precedente Piano Particolareggiato approvato nel 2004 - al netto delle aree a destinazione pubblica già cedute al Comune per sedi stradali, verde pubblico e parcheggi - individuate nel Piano Operativo come segue:
    - Unità di Intervento n. 1 (Isola A)

- Unità di Intervento n. 2 (Isola B)
  - Unità di Intervento n. 3 (Isola C)
  - Unità di Intervento n. 4 (Isola D)
  - Unità di Intervento n. 5 (Isola E)
  - Unità di Intervento n. 6 (Isola F)
- la previsione di attuazione dell'Area di Trasformazione TR06a\* a mezzo di interventi urbanistico-edilizi diretti, riferiti a ciascuna Unità di Intervento, subordinati alla stipula di distinte e apposite convenzioni ove si renda necessaria la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione e/o ove occorra disciplinare il regime giuridico dei suoli;

Dato altresì atto:

che il Consiglio Comunale, con deliberazione 44 del 11.06.2020 - preso atto dell'intervenuta approvazione, con la richiamata deliberazione della Giunta Comunale n. 181/2010, della variante in corso d'opera al progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione interne al Piano Particolareggiato nonché dello stato di fatto risultante a seguito della realizzazione di alcuni interventi - ha disposto il conseguente riordino delle attribuzioni in proprietà delle aree interne al Piano, meglio definito con successiva deliberazione C.C. n. 44 del 28.07.2022;

Considerato che:

- con Determinazione del Settore 5 Servizi Tecnici e lavori pubblici n. 24 del 06/02/2023 è stato deciso, fra l'altro quanto segue:
- sono stati approvati gli elaborati progettuali, allegati al documento denominato "*Relazione, Verbale e Certificato di collaudo tecnico-amministrativo - Opere di urbanizzazione - Collaudo parziale 1° fase al 31/05/2017*" che rappresentano lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione interne al Piano Attuativo "PA4 Padule" eseguite fino alla data di validità della convenzione urbanistica, 31 maggio 2017, dai soggetti attuatori del progetto urbanistico.
- è stata dichiarata l'ammissibilità dello "Stato di consistenza delle opere" che risulta dal predetto documento dando atto che il medesimo assume rilevanza per il solo valore economico e non funzionale delle opere realizzate fino alla data del 31 maggio 2017
- è stato stabilito che le opere in corso di approvazione con il presente atto rimangano nella disponibilità e sotto la responsabilità dei soggetti attuatori dell'intervento urbanistico fino al completamento delle relative opere ed alla conseguente redazione del collaudo funzionale;
- è stato preso atto che:

*venga disposto ai soggetti attuatori, prima del rilascio delle pratiche edilizie di competenza e della redazione delle rispettive Convenzioni, di provvedere al frazionamento delle particelle ed alla redazione di un atto di 'ricomposizione fondiaria', previa approvazione da parte del Consiglio Comunale, in modo da riallineare le effettive proprietà con le opere che sono state realizzate o di cui è prevista la realizzazione in conformità con il progetto definitivo-esecutivo in variante approvato con deliberazione della G. C. n. 181/2010;*

*a seguito delle risultanze del frazionamento delle particelle che non risultano interamente comprese all'interno dei confini sia dei vari lotti privati che delle opere pubbliche, nell'ambito dell'atto di 'ricomposizione*

*fondiarìa' venga provveduto alla cessione ai privati di quelle di proprietà comunale che sono interne ai singoli lotti di competenza e viceversa cedute al Comune quelle comprese all'interno delle opere pubbliche già realizzate;*

*sempre nell'ambito della 'ricomposizione fondiaria' venga inoltre valutata la possibilità di provvedere alla cessione al Comune delle particelle di proprietà privata frazionate che ricadono internamente alle aree destinate a opere pubbliche ancora da realizzare, con altro atto da redigersi successivamente alla costruzione delle opere pubbliche;*

Preso atto che:

con Delibera G.C. n. 181 del 3.08.2010 è stata approvata fra l'altro la realizzazione di un impianto di sollevamento di acque meteoriche le cui condotte attraversano aree di proprietà della società Scandicci Produce per giungere sino al Torrente Vingone.

- detto impianto, una volta completato, risulterà di proprietà di questa Amministrazione Comunale

- per il passaggio di dette condotte deve essere quindi costituita dalla Società Scandicci Produce servitù perpetua, a titolo gratuito, di passaggio di condotta a favore del Comune di Scandicci sulla particelle di sua proprietà e che diventeranno di sua proprietà, rappresentate al Catasto Terreni del foglio di mappa 7 particella n. 2447 e n. 2466; .

Considerato che :

- in data del 28/02/2023 prot. 9116 il Geom. Sebastiano Mangione, incaricato dai soggetti interessati, ha redatto apposita relazione tecnica finalizzata alla stipula dell'atto di precisazione e rettifica dell'Atto di ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione nell'ambito del piano particolareggiato Pa4Padule rep. 33169, ai rogiti del Notaio Francesco d'Ambrosi, dalla quale emerge che :

- sono di recente intervenuti atti di cessione di beni ricompresi entro il perimetro dell'Area di Trasformazione TR 06a\*, a soggetti non firmatari della Convenzione Urbanistica del 2004, della Convenzione patrimoniale del 2007 nonché dell'atto di ricomposizione fondiaria del 24/01/2007, e pertanto oggi i soggetti interessati dalla stipula della rettifica dell'atto di ricomposizione fondiaria sono i seguenti:

COMUNE DI SCANDICCI (originario firmatario della convenzione del 2004 )

NEWTON IMMOBILIARE S.R.L. con sede in SCANDICCI (FI) (avente causa a seguito di acquisto aree da originario firmatario)

SAN NICOLA S.P.A. con sede in MONTESPERTOLI (FI) - (avente causa a seguito di acquisto aree da originario firmatario)

LEESIAN S.R.L. CON SEDE IN FIRENZE C.F. 07096270488 - (avente causa a seguito di acquisto aree da originario firmatario)

SCANDICCI PRODUCE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in SCANDICCI (FI) (avente causa a seguito di acquisto aree da originario firmatario)

PONTEDORO S.R.L. con sede in LASTRA A SIGNA (FI (originario firmatario della convenzione del 2004 )

SENATORI S.P.A. con sede in SCANDICCI (FI) (avente causa a seguito di acquisto aree da originario firmatario)

VINICIO GOMME DI LUCIA PEZZATI S.A.S. con sede in SCANDICCI (FI) (avente causa a seguito di acquisto aree da originario firmatario)

..omissis.. (originari firmatari della convenzione del 2004 ),

- dalla relazione risultano aggiornati i dati relativi ai nuovi soggetti intestatari di porzioni di terreno interessate dall'operazione di riordino delle attribuzioni in proprietà delle aree in questione;

–occorre apportare modifiche alla Deliberazione C.C. n. 44 del 11.06.2020 e successiva deliberazione C.C. n. 44 del 28.07.2022 poiché rispetto a quanto già deciso sono state rilevate alcune imprecisioni dovute ad errori puntuali in merito al trasferimento di aree tra il Comune di Scandicci e i soggetti interessati e fra soggetti privati;

Considerato altresì che alcuni trasferimenti immobiliari previsti nella suddetta nota elaborata dal suddetto professionista interessano porzioni di terreno destinate ad ospitare sia opere di interesse privato che opere di interesse pubblico che saranno oggetto di successive cessioni, all'esito di opportuni frazionamenti;

Specificato altresì che i terreni posti ad ovest e a sud dell'Unità di Intervento n° 1 (isola A) e a nord ovest e a sud est dell'Unità di Intervento n° 3 (Isola C), destinati dal previgente Piano Particolareggiato ad ospitare edifici privati e relative aree di pertinenza ed oggi risultanti - a seguito del ridimensionamento delle previsioni operato dal Piano Operativo - quali aree ad edificazione speciale per standard ("aree per verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati" e "aree per parcheggi pubblici") verranno ceduti al Comune nel rispetto delle specifiche pattuizioni contenute al riguardo nelle convenzioni riferite alle singole unità di intervento;

Vista la nota del 28/02/2023 con la quale il Dirigente del Settore 4 "Governo del Territorio" comunica l'esito dell'attività istruttoria relativa ai contenuti del richiamato documento prodotto dal Geom Sebastiano Mangione rilevando la relativa piena rispondenza alle previsioni del previgente Piano Particolareggiato PA 4 in località Padule, nonché agli aggiornamenti introdotti dal vigente Piano Operativo per l'Area di Trasformazione TR 06a\* - Località Padule;

Considerato che:

- al fine di condividere le risultanze emerse dalla relazione tecnica sopra richiamata, sono state inviate a tutti i soggetti privati interessati dall'operazione di correzione della ricomposizione fondiaria, una nota riassuntiva in merito alle aree oggetto di cessione (prot. 11253, 11257, 11261, 11341, 11343, 11345, 11347 del 16/03/2023 e nota 13663 del 31/03/2023);

- a seguito delle suddette note sono pervenute alcune richieste di chiarimento che hanno fatto emergere la necessità di essere affrontate con tutti i soggetti interessati, pertanto è stata indetta una riunione nella sede comunale, tenutasi in data 07/04/2023, a seguito della quale sono state chiarite le criticità emerse ed è stata confermata la disponibilità a procedere alla stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria, concordando anche quanto segue:

- i soggetti interessati, ad esclusione del Comune, si sono impegnati a realizzare la recinzione relativa alla proprietà dei Sigg.ri ..omissis.., oltre alle relative spese tecniche necessarie per realizzarla;
- i soggetti interessati, ad eccezione del Comune si sono impegnati a sostenere le spese di stipula dell'atto notarile e conseguenti e spese tecniche;
- E' stata concordata una correzione ulteriore, rispetto a quella inizialmente riportata nella relazione del geom. Mangione, in merito alla proprietà ..omissis..;

A seguito della suddetta riunione il geom. Sebastiano Mangione ha presentato una nuova relazione in data 18/04/2023 prot. 15797, che si allega sotto la lettera A del presente provvedimento, ad integrazione della sua precedente, che recepisce quanto emerso nella riunione del 07/04/2023 e dal confronto con l'Ufficio Urbanistica;

- I Sigg,ri ..omissis.. hanno presentato in data 18/04/2023 prot. 15752 e prot. ..15800 richiesta che le aree da cedere a loro favore dal Comune vengano cedute unicamente al Sig. ..omissis.., che ha accettato con mail pervenuta in data 18/04/2023 prot. 15811;

Preso atto:

- che le cessioni immobiliari risultanti dalla nota tecnica dovranno avere luogo fra i legittimi proprietari dei beni interessati ivi indicati o loro eventuali aventi causa, e che comunque risultano essere in parte non gli originari firmatari della convenzione del 2004, ma soggetti aventi causa dei primi firmatari,

- come precisato dalla giurisprudenza infatti le conseguenze della scadenza dell'efficacia del piano attuativo (ovvero dei piani a questo equiparati) si esauriscono nell'ambito della sola disciplina urbanistica, non potendo invece incidere sulla validità ed efficacia delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori degli interventi. Quindi, resta in vigore il complesso delle prescrizioni in cui il Piano si articola, in particolare per quanto concerne gli obblighi correlati alla cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (Consiglio di Stato, sez. IV, 29/03/2019, n. 2084; Consiglio di Stato, sez. IV, 14/06/2018, n. 3672; Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 20/07/2014, n. 28);

- che la giurisprudenza ha altresì chiarito che le convenzioni urbanistiche vincolano non solo i proprietari degli immobili al momento della sottoscrizione della convenzione, ma anche i successivi aventi causa dagli stipulanti (TAR Lombardia, Milano, sez. II, 13/02/2019, n. 312). Hanno natura reale le obbligazioni derivanti dalle convenzioni urbanistiche relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, e pertanto al loro adempimento sono tenuti non solo i soggetti che stipulano la convenzione, ma anche quelli che richiedono i titoli edilizi nell'ambito della lottizzazione, quelli che realizzano l'edificazione ed i loro aventi causa;

Ritenuto pertanto necessario, al fine di poter procedere all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano Operativo Vigente, ed in particolare all'Area di Trasformazione TR 06a\* - Località Padule,:

- procedere al riordino delle proprietà delle aree, mediante la cessione gratuita agli aventi titolo e l'acquisizione gratuita da parte del comune delle aree così come individuate nella relazione depositata dal Tecnico in data 18/04/2023 prot. 15797, ad integrazione / correzione delle precedenti delibere di Consiglio Comunale n. 44 del 16.07.2020 e n. 44 del 28/07/2022 al fine di poter stipulare l'atto di rettifica della ricomposizione fondiaria stipulato in data 24/01/2007 ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi Rep. 33169/13439;
- disporre altresì che, nell'ambito del contratto sopra citato sia proceduto ad operare marginali rettifiche nell'assetto proprietario dei soggetti attuatori privati, allo scopo di porre ciascuno di essi nella condizione di esercitare legittimamente le proprie facoltà edificatorie, mediante cessione a titolo gratuito di piccole porzioni di terreno fra gli attuatori medesimi, così come individuate in dettaglio nella citata relazione tecnica,

Ritenuto altresì di proporre di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esigibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 VI comma del Dlgs 267/2000, al fine di procedere alla rapida sottoscrizione del predetto rogito;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000;

Con votazione espressa con voto elettronico e che da il seguente risultato

### **DELIBERA**

- 1) Di procedere, per quanto in premessa esposto, al fine di dare attuazione alle previsioni urbanistiche del Piano Operativo Vigente, ed in particolare all'Area di Trasformazione TR 06a\* - Località Padule, alla stipula di atto di rettifica/integrazione del contratto stipulato in

data 24/01/2007 rep. 33169 ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi, procedendo alla cessione gratuita delle aree di proprietà del comune di Scandicci interessate da interventi privati agli aventi titolo e all'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune dalle aree interessate dalle opere di interesse pubblico, così come individuate nella relazione depositata dal Tecnico Geom. Sebastiano Mangione del 28/02/2023 prot. 9116 e successiva integrazione del 18/04/2023 prot. 15797, che si allega alla presente sotto la lettera A, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, e non oggetto di pubblicazione per tutela di riservatezza dei dati personali ivi contenuti, modificando quanto già deciso a riguardo con proprie precedenti deliberazioni di C.C. n. 44 del 11/06/2020 e n. 44 del 28/07/2022;

- 2) Di approvare, in conseguenza a quanto in premessa esposto e al precedente punto1) la Cessione gratuita da parte del Comune di Scandicci dei seguenti beni immobili ai soggetti sotto indicati

a favore di ..omissis..

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2607	INCOLT PROD	U	0	0	8	0,01	0,01
7	2564	SEMIN ARBOR	2	0	0	8	0,04	0,02
7	2546	SEMINATIVO	2	0	0	2	0,01	0,01
7	2549	SEMINATIVO	2	0	0	5	0,02	0,01
7	2609	ENTE URBANO	U	0	0	59	0	0
7	2612	SEMINATIVO	2	0	0	79	0,38	0,2
11	1196	SEMIN ARBOR	2	0	0	2	0,01	0,01

a favore della NEWTON IMMOBILIARE S.R.L. con sede in SCANDICCI (FI) le seguenti aree:

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2650	SEMIN IRRIG	2	0	0	60	0,43	0,37
7	2666	SEMINATIVO	2	0	1	56	0,75	0,40
7	2710	SEMIN IRRIG	2	0	1	72	1,22	1,07
7	2665	SEMINATIVO	2	0	0	38	0,18	0,10
7	2649	SEMIN IRRIG	2	0	0	41	0,29	0,25

a favore dell SAN NICOLA S.P.A. con sede in MONTESPERTOLI (FI) le seguenti aree:

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2651	SEMIN IRRIG	2	0	0	5	0,04	0,03
7	2667	SEMINATIVO	2	0	2	25	1,08	0,58
7	2581	SEMIN IRRIG	2	0	0	41	0,29	0,25
7	2688	SEMIN IRRIG	2	0	0	41	0,29	0,25
7	2713	SEMIN IRRIG	2	0	1	76	1,25	1,09
7	2398	SEM IRR ARB	2	0	1	84	1,40	1,14
7	2406	SEM IRR ARB	2	0	1	94	1,47	1,20

7	2432	SEMIN ARBOR	3	0	0	19	0,07	0,03
7	2412	SEMIN ARBOR	2	0	2	35	1,25	0,55
7	2433	SEMIN ARBOR	3	0	1	26	0,45	0,23
7	2468	SEMIN ARBOR	2	0	0	19	0,10	0,04
7	2434	SEMIN ARBOR	3	0	1	31	0,46	0,24
7	2633	SEMINATIVO	2	0	0	21	0,10	0,05
7	2635	SEM IRR ARB	2	0	3	78	2,93	2,34
7	2687	SEMIN IRRIG	2	0	0	33	0,23	0,20

a favore della LEESIAN S.R.L. con sede in FIRENZE

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2791	SEMIN IRRIG	2	0	0	42	0,30	0,26

a favore di SCANDICCI PRODUCE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in SCANDICCI (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2464	INCOLT PROD	U	0	0	2	0,01	0,01
7	2466	SEMINATIVO	2	0	1	60	0,77	0,41
7	2792	SEMIN IRRIG	2	0	0	4	0,03	0,02
7	2643	SEMINATIVO	2	0	0	12	0,06	0,03
7	2414	SEMIN ARBOR	2	0	0	55	0,23	0,13
7	2418	SEMIN ARBOR	2	0	0	72	0,38	0,17
7	2415	SEMIN ARBOR	2	0	0	19	0,10	0,04
7	2430	SEMIN ARBOR	3	0	3	33	1,18	0,60
7	2438	ENTE URBANO F01		0	0	7		
7	2820( ex 2602/a)	INCOLT PROD	U	0	2	94	0,03	0,02
11	1340(ex 1192/e)	SERRA	U	0	0	44	1,82	0,8

a favore del PONTEDORO S.R.L. con sede in LASTRA A SIGNA (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2584	SEMIN IRRIG	2	0	0	16	11,00	0,10
7	2569	SEM IRR ARB	2	0	0	44	0,34	0,27
7	2589	SEMIN IRRIG	2	0	0	12	0,09	0,07

7	2570	SEM IRR ARB	2	0	0	32	0,25	0,20
7	2573	SEMINATIVO	2	0	0	12	0,06	0,03
7	2571	SEM IRR ARB	2	0	0	16	0,12	0,10
7	2563	SEMIN ARBOR	2	0	0	21	0,11	0,05
7	2599	SEMIN IRRIG	2	0	0	1	0,01	0,01

a favore della SENATORI S.P.A. con sede in SCANDICCI (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2462	SEMIN IRRIG	2	0	7	33	4,19	4,54
7	2454	INCOLT PROD	U	0	0	9	0,01	0,01
7	2456	INCOLT PROD	U	0	0	6	0,01	0,01
7	2436	SEMIN ARBOR	3	0	0	10	0,04	0,02

a favore di VINICIO GOMME DI LUCIA PEZZATI S.A.S. con sede in SCANDICCI (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
11	1336(ex 1186/a)	SEM IRR ARB	2	0	0	3	0,02	0,02
11	1188	SEMIN IRRIG	2	0	0	7	0,05	0,04

3. Di approvare, in conseguenza a quanto in premessa esposto e al precedente punto1) l'acquisizione, a titolo gratuito, al patrimonio Comunale dei seguenti beni immobili:

- da ..omissis..

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2611	SEMINATIVO	2	0	0	23	0,11	0,06

- da NEWTON IMMOBILIARE S.R.L. con sede in SCANDICCI (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2647	SEMIN IRRIG	2	0	0	51	0,36	0,32
7	1421	SEMINATIVO	2	0	1	17	0,56	0,30
7	2659	SEMIN IRRIG	2	0	0	20	0,14	0,12
7	1615	INCOLT PROD	U	0	0	85	0,01	0,01
7	2646	SEMIN IRRIG	2	0	0	55	0,39	0,34
7	2653	SEMIN IRRIG	2	0	1	32	0,94	0,82

- da PONTEDORO S.R.L. con sede in LASTRA A SIGNA (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
--------	------------	---------	---------	----	---	----	------	------

7	2555	SEM IRR ARB	2	0	0	8	0,06	0,05
7	2595	SEMIN IRRIG	2	0	0	57	0,40	0,35
7	2586	SEMIN IRRIG	2	0	1	11	0,79	0,69
7	2592	SEMIN IRRIG	2	0	1	86	1,32	1,15
7	2593	SEMIN IRRIG	2	0	0	1	0,01	0,01
7	2557	SEMIN ARBOR	2	0	0	16	0,09	0,04
7	2552	SEM IRR ARB	2	0	0	95	0,74	0,59
7	2579	SEMIN IRRIG	2	0	2	50	1,77	1,55
7	2553	SEM IRR ARB	2	0	1	47	1,14	0,91
7	2597	SEMIN IRRIG	2	0	2	15	1,52	1,33
7	2818 ex 2596/b	SEMIN IRRIG	2	0	0	33	0,23	0,2
7	2819 ex 2596/c	SEMIN IRRIG	2	0	0	22	0,16	0,14
7	2812 ex 2554/b	SEM IRR ARB	2	0	0	24	0,19	0,15
7	2816 ex 2594/b	SEMIN IRRIG	2	0	0	29	0,21	0,18

- da SAN NICOLA S.P.A. con sede in MONTESPERTOLI (FI):

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2443	SEMIN ARBOR	2	0	0	23	0,12	0,05
7	2566	SEM IRR ARB	2	0	8	31	6,44	5,15
7	2587	SEMIN IRRIG	2	0	0	12	0,09	0,07
7	2588	SEMIN IRRIG	2	0	0	35	0,25	0,22
7	2565	SEM IRR ARB	2	0	3	32	2,57	2,06
7	2681	SEMIN IRRIG	2	0	0	34	0,24	0,21
7	2638	SEMIN IRRIG	2	0	1	9	0,77	0,68
7	2682	SEMIN IRRIG	2	0	1	18	0,84	0,73
7	2624	SEMINATIVO	2	0	0	38	0,18	0,10
7	2697	SEMINATIVO	2	0	1	7	0,51	0,28
7	2694	SEMINATIVO	2	0	1	29	0,62	0,33
7	2691	SEMINATIVO	2	0	0	49	0,24	0,13
7	2628	SEMINATIVO	2	0	0	80	0,38	0,21
7	2704	INCOLT PROD	U	0	0	18	0,01	0,01
7	2626	SEMINATIVO	2	0	0	81	0,39	0,21
7	2655	SEMIN IRRIG	2	0	0	34	0,24	0,21
7	2684	SEMIN IRRIG	2	0	2	80	1,98	1,74
7	2621	SEMINATIVO	2	0	0	30	0,14	0,08
7	2437	ENTE URBANO F01		0	0	39	0,00	0,00
7	2395	SEM IRR ARB	2	0	0	3	0,02	0,02
7	2405	SEM IRR ARB	2	0	1	22	0,93	0,76

7	2411	SEMIN ARBOR	2	0	0	25	0,13	0,06
7	2404	SEM IRR ARB	2	0	0	15	0,11	0,09
7	2409	SEMIN ARBOR	2	0	0	7	0,04	0,02
7	2392	SEM IRR ARB	2	0	2	59	1,97	1,61
7	2402	SEM IRR ARB	2	0	1	97	1,50	1,22
7	2423	SEMIN ARBOR	3	0	0	41	0,15	0,07
7	2421	SEMIN ARBOR	3	0	4	83	1,71	0,87
7	2705	INCOLT PROD	U	0	0	69	0,00	0,00
7	2631	SEMINATIVO	2	0	0	37	0,18	0,10
7	2399	SEM IRR ARB	2	0	0	3	0,02	0,02
7	2393	SEM IRR ARB	2	0	0	7	0,05	0,04
7	1452	SEM IRR ARB	2	0	0	87	0,66	0,54
7	1465	SEM IRR ARB	2	0	1	25	0,95	0,77
7	1478	SEMIN ARBOR	2	0	0	7	0,04	0,02
7	1479	SEMIN ARBOR	2	0	0	41	0,22	0,10
11	1206	SEMIN IRRIG	2	0	0	48	0,35	0,30
7	1669	INCOLT PROD	U	0	0	4	0,01	0,01
11	1345(ex 1207/b)	SEMIN IRRIG	2	0	0	1	0,01	0,01

- da SENATORI S.P.A. con sede in SCANDICCI (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2445	SEMIN IRRIG	2	0	5	44	3,85	3,37
7	2427	SEMIN ARBOR	3	0	1	10	0,39	0,20
7	2457	RELIT STRAD		0	0	18		
7	2451	RELIT STRAD		0	0	17	0,00	0,00

- da SCANDICCI PRODUCE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in SCANDICCI (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2662	SEMIN IRRIG	2	0	2	46	1,74	1,52
7	2661	SEMIN IRRIG	2	0	0	56	0,40	0,35
7	2663	SEMIN IRRIG	2	0	0	53	0,38	0,33
7	2441	SEMIN ARBOR	2	0	3	08	1,64	0,72

7	2442	SEMIN ARBOR	2	0	1	16	0,62	0,27
7	1668	INCOLT PROD	U	0	0	12	0,01	0,01
7	2645	SEMINATIVO	2	0	0	1	0,01	0,01
7	2440	SEMIN ARBOR	2	0	1	42	0,75	0,33
7	1466	SEM IRR ARB	2	0	0	1	0,01	0,01
11	873	SERRA	U	0	12	38	51,15	22,38
7	2617	ENTE URBANO		0	1	10	0,00	0,00
7	1685	RELIT STRAD		0	0	48	0,00	0,00
7	2601	SEMIN IRRIG	2	0	0	76	0,54	0,47
7	2558	SEMIN ARBOR	2	0	0	73	0,39	0,17
11	1193	SEMIN ARBOR	2	0	0	89	0,48	0,21
11	1209	SEMIN IRRIG	2	0	0	32	0,23	0,20
11	1190	SERRA	U	0	0	33	1,36	0,60
7	2426	SEMIN ARBOR	3	0	0	2	0,01	0,01
7	2460	INCOLT PROD	U	0	0	8	0,01	0,01
7	2448	SEMINATIVO	2	0	0	1	0,01	0,01
11	1202	SEM IRR ARB	2	0	0	16	0,12	0,10
11	1204	SEMIN IRRIG	2	0	0	61	0,44	0,38
11	1205	SEMIN IRRIG	2	0	0	44	0,32	0,27
11	1210	SEMIN ARBOR	2	0	0	21	0,11	0,05
7	2790	SEMIN IRRIG	2	0	0	9	0,06	0,06
7	2793	ENTE URBANO F01		0	1	85	0,00	0,00
7	2785	SEMINATIVO	2	0	0	15	0,07	0,04
7	2814 ex 2559/b	SEMIN ARBOR	2	0	0	31	0,16	0,07
7	2824 ex 2602/b	SEMIN IRRIG	2	0	0	82	0,58	0,51
7	2825 ex 2602/c	SEMIN IRRIG	2	0	0	12	0,09	0,07
11	1343 ex 1194/b	SEMIN ARBOR	2	0	0	50	0,27	0,12
11	1347 ex 1220/b	SEMIN IRRIG	2	0	0	33	0,24	0,2
11	1339 ex 1189/b	SERRA	U	0	0	38	1,57	0,69

- dai Sigg.ri ..omissis..

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	1534	SEMINATIVO	2	0	0	8	0,04	0,02

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2561	SEMIN ARBOR	2	0	0	32	0,17	0,07
11	1197	SEMIN ARBOR	2	0	0	18	0,10	0,04
11	1199	SEMIN ARBOR	2	0	0	11	0,06	0,03

dai Sigg.ri ..omissis..

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
7	2604	INCOLT PROD	U	0	0	28	0,01	0,01

- da Vinicio Gomme DI LUCIA PEZZATI S.A.S. con sede in SCANDICCI (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Class e	Ha	A	Ca	R.D.	R.A.
11	1348 ex 1309/b	ENTE URBANO	0	0	0	95	0	0

4. Di disporre altresì che, nell'ambito del contratto citato al punto 1), occorre analogamente procedere, ad operare marginali rettifiche nell'assetto proprietario dei soggetti attuatori privati, allo scopo di porre ciascuno di essi nella condizione di esercitare legittimamente le proprie facoltà edificatorie, mediante cessione a titolo gratuito di piccole porzioni di terreno fra gli attuatori medesimi, così come individuate in dettaglio nella citata relazione tecnica, allegata sotto la lettera A quale parte integrante e sostanziale del presente atto, e non oggetto di pubblicazione per tutela di riservatezza dei dati personali ivi contenuti;

5. Di disporre altresì che nell'ambito del contratto da stipularsi al precedente punto 1) debba essere opportunamente costituita dalla Società Scandicci Produce servitù perpetua, a titolo gratuito, per passaggio di condotte acque meteoriche, relative ad impianto di sollevamento a favore del Comune di Scandicci sulle particelle rappresentate al Catasto Terreni del foglio di mappa .7 n. 2447 e 2466 .

6. di dare atto, che per quanto indicato all'art. 2 del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'ente, gli immobili di cui al precedente punto 2 , integrano l'elenco immobili da alienare nel corso dell'anno 2023, di cui al Piano delle Alienazioni e valorizzazioni Immobiliari triennio 2023/2025, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 30/03/2023;

7. di dare atto che, sulla base delle condizioni contrattuali dell'atto stipulato in data 24/01/2007 rep. 33169, di cui al punto 1) che precede, tutte le cessioni di beni immobili sopra individuate avranno luogo fra i soggetti interessati a titolo gratuito non comportando cessione di diritti edificatori, che rimarranno infatti attribuiti ai soggetti aventi titolo;

8. Di dare atto che il Settore 2 "Servizi Amministrativi" procederà agli adempimenti conseguenti a quanto deliberato in relazione alla situazione patrimoniale e ad eventuali rettifiche

derivanti da sovrapposizioni o risultanze catastali;

9. Di dare atto che si procederà alla cessione e acquisizione dei beni immobili precedentemente elencati mediante la stipula di atto pubblico rogato da Notaio incaricato dai soggetti interessati, ed a loro spese (fatta eccezione del Comune) dando mandato al Dirigente del Settore 2 Servizi Amministrativi U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri alla sottoscrizione per conto del Comune;

10. Di disporre che la stipula del contratto è subordinata alla libertà degli immobili da formalità ipotecarie e che, pertanto, ove venissero riscontrate trascrizioni ipotecarie su alcuni dei beni immobili indicati nella Relazione Tecnica allegata al presente provvedimento, la cessione di tali beni dovrà essere differita ed effettuata, una volta liberi da gravami, mediante stipula di un distinto e successivo atto, con onere a carico del Soggetto interessato, in adempimento di specifico impegno dallo stesso assunto al riguardo nell'ambito del contratto di riordino dell'attribuzione in proprietà delle aree di cui trattasi;

11. Di precisare che a seguito della stipula del contratto di acquisizione dei beni da parte del Comune si provvederà all'aggiornamento dell'inventario patrimoniale dell'ente;

12. Di dare atto che i Dirigenti proponenti, anche in qualità di responsabili del procedimento, in relazione al presente atto, non si trovano in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90, dell'art. 7 del DPR 602/2013 e dell'art 5 del Codice di comportamento del Comune di Scandicci, e che alcuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento ha comunicato situazioni di conflitto di interesse ai sensi della stessa normativa;

Quindi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con votazione espressa con voto elettronico e che da il seguente risultato

*Delibera*

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 VI comma del D. lgs 267/2000.