

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SCANDICCI
(Provincia di Firenze)

Repertorio n.

Fascicolo n.

Liberazione di porzione di terreno da vincolo *non aedificandi* apposto con convenzione stipulata tra Il Comune di Scandicci ed il Sig. Masi Aldo in data 18.04.1968 ai rogiti del Segretario Capo del Comune di Scandicci (rep. n. 1287)

L'anno duemiladodici (2012), Il giorno _____, del mese di _____, in Scandicci, nella sede Comunale, Piazzale della Resistenza n.1.

Innanzi a me dott. Rocco Lauletta, Segretario Generale del Comune di Scandicci, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblico amministrativa ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera c) del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, si sono personalmente costituiti i Signori:

A) – Arch. Lorenzo Paoli, nato a Firenze (FI) il 22 agosto 1957, domiciliato per la carica presso il Palazzo Municipale di Scandicci, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Scandicci (C.F. e Partita IVA 00975370487), in nome e per conto del quale dichiara di agire, che interviene al presente atto autorizzato per la carica che ricopre in forza dell'art. 67 del vigente Statuto Comunale e del decreto del sindaco n. 50 del 28.6.2010;

B)– Sig.ra Donnelly Joan, nata a Dublino (Irlanda) il 6 dicembre 1941 e residente a Scandicci Via della Romola n. 16, C.F. DNNJNO41T46Z116L

Detti comparenti della cui identità personale io Segretario rogante sono personalmente certo, dichiarano e convengono quanto segue.

PREMESSO:

- che la Sig.ra Donnelly Joan è proprietaria di un edificio, ad uso civile abitazione, con relativo appezzamento di terreno, posto nel Comune di Scandicci, Loc. la Romola, in Via della Romola 16;
- che il fabbricato e il relativo resede urbano sono identificati al NCEU del Comune di Scandicci al foglio n. 56 particella n. 86, mentre i terreni sono identificati al NCT del Comune di Scandicci al foglio 56 particelle nn. 49, 57, 87, 89, 152, 153, 154, 155.
- che i suddetti beni sono pervenuti in proprietà alla Sig.ra Donnelly con atto di compravendita (scrittura privata autenticata) ricevuto dal Notaio Luigi Aricò in data 31.07.1987 rep. n. 14201 racc. 3565, registrato a Firenze il 5.8.1987 n. 599 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 6.8.1987 a n. 24798 R.G. e n. 15360 R.P.

- che l'immobile ad uso civile abitazione è stato realizzato dal precedente proprietario dei terreni, Sig. Masi Aldo, a seguito del rilascio della licenza di costruzione n. 4347 del 15.6.1968 e successiva variante n. 5545 del 1971;
- che i citati titoli abilitativi sono stati rilasciati al Sig. Masi previa sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale è stato costituito un vincolo *non aedificandi* sulle aree di proprietà, necessarie a rendere il progetto relativo alla abitazione rispondente agli indici del Piano Regolatore Generale, come espressamente richiesto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 21.6.1967;
- che la convenzione per la costituzione di vincolo *non aedificandi* è stata sottoscritta in data 18.04.1968 ai rogiti del Segretario Capo del Comune di Scandicci (rep. n. 1287), resa esecutoria con visto Prefettizio n. 7478 div. IV del 7.5.1968, registrata all'Ufficio Atti Pubblici di Firenze il 13.5.1968 al n. 6173 e successivamente trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 17.7.1968 (reg. gen. Ord. Vol. 91 n. 17595 reg. part. Vol. 505 n. 12266);
- che le particelle gravate dal vincolo non aedificandi sono identificate nella citata convenzione al Catasto Terreni del Comune di Scandicci foglio 56 part. 55/a (classificata tale pur senza alcun frazionamento all'epoca effettuato) 49, 57, 86, 87, 88 e 89;
- che nell'atto di trascrizione della convenzione del 1968 sono state erroneamente indicate come soggette a vincolo non aedificandi anche le particelle nn. 19 e 26 del foglio 56 NCT, non menzionate in convenzione. Inoltre, nella planimetria allegata alla citata convenzione del 1968, per errore di campitura, è stata inclusa tra i terreni assoggettati a vincolo anche la particella n. 58 del foglio 56 NCT, anch'essa non menzionata in convenzione. Trattasi tuttavia di errori non rilevanti per l'originaria convenzione del 1968, né tanto meno per il presente atto, poiché riferiti a terreni di proprietà di soggetti terzi non interessati.
- che dalla sovrapposizione grafica della planimetria catastale allegata alla convenzione del 1968 e l'estratto di mappa attuale (allegati al presente atto sub lett. A) emerge che le particelle gravate dal vincolo "*non aedificandi*" sono attualmente così individuate:
 - al NCEU del Comune di Scandicci foglio di mappa 56 particella 86 con relativo resede urano (porzione);
 - al NCT del Comune di Scandicci foglio di mappa 56 particelle nn. 49, 57, 87, 89, 152 (porzione), 153, 154 e 155;
- che la Sig.ra Donnelly Joan con nota prot. n. 27140 del 21.6.2010 ha manifestato il proprio interesse a effettuare sul fabbricato un intervento di ristrutturazione ed ampliamento al fine di adeguarlo alle proprie esigenze abitative;
- che l'intervento sommariamente illustrato nella citata nota trova, tuttavia, un ostacolo nella convenzione per la costituzione di vincolo *non aedificandi* sottoscritta dal precedente proprietario dell'immobile nel 1968, poiché l'ampliamento andrebbe ad interessare proprio una delle particelle vincolate;
- che, in considerazione di quanto sopra, la Sig.ra Donnelly Joan con la suddetta nota – sottoscritta anche dal proprio Architetto ed Avvocato di fiducia – ha invitato l'Amministrazione ad effettuare una ricognizione sulla situazione di fatto e di diritto

dell'immobile, al fine di verificare la persistenza dell'interesse per l'Amministrazione di mantenere il vincolo *non aedificandi* costituito nel 1968;

- che le argomentazioni a sostegno della propria istanza sono state riproposte con successiva nota del 10 aprile 2012 prot. n. 12450, depositata a seguito di un incontro avvenuto presso il Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica /Edilizia Pubblica nel marzo 2012 tra l'Amministrazione comunale ed i professionisti che assistono la Sig.ra Donnelly;

RILEVATO:

- che la disciplina relativa agli interventi ammissibili sul territorio Comunale è attualmente contenuta nel R.U., approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 19.2.2007;
- che recentemente l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico del 2007, adottando con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 23.2.2007 il secondo Regolamento Urbanistico, il cui procedimento di approvazione è ancora in itinere;
- che lo strumento urbanistico generale approvato nel 2007 e quello adottato nel 2012 - non prevedendo alcun indice di edificabilità sul territorio rurale ove è ubicato l'immobile della Sig.ra Donnelly - individuano gli interventi eseguibili sul patrimonio edilizio esistente in base alla classificazione attribuita a ciascun immobile (cfr. Titolo VII delle *'Norme per l'attuazione'* del R.U.);
- che l'immobile di proprietà della Sig.ra Donnelly è identificato nel R.U. approvato nel 2007, nonché nell'ambito della revisione quinquennale del R.U. adottata nel febbraio 2012, con la classe 8 "edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico";
- che ai sensi dell'art. 113 delle *'Norme per l'Attuazione'* del R.U. 2007 sugli edifici di classe 8 è ammessa la ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 ed è altresì "*consentito un tantum un incremento volumetrico – realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche finalizzato a migliorare e/o razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 30 mc per addizioni funzionali agli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al titolo X*";
- che tale previsione risulta sostanzialmente confermata (anzi lievemente incrementata) nella citata revisione quinquennale del R.U., ove viene ammessa la possibilità di ampliare in zona agricola fino ad un incremento volumetrico di 60 mc.;
- che lo strumento urbanistico comunale individua, in sostanza, gli interventi ammissibili su ciascun edificio esistente, compresi eventuali ampliamenti, unicamente sulla base della loro classificazione, a prescindere dalle dimensioni del relativo lotto di terreno;
- che in considerazione di quanto sopra, l'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta n. del :
 - ha preso atto che il *vincolo non aedificandi* finalizzato a garantire il rispetto degli indici di fabbricabilità a suo tempo previsti per le zone agricole, ad oggi non ha più ragione di essere mantenuto alla luce della disciplina contenuta nello Strumento Urbanistico comunale (vigente ed *in itinere*);

- ha ritenuto, pertanto, meritevole di accoglimento l'istanza della Sig.ra Donnelly Joan volta alla cancellazione del vincolo *non aedificandi*, da effettuarsi mediante atto pubblico in forma amministrativa a cura e spese della proprietà del terreno.
- ha approvato lo schema del presente atto.

Tra le parti.....

si dichiara e si conviene quanto segue:

1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Il Comune di Scandicci e la Sig.ra Donnelly Joan dichiarano di comune accordo di risolvere la citata convenzione stipulata con atto ricevuto dal Segretario Capo del Comune di Scandicci in data 18.04.1968, repertorio n. 1287, registrata all'Ufficio Atti Pubblici di Firenze il 13.5.1968 al n. 6173 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 17.7.1968 al n. 12266 di registro particolare, con la quale è stato costituito un vincolo *non aedificandi* sulle aree già identificate al Catasto Terreni del Comune di Scandicci foglio 56 part. 55/a, 49, 57, 86, 87, 88 e 89.

Ai fini storico catastali si precisa che:

- con frazionamento del 15.6.1996 n. 3614.1/1996 in atti dal 15.6. 1996 la particella n. 55 del foglio 56 di originari mq 24810 (impianto meccanografico del 10/7/1973) ha originato la particella 152 di mq. 24035 e con variazione geometrica del 15.6.1996 n. 3614.1/1996 in atti dal 15.6.1996 la restante porzione della particella 55 (mq. 775) è stata unita alla particella 86 con conseguente soppressione della medesima particella 55.

- con frazionamento del 15.6.1996 n. 3614.2/1996 in atti dal 15.6.1996 la particella 86 di originari 660 mq (impianto meccanografico del 10/7/1973) ha dato origine alle particelle 153 di mq 220 e 154 di mq 32. Con variazione geometrica del 15.6.1996 n. 3614.1/1996 sono state accorpate alla particella 86 porzione della particella 55 (mq 775) e porzione della particella 88 (mq. 5). Con tipo mappale del 15.6.1996 n. 3614.1/1996 in atti dal 15.6.1996 la particella 86 ha assunto la classe di ente urbano della superficie di mq. 1188.

- con frazionamento del 15.6.1996 n. 3614.3/1996 in atti dal 15.6.1996 la particella 88 del foglio di mappa 56 di mq 110 (impianto meccanografico del 10/7/1973) ha originato la particella 155 di mq 105 e con variazione geometrica del 15.6.1996 n. 3614.1/1996 in atti dal 15.6.1996 la restante porzione di particella 88 (mq.5) è stata unita alla particella 86 con conseguente soppressione della medesima particella 88.

In conseguenza delle modifiche catastali sopra citate le parti danno atto che le particelle attualmente gravate dal vincolo non aedificandi risultano così identificate:

- al NCEU del Comune di Scandicci foglio di mappa 56 particella 86 con relativo resede urbano (porzione);
- al NCT del Comune di Scandicci foglio di mappa 56 particelle nn. 49, 57, 87, 89, 152 (porzione), 153, 154 e 155.

Si precisa che:

- le particelle 49 e 57 non hanno subito variazioni catastali;
- le particelle 87 e 89, hanno subito variazioni catastali relative alla sola qualità/classe e reddito dominicale e agrario, non rilevanti ai fini del presente atto;

- le particelle 152 e 155, oltre i frazionamenti suddetti, hanno subito anche esse variazioni catastali relative alla sola qualità/classe e reddito dominicale e agrario, non rilevanti ai fini del presente atto.

I beni oggetto del presente atto sono meglio identificati con campitura color..... nella planimetria allegata al presente atto sub lett.....

4) Le parti autorizzano L'Ufficio del Territorio di Firenze a procedere all'annotamento a margine della trascrizione della citata convenzione, con esonero di responsabilità in proposito.

5) Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della Sig.ra Donnelly Joan.

Richiesto io Segretario Generale del Comune di Scandicci ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia, consta di pag. () e parte della presente, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà liberamente manifestatami ed insieme a me lo sottoscrivono in calce e sui lembi degli altri fogli e degli allegati....