

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
GIUNTA COMUNALE  
del 11/07/2017 n. 120**

**COPIA**

**Oggetto: *Approvazione schema di atto di transazione aree via Masaccio***

---

L'anno duemilasedici (2016), Il giorno 11/7/2017 alle ore 15:00 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*
- *Giorgi Andrea*
- *Lombardini Barbara*
- *Ndiaye Diye*
- *Toscano Fiorello*

*ASSENTI i Sigg.ri:*

- *Capitani Elena*

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

Premesso che:

- i sigg.ri . . .(omissis)..., ... (omissis)... e .. .(omissis)... erano proprietari di alcuni terreni inseriti nell'Area di Trasformazione "TR03a", in località Vingone, a Scandicci. Si trattava di un'ampia area inedificata, di circa 30.800 mq di superficie territoriale, interposta tra la via Masaccio e l'argine del torrente Vingone, in posizione baricentrica tra le aree centrali dell'omonimo quartiere, le principali attrezzature pubbliche della zona e l'insediamento residenziale SOCET e per tale motivo considerata dall'Amministrazione comunale di rilevanza strategica per la definizione degli assetti insediativi del quadrante territoriale di riferimento ed assoggettata a Progetto Unitario di iniziativa pubblica.
- per tale area, la disciplina urbanistica comunale ha previsto, in particolare, la realizzazione di un supermercato di quartiere e nuova edificazione residenziale, da realizzare a cura del soggetto attuatore da individuare mediante procedura ad evidenza pubblica. Sono a carico del soggetto attuatore anche le opere di urbanizzazione consistenti in spazi di verde pubblico attrezzato; parcheggi pubblici; aree per attrezzature di interesse collettivo; nonché i costi di acquisizione delle aree di proprietà di terzi (ivi comprese quelle di proprietà comunale) presenti all'interno del perimetro della "TR03a" ed interessate dai suddetti interventi;
- il Progetto Unitario per la realizzazione degli interventi all'interno della suddetta Area di Trasformazione "TR03a", elaborato dal Servizio Pianificazione territoriale e Urbanistica/Edilizia pubblica, è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 67 del 9 luglio 2008;
- in attuazione della citata delibera del Consiglio comunale n. 67/2008 e del Progetto Unitario, la Giunta comunale, il 30 giugno 2009, con deliberazione n. 138 ha approvato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'Area di Trasformazione TR03a; con deliberazione n. 139 ha approvato lo schema di convenzione del Progetto Unitario; e con deliberazione n. 140 ha approvato lo schema del bando di gara dell'area di proprietà comunale destinata all'edificazione di interesse privato;

Premesso altresì che:

- il 19 febbraio 2010, con atto a rogito del Notaio dott. Antonino Poma (rep. 229833, fasc. 8410), il Comune di Scandicci e la Società Cooperativa Unicoop Firenze, a seguito di aggiudicazione con determina dirigenziale n. 259 del 17 febbraio 2010, hanno sottoscritto il contratto di cessione dell'area inedificata, compresa nell'Area di Trasformazione 'TR03a', di proprietà comunale riservata all'edificazione di strutture di interesse privato nell'ambito della realizzazione del suddetto Progetto Unitario di

- iniziativa pubblica, per l'importo di € 1.551.000,10;
- il 30 aprile 2013, il Comune di Scandicci e Unicoop Firenze hanno sottoscritto la Convenzione che disciplina la realizzazione degli interventi oggetto del Progetto Unitario relativo all'Area di Trasformazione "TR03a", nonché i reciproci rapporti, obblighi e diritti (rep. 13158, fasc. 1023);
  - la Convenzione subordina l'intervento di interesse privato alla realizzazione delle opere di interesse pubblico, a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione dovuti, che devono essere completate entro dieci anni dall'approvazione del Progetto Unitario e quindi entro il 9 luglio 2018;
  - a tal fine, l'art. 3 della Convenzione prevede che il Comune metta a disposizione di Unicoop Firenze le aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e che l'acquisizione mediante esproprio delle aree interne al perimetro dell'area di trasformazione è a cura del Comune con oneri a carico del Soggetto Attuatore;
  - fra le opere di interesse pubblico è prevista la realizzazione di una passerella sul torrente Vingone, destinata ad unire le due aree del quartiere di Vingone, oggi contraddistinte e divise dal corso d'acqua, con un nuovo accesso pedonale.

Premesso ancora che

- contestualmente al procedimento di cessione dell'area di proprietà comunale, l'Amministrazione comunale ha avviato le procedure espropriative sulle aree di proprietà privata interne alla "TR03a", i cui oneri, come previsto dal Progetto Unitario, sono a carico del soggetto attuatore;
- tra le aree soggette ad esproprio vi sono quelle di proprietà dei sigg.ri ... (omissis)..., per le quali l'Amministrazione ha offerto un'indennità di complessivi € 464.210,00 ed al signor ...(omissis)... un'indennità aggiuntiva di € 179,156,43 quale coltivatore diretto, come da stima del competente Ufficio, importi che, in quanto non accettati, sono stati depositati presso la Cassa depositi e prestiti, previo versamento alla Tesoreria comunale da parte del soggetto attuatore;
- il 29 gennaio 2014, il Comune di Scandicci ha emesso il Decreto di esproprio n. 24, cui è seguita l'immissione in possesso delle relative particelle;
- con ricorso alla Corte di Appello di Firenze (R.G. 374/2014) notificato in data 10/7/2014 al Comune di Scandicci e ad Unicoop Firenze, i signori ... (omissis)... hanno proposto opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione, asserendo la natura edificatoria dei terreni loro espropriati e chiedendo, pertanto, che venisse loro riconosciuta un'indennità di € 1.284.302,43, aumentata del 10%;
- si sono costituiti in giudizio il Comune di Scandicci e Unicoop Firenze con le rispettive comparse di costituzione, quest'ultima proponendo domanda

riconvenzionale per l'accertamento della predetta indennità di espropriazione in misura inferiore a quella liquidata nel citato Decreto di esproprio;

Premesso infine che i signori ...(omissis)... dichiarano altresì di essere proprietari di ulteriori appezzamenti di terreno costituenti arginature del torrente Vingone e quindi opere idrauliche ai sensi del r.d. n. 523/1904 (di seguito denominate anche semplicemente aree o particelle) interessati dalla realizzazione della passerella che dovrà essere realizzata sul torrente Vingone, prevista dal Progetto Unitario di iniziativa pubblica relativo all'area di Trasformazione 'TR03a' ed in particolare delle aree contraddistinte al Catasto Terreni al foglio di mappa 16 particelle n° 2366 e n° 300;

Considerato che:

- le parti, all'esito di un lungo contraddittorio, si sono dichiarate reciprocamente disponibili a raggiungere una definizione amichevole della controversia pendente dinanzi alla Corte d'Appello, allo scopo di evitare l'incertezza dell'esito definitivo del giudizio, tenuto conto anche della fase impugnatoria, dell'eventuale riassunzione, dei costi e dei relativi tempi;
- in particolare, al fine di raggiungere il suddetto accordo transattivo, i sigg.ri ...(omissis)... si sono dichiarati disponibili a cedere gratuitamente all'autorità/ente competente, le particelle di cui sono proprietari, indispensabili alla realizzazione, da parte di Unicoop Firenze, della suddetta passerella in quanto prevista dal Progetto Unitario di iniziativa pubblica fra le opere di urbanizzazione che dovranno essere completate entro il 9 giugno 2018, il tutto ai patti e condizioni indicati nello schema di atto transattivo a tal fine predisposto;
- a fronte di quanto sopra e sul presupposto che i sigg.ri (omissis). garantiscano al Soggetto Attuatore l'immediata disponibilità delle suddette particelle, il Comune di Scandicci - che nella controversia pendente dinanzi alla Corte d'Appello è parte in quanto soggetto titolare del procedimento espropriativo, i cui oneri economici gravano però sul solo soggetto attuatore e che in base alla Convenzione sottoscritta con Unicoop Firenze si è impegnato a mettere a disposizione di quest'ultima le aree rientranti nella disponibilità del patrimonio dell'Ente necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione - si è dichiarato disponibile a concludere il presente atto di transazione;
- Unicoop Firenze, in quanto soggetto attuatore, è disponibile a transigere la predetta controversia anche al fine di ottenere l'immediata disponibilità delle predette particelle contestualmente alla sottoscrizione dell'atto transattivo, versando a tale scopo ai sigg.ri ..(omissis)... l'importo di euro 1.000,00 (mille/00), cosicché le sia consentito di completare le opere residue previste nella Convenzione stipulata con il Comune di Scandicci

in data 30 aprile 2013 (convenzione nella quale Unicoop Firenze ha assunto l'obbligo di versare al Comune l'indennità di esproprio spettante ai signori ...(omissis)...) ed in particolare la realizzazione della citata passerella;

Rilevato che l'accordo così come sopra descritto consente di superare l'alea del contenzioso pendente nonché di adempiere a quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta in data 30/4/2013 (rep. 13158) ed in particolare di consentire che Unicoop entri in possesso delle aree necessarie alla realizzazione della passerella di Vingone e di completare, in tal modo, le previsioni del Progetto Unitario, in tempi celeri e senza alcun aggravio procedimentale ed economico a carico dell'Amministrazione comunale;

Visto al riguardo il parere dell'Avvocatura comunale, reso in data 17/6/2017, ove si fa osserva, in particolare, che *“L'Amministrazione ... è sostanzialmente 'neutrale' rispetto alla determinazione del quantum dell'indennità, dal momento che questa grava unicamente su Unicoop. Il fatto dunque che si giunga ad un accordo nonostante un eventuale esito favorevole del giudizio non espone l'amministrazione a pregiudizi economici e relative responsabilità.*

*Il protrarsi del contenzioso potrebbe invece gravare sull'Amministrazione comunale, giacché non è possibile prevedere se le conclusioni eventualmente favorevoli della Corte d'Appello superino il vaglio dei successivi gradi di giudizio. [...] Pertanto anche se un esito sfavorevole del contenzioso impatterebbe essenzialmente su Unicoop, su cui gravano gli oneri di esproprio, la prosecuzione del giudizio esporrebbe, inevitabilmente, l'Amministrazione comunale alle relative spese, in quanto parte necessaria del giudizio quale titolare del procedimento espropriativo.”;*

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta sopra riportata ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Visti gli artt. 48 e 107 del D. Lgs. n. 267/2000;

Visti gli artt. 35 e 69 dello Statuto comunale;

Tutto quanto sopra premesso, rilevato, considerato e visto,

Con votazione unanime

#### DELIBERA

1. Di approvare, per i motivi e nei termini esposti in premessa, la

transazione della causa pendente davanti alla Corte di Appello di Firenze R.G. 374/2014 relativamente all'opposizione della stima dell'indennità di espropriazione di alcuni terreni;

2. Di approvare lo schema di atto di transazione, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
3. Di dare atto che il suddetto schema di transazione verrà sottoscritto dal Dirigente competente ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 69 dello Statuto comunale.

Quindi,

Con votazione unanime

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.



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, li .....

**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, li