

### **ATTO DI TRANSAZIONE**

L'anno duemiladiciassette il giorno \_\_\_\_ (\_\_) del mese di aprile in Scandicci

I sottoscritti

- **...(omissis)...**, nata a ...(omissis)..., il ...(omissis)... e residente a ...  
(omissis)..., in Via ...(omissis)..., c.f. ...(omissis)...
  - **...(omissis)...**, nato a ...(omissis)..., il ...(omissis)..., e residente a ...  
(omissis)..., in Via ...(omissis)..., c.f. ...(omissis)...
  - **...(omissis)...**, nata a ...(omissis)..., il ...(omissis)..., e residente a ...  
(omissis)..., in Via ...(omissis)..., c.f. ...(omissis)...
- di seguito anche complessivamente denominati **"signori ...(omissis)..."**

**e**

- il **Comune di Scandicci**, con sede in piazzale della Resistenza n. 1, 50018, Scandicci, p.iva 00975370487, in persona della dott.ssa Letizia Baldi, Dirigente del Settore Risorse, nata a [...], c.f. [...], a ciò autorizzata con delibera della Giunta comunale n. [...] del [...];

**nonché**

- **UNICOOP FIRENZE** Società Cooperativa a mutualità prevalente, iscritta all'albo delle società cooperative con il n. A104272 (categoria di consumo) con sede in Firenze, Via Santa Reparata n. 43, codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro Imprese di Firenze 00407780485, qui rappresentata dal procuratore Dott. **...(omissis)...** nato a ...(omissis)... il ...(omissis)... e domiciliato per la carica presso gli uffici della suddetta società posti in Scandicci (FI) Viale Europa n° 51, munito dei necessari poteri in virtù di procura speciale rilasciata in data 02/05/2017 ai rogiti notaio Serena Meucci in Firenze Repertorio 3616 Raccolta 2613 registrato all'Agenzia dell'Entrate di Firenze il 05.05.2017 n. 13605 serie 1T;

**Premesso che**

**A)** 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;

**B)** 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;

**C)** 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**

**D)** 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;

**F)** 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;

**G)** 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;

**H)** 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 infine che**

**I)** 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;

**L)** 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;

**M)** 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;

**N)** i signori ...(omissis)... hanno promosso davanti alla Corte di Appello di Firenze (R.G. 374/2014) nei confronti del Comune di Scandicci e della Unicoop Firenze una causa di opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione;

**O)** si sono costituiti in giudizio il Comune di Scandicci e la Unicoop Firenze con le rispettive comparse di costituzione, quest'ultima proponendo altresì domanda riconvenzionale per l'accertamento della predetta indennità di espropriazione in misura inferiore a quella liquidata nel citato Decreto di esproprio;

**P)** i signori ...(omissis)... dichiarano altresì di essere proprietari di ulteriori appezzamenti di terreno costituenti arginature del torrente Vingone e quindi opere idrauliche ai sensi de. 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, di cui al suesposto punto G), ed in particolare delle aree contraddistinte al Catasto Terreni al foglio di mappa 16 particelle n° 2366 e n° 300;

**Considerato che**

**Q)** 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, considerate anche la fase impugnatoria, l'eventuale riassunzione, i loro costi ed i relativi tempi;

**R)** 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 nel prosieguo del presente atto transattivo;

**S)** 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 necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione - si è dichiarato disponibile a concludere il presente atto di transazione;

**T)** Unicoop Firenze, in quanto soggetto attuatore, è disponibile a transigere la predetta controversia anche al fine di ottenere l'immediata disponibilità delle

predette particelle in contestualità alla sottoscrizione del presente atto, versando a tale scopo ai sigg.ri ...(omissis)... del complessivo 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;

**Tutto ciò premesso**

le parti, come in epigrafe indicate e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1**

Le parti approvano e ratificano la narrativa che precede, la quale pertanto costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2**

**2.1.** I signori ...(omissis)..., ...(omissis)... e ...(omissis)..., solidamente tra loro, con il presente atto si obbligano a cedere gratuitamente la proprietà delle aree contraddistinte al Catasto Terreni al foglio di mappa 16 particelle n° 2366 e n° 300, costituenti arginature del torrente Vingone e quindi opere idrauliche ai sensi del r.g. n. 523/1904, all'autorità/ente competente entro la data di stipula dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà che dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla data odierna davanti al Notaio che verrà scelto dalle parti, le cui spese saranno a carico delle parti del medesimo atto di cessione, secondo i criteri che le stesse pattuiranno.

**2.2.** Con l'espresso consenso del Comune di Scandicci (prestato al fine di adempiere all'obbligo contenuto nella suddetta Convenzione di mettere a disposizione della Unicoop Firenze le aree necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione), con la sottoscrizione del presente atto, i signori ...

(omissis)... immettono nel possesso delle predette aree la Unicoop Firenze affinché quest'ultima realizzi le opere previste nella Convenzione indicata nelle suesposte premesse; all'ultimazione dei relativi lavori la Unicoop Firenze riconsegnerà le suddette aree al Comune di Scandicci (o soggetto/Ente da esso indicato). In proposito i signori ...(omissis)...:

a) dichiarano e garantiscono che tali aree non sono soggette a vincoli di qualsivoglia genere, libere e vacue da persone e cose e quindi nella totale e piena disponibilità della Unicoop Firenze nei termini sopra indicati;

b) prestano fin d'ora il loro consenso affinché, anche nelle more del detto trasferimento, su tali aree siano realizzate opere e ogni altra trasformazione anche da parte di soggetti terzi (obbligandosi in proposito ed a tal fine, ove necessario, a sottoscrivere atti, documenti, istanze e quant'altro verrà loro sottoposto).

**2.3.** Unicoop Firenze contestualmente all'adempimento da parte dei signori ... (omissis)... della cessione a titolo gratuito delle predette aree (e quindi contestualmente al trasferimento della proprietà con atto notarile), in relazione ed in ragione dell'immediata immissione in possesso delle particelle di cui all'art. 2 che precede, verserà ai signori ...(omissis)... stessi l'importo di euro 1.000,00 (mille/00).

### **ART. 3**

**3.1.** I signori ...(omissis)... dichiarano di rinunciare all'azione promossa davanti alla Corte di Appello di Firenze pendente al n° di R.G. 374/2014 nonché ad ogni pretesa, diritto e azione a carico del Comune di Scandicci e/o della Unicoop Firenze.

**3.2.** Correlativamente Unicoop Firenze dichiara di rinunciare alla domanda riconvenzionale avanzata nel predetto giudizio e ad ogni pretesa e diritto ad essa inerente.

**3.3.** Tutte le parti quindi, rispettivamente in reciproco favore, rinunciano ed accettano le rinunce degli atti del giudizio civile R.G. n° 374/2014 pendente davanti alla Corte di Appello di Firenze che sarà abbandonato e/o comunque estinto con la compensazione delle spese legali e con la rinuncia dei rispettivi avvocati alla solidarietà di cui all'art. 13 comma 8 L. 247/2012 (Nuova disciplina dell'ordinamento della Professione Forense) da formalizzare mediante separata dichiarazione scambiata fra i legali.

#### **ART. 4**

Le parti si danno reciprocamente atto che, a seguito dell'integrale esecuzione di quanto previsto agli articoli che precedono, nulla avranno più a pretendere l'una dall'altra per i titoli dedotti, fatto salvo il diritto di credito in capo ai Sig.ri ...(omissis)..., nata a ...(omissis)... il ...(omissis)... e residente in ...(omissis)... via ...(omissis)... C.F. ...(omissis)..., ...(omissis)... , nato a ...(omissis)... il ... (omissis)... e residente a ...(omissis)... in via ...(omissis)... C.F. ...(omissis)..., e ...(omissis)..., nata a ...(omissis)... il ...(omissis)... e residente in ... (omissis)... Via ...(omissis)... C.F. ...(omissis)..., relativo alle somme depositate a titolo di indennità, anche aggiuntiva, spettante ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D.P.R. 327/2001 e ss. come riportate nel decreto di esproprio 24 del 29 gennaio 2014 protocollo 4415, e precisamente:

A) quanto ad euro 464.210,00 a titolo di indennità di esproprio a favore dei Sigg.ri ...(omissis)..., ...(omissis)... e ...(omissis)... per diritti ciascuno quali comproprietari delle aree interessate per un superficie catastale complessiva di mq 11.284 e quali comproprietari per la quota complessiva di 1/2 delle aree interessate aventi una superficie catastale complessiva di mq 120 e per diritti di un terzo ciascuno. Apertura di deposito definitivo a favore dei Sigg.ri ... (omissis)..., ...(omissis)..., ...(omissis)... di € 464.210,00 il 06.12.2013 al NR Nazionale 1230710 e Nr. Provinciale 187422 e successivo versamento



effettuato a mezzo bonifico bancario dal Comune di Scandicci del suddetto importo di € 464.210,00 data contabile 09.12.2013 quietanza n.0018178 – Banca Intesa San Paolo Group Service”;

B) quanto ad euro 179.156,43 a titolo di indennità aggiuntiva a favore del Sig. ...(omissis)... quale coltivatore delle aree interessate soggette ad esproprio avente una superficie catastale complessiva di mq 11289. Apertura di deposito definitivo a favore del Sig. ...(omissis)... di € 179.156,43 il 06.12.2013, a Nr. Nazionale 1230715 e Nr. Provinciale 187423 e successivo versamento effettuato a mezzo bonifico bancario dal Comune di Scandicci del suddetto importo di € 179.156,43 data contabile 09.12.2013 quietanza n. 00181179 – banca intesa San Paolo Group Service”, salvo errori od omissioni di carattere materiale e formale.

Le parti si danno altresì atto che la Unicoop Firenze ha già versato al Comune l'intero importo relativo all'indennità di esproprio (come previsto dalla citata Convenzione) e che in proposito non residuano ulteriori somme da corrispondere, fatto salvo l'importo di euro 1.000,00= (mille) previsto dal presente atto.

(...(omissis)...)

(...(omissis)...)

(...(omissis)...)

(Unicoop Firenze)

(Comune di Scandicci)