



COMUNE DI FIRENZE

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

Numero: 2008/C/00043 - Proposta N. 2008/00320
Data Adozione: 12/05/2008
Oggetto: Autorizzazione all'acquisto ed alla permuta di aree necessarie per la realizzazione di opere pubbliche.

Ufficio: Direzione Patrimonio
Relatore: Tea Albini
Esecutività: 12/05/2008
Data pubblicazione: 19/05/2008

IL CONSIGLIO

A) In primo luogo:

PREMESSO che con Delib. n. 1180/895 del 3.7.1998 si approvava il progetto esecutivo per la costruzione delle rampe di accesso di uscita del lotto "Zero" e di un parcheggio scambiatore, opera facente parte degli interventi per il Giubileo extra Lazio;

CONSIDERATO inoltre che:

- con Delib. n. 1338/1014 del 28.7.1998, immediatamente eseguibile, ad integrazione del sopracitato provvedimento, l'opera di cui trattasi era stata dichiarata di pubblica utilità, ed i relativi lavori urgenti ed indifferibili, ai sensi dell'art. 1 commi 1 e 3 della L. 3.1.1978 n. 1, fissando altresì i termini per l'inizio ed il completamento della procedura espropriativa;
- nella suddetta Deliberazione veniva, tra l'altro, approvato l'elenco delle Ditte Proprietarie con l'indicazione delle particelle da espropriare ed era stato stabilito di procedere all'occupazione d'urgenza degli immobili ivi descritti, incaricando il Servizio Espropri a compiere gli atti e le operazioni necessarie;
- che nel suddetto elenco delle Ditte proprietarie non erano compresi gli immobili di proprietà della soc. Cecchi r.l. (ex Mollificio Cecchi), in quanto non interessati all'opera pubblica da realizzare;
- nell'ambito dei lavori della suddetta opera, il Comune di Firenze ha utilizzato, con l'assenso della proprietà, porzione del resede (mq. 2) del complesso industriale della soc. Cecchi r.l, individuata catastalmente al N.C.T. nel Foglio di Mappa 67, part. 1010, senza peraltro corrispondere alcuna indennità di esproprio e di occupazione;

VISTA la nota datata 27/05/2002 con la quale la soc. Cecchi s.r. ha fatto presente:

1. di essere rimasta penalizzata dai lavori effettuati per la realizzazione dell'opera pubblica sopra indicata, ed in particolar modo per quanto riguarda la viabilità di accesso allo stabilimento ed il mancato inserimento nella toponomastica comunale dell'indirizzo delle sede legale ed operativa della società medesima;
2. che i lavori inerenti alla realizzazione dell'opera sopra indicata hanno causato il prosciugamento di un pozzo esistente, a servizio del complesso industriale della società suddetta, costringendola, per il prosieguo della propria attività, alla costruzione di un nuovo pozzo artesiano, il cui costo è risultato di Lire 6.960.000 iva inclusa (pari a € 3.594,54 iva inclusa);

3. la disponibilità a definire bonariamente la situazione venutasi a creare nel corso dei lavori di realizzazione di cui ai precedenti punti, con la cessione, da parte dell'A.C., di una porzione di terreno di proprietà comunale adiacente al resede dello stabilimento, identificata catastalmente nel Foglio di mappa 67, part. 1011 di mq. 960;

TENUTO CONTO che:

- la spesa relativa alla ricostruzione del pozzo artesiano, sostenuta dalla società suddetta, non potrà essere rimborsata in quanto non esistono verbali, agli atti degli Uffici competenti, che comprovino quanto dichiarato nella nota sopra indicata;
- il terreno, di proprietà comunale, oggetto della richiesta della Cecchi s.r.l. costituisce una porzione marginale del verde di corredo stradale nel cui sottosuolo sono presenti sottoservizi;
- il terreno oggetto della richiesta è stato acquisito dall'A.C., nell'ambito di procedura espropriativa, unitamente a maggior consistenza, con atto di compravendita, in data 21/04/1988 ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Firenze al prezzo unitario di € 3,10/mq. (Lire 6.000/mq.);
- la Direzione Urbanistica, con nota del 21/11/2003 prot. 6237/03/07 e la Direzione Mobilità, con nota del 20/11/2006 prot. 4319/800 hanno espresso parere favorevole, per quanto di competenza, all'accoglimento della richiesta della controparte;

VISTA la relazione tecnica datata 17/01/2008 r.u. 60, modificata con relazione tecnica del 25/03/2008 r.u. 1449, corredata di planimetria catastale con individuate le aree da permutare ed allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, con la quale l'Ufficio Espropri, ha determinato le seguenti somme:

- a) TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE (da cedere al Mollificio Cecchi s.r.l.), individuata in giallo nell'allegata planimetria
N.C.T. del Comune di Firenze – Foglio di mappa 67 – part. 1011 di mq. 960
€ 10,42 x 960 mq. = **€ 10.000,00**
- b) TERRENO DI PROPRIETA' del Mollificio Cecchi s.r.l. (da cedere al Comune di Firenze) individuata in rosso nell'allegata planimetria
N.C.T. del Comune di Firenze – Foglio di Mappa 67 – part. 1010 di mq. 2
€ 100,00 x 2 = € 200,00 + iva al 20% = **€ 240,00**

VISTA la nota datata 10/04/2008, con la quale il Dott. Piero Cecchi, in qualità di legale rappresentante della Cecchi s.r.l., presa visione delle condizioni poste dal Comune di Firenze per l'accoglimento della richiesta di permuta, ed indicate nella nota datata 3/04/2008 r.u. 1797, dichiara di accettare la cessione del terreno (Foglio 67 part. 1010 di mq. 2) di proprietà della società che rappresenta, valutato € 200,00#, in permuta del terreno di proprietà comunale (Foglio 67 part. 1011 di mq. 960) valutato € 10.000,00#;

DATO ATTO che con l'accoglimento della richiesta di permuta della Cecchi s.r.l., da una parte, viene definita (con atto di cessione volontaria) l'occupazione e la conseguente irreversibile destinazione di una porzione del resede di proprietà della società medesima, evitando l'instaurarsi di un contenzioso, di esito incerto per l'A.C., dall'altra, si soddisfa l'esigenza della società richiedente, di poter disporre di un resede antistante lo stabilimento, resede non altrimenti utilizzabile, sia per l'ubicazione sia per la presenza di sottoservizi di corredo al soprastante raccordo con la Fi – Pi – Li, sollevando altresì l'A.C. dall'onere della manutenzione di detta area;

RITENUTO pertanto di procedere, non esistendo altri motivi ostativi all'accoglimento della richiesta della controparte, alla permuta dei beni come sopra individuati, con conguaglio a favore dell'A. C. pari ad € 9.760,00#;

B) In secondo luogo:

RICHIAMATE le proprie deliberazioni:

- 1) n. 511/66 del 22.7.2002, con la quale veniva adottata la variante al P.R.G. per l'individuazione delle aree dove realizzare, tra l'altro, l'intervento di edilizia residenziale pubblica "Viale Canova", e si dava inoltre atto che:
 - l'area interessata era catastalmente individuata al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 50, dalle particelle 233/porz., 253/porz. e 374/porz.;
 - di essa l'A. C. deteneva oltre il 75% della proprietà (come si evince dalla relazione tecnica redatta dalla Direzione Urbanistica – Ufficio Programmazione E.R.P., allegata alla delibera in questione), la restante quota (rappresentata dalla particella 233/porz.) essendo invece di proprietà della sig.ra Capigatti Simona;
- 2) n. 591/90 del 24.7.2003, con la quale si formulavano le controdeduzioni alle osservazioni presentate;
- 3) n. 27/153 del 22.3.2004, con la quale veniva approvata la predetta variante;

RILEVATO che:

- 1) l'intervento di Viale Canova viene realizzato da "CASA S.P.A." ed è stato finanziato dalla Regione Toscana con decreto n. 1479 del 27.3.2006;
- 2) "CASA S.P.A." ha richiesto al Comune di Firenze l'attivazione del relativo procedimento espropriativo;
- 3) sono stati pertanto effettuati gli adempimenti ex art. 16 del D.P.R. n. 327/01, a seguito dei quali la sig.ra Capigatti ha presentato osservazioni;
- 4) in risposta a queste ultime, l'Ufficio Espropri (con nota in data 8.4.2008, prot. n. 1831) ha proposto alla sig.ra Capigatti un'ipotesi di accordo bonario così articolato:
 - acquisizione, mediante stipula di contratto di compravendita, del terreno di sua proprietà (attualmente identificato, a seguito di frazionamento, dalla particella 997 -ex 233/b- di mq. 945), al costo di € 200,00/mq. per complessivi € 189.000,00#, il cui pagamento è a carico di "CASA S.P.A.";
 - permuta di un'area di proprietà comunale (individuata al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 50, da n. 2 porzioni -di mq. 81 e mq. 26, per complessivi mq. 107- della particella 374, evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata alla suddetta nota) con altra di uguale superficie, di proprietà della sig.ra Capigatti (individuata al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 50, dalla particella 233/porz. di mq. 107, evidenziata in colore giallo nella medesima planimetria);
 - concessione del diritto di passo, anche carrabile, sulle particelle 374/porz., 375/porz. e 226/porz. (evidenziate in colore verde e celeste nella medesima planimetria);
- 5) con nota in data 14.4.2008, la sig.ra Capigatti ha accettato la proposta dell'Ufficio Espropri;

VALUTATA, pertanto, l'opportunità di autorizzare:

- 1) l'acquisizione, mediante stipula di contratto di compravendita ed al di fuori del procedimento espropriativo (non essendo ancora stata dichiarata la pubblica utilità dell'intervento in questione), del terreno di proprietà della sig.ra Capigatti (attualmente identificato, a seguito di frazionamento, dalla particella 997 -ex 233/b- di mq. 945), al costo di € 200,00/mq. per complessivi € 189.000,00#, il cui pagamento è a carico di "CASA S.P.A.";
- 2) la permuta del terreno di proprietà comunale (individuato al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 50, da n. 2 porzioni -di mq. 81 e mq. 26, per complessivi mq. 107- della particella 374, evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata alla suddetta nota) con altro di uguale superficie, di proprietà della sig.ra medesima (individuato al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 50, dalla particella 233/porz. di mq. 107, evidenziata in colore giallo nella medesima planimetria), come richiesto da quest'ultima, dando atto che:
 - detta permuta avverrà senza la corresponsione di alcun conguaglio;
 - ai terreni oggetto di permuta verrà attribuito il solo valore ai fini fiscali;
- 3) la concessione alla sig.ra Capigatti del diritto di passo, anche carrabile, sulle particelle 374/porz., 375/porz. e 226/porz. (evidenziate in colore verde e celeste nella medesima planimetria);

C) In terzo luogo:

RILEVATO che la procedura espropriativa per la realizzazione della tramvia veloce Firenze S.M.N./Scandicci interessa anche una porzione del resede tergale dell'unità immobiliare di proprietà dei

sigg.ri Masi Stefano e Masi Andrea (rispettivamente per la quota di $\frac{3}{4}$ ed $\frac{1}{4}$), identificata al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 87/A, dalla particella 3084 di mq. 7;

CONSIDERATO che, al fine di pervenire ad una definizione bonaria della procedura espropriativa, con nota del 12.4.2007 (pervenuta all'Ufficio Espropri lo stesso giorno, prot. n. 572), i suddetti sigg.ri hanno chiesto all'A. C., in luogo del pagamento dell'indennità di esproprio:

- la permuta dell'area sopra descritta con altra di proprietà comunale, risultante dalla demolizione di un'unità immobiliare adiacente ed identificata al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 87/A, dalla particella 3085 di mq. 27;
- il pagamento della somma di € 35.000,00# per la realizzazione dei lavori di sistemazione delle strutture e degli impianti oggetto di esproprio (e quindi propedeutici alla permuta, in quanto necessari a definire l'area interessata);

RICHIAMATA la relazione tecnica del 17.4.2008, prot. n. 1896, e relativa planimetria (allegate al presente provvedimento, quali sue parti integranti), nelle quali:

- si identificano con precisione gli immobili da permutare;
- si dà atto che la richiesta dei sigg.ri Masi è stata giudicata accoglibile e che, pertanto, è stato loro corrisposto un anticipo di € 15.000,00# per i lavori più urgenti;
- si precisa che la permuta avverrà senza la corresponsione di alcun conguaglio e che, quindi, ai soli fini fiscali si attribuisce alle due porzioni di terreno il valore di € 3.000,00# ciascuna;

RITENUTO di dover agevolare la conclusione bonaria dell'esproprio, contemperando al meglio l'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera con quello dei privati coinvolti nella procedura espropriativa;

Tutto ciò premesso,

DATO ATTO:

- del parere di regolarità tecnica del presente provvedimento, rilasciato dal Dirigente competente ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00;
- che il presente provvedimento non comporta l'assunzione di impegni di spesa ex art. 183 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

VISTI:

- lo Statuto Comunale;
- il D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

DELIBERA

A) In primo luogo:

- di accogliere, per i motivi espressi in premessa, la richiesta della Cecchi s.r.l. e di procedere alla permuta dell'immobile di proprietà della società suddetta, identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Firenze nel Foglio di Mappa 67 dalla part. 1010 di mq. 2 (evidenziato in rosso nell'allegata planimetria) con l'immobile di proprietà comunale identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Firenze nel Foglio di Mappa 67 dalla part. 1011 di mq. 960 (evidenziato in giallo nell'allegata planimetria);

B) In secondo luogo:

- 1) di approvare l'acquisto, mediante stipula di contratto di compravendita, del terreno di proprietà della sig.ra Capigatti Simona (identificato al N.C.T. del Comune di Firenze, nel Foglio di Mappa 50, dalla particella 997 -ex 233/b- di mq. 945), al costo di € 200,00/mq. per complessivi € 189.000,00#, il cui pagamento è a carico di "CASA S.P.A.";
- 2) di approvare l'alienazione dell'area di proprietà comunale identificata al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 50, da n. 2 porzioni (di mq. 81 e mq. 26, per complessivi mq. 107) della

particella 374, evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata alla nota dell'Ufficio Espropri in data 8.4.2008, prot. n. 1831, ed al presente provvedimento, quale sua parte integrante;

- 3) di approvare la permuta del bene suddetto con l'area di proprietà della sig.ra Capigatti, identificata al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 50, dalla particella 233/porz. di mq. 107 (evidenziata in colore giallo nella suddetta planimetria);
- 4) di approvare la concessione alla sig.ra Capigatti del diritto di passo, anche carrabile, sulle particelle 374/porz., 375/porz. e 226/porz. (evidenziate in colore verde e celeste nella medesima planimetria);

C) In terzo luogo:

- 1) di approvare l'alienazione dell'area di proprietà comunale identificata al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 87/A, dalla particella 3085 di mq. 27 ed evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata alla relazione tecnica dell'Ufficio Espropri in data 17.4.2008, prot. n. 1896 (entrambe allegate al presente provvedimento, quali sue parti integranti);
- 2) di approvare la permuta del bene suddetto con l'area di proprietà dei sigg.ri Masi Stefano e Masi Andrea, identificata al N.C.T. del Comune di Firenze, nel foglio di mappa 87/A, dalla particella 3084 di mq. 7 ed evidenziata in colore rosso nella planimetria allegata alla suddetta relazione tecnica dell'Ufficio Espropri.