



DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

Numero:	2012/C/00028 - Proposta N. 2012/00261
Data Adozione:	04/06/2012- DELIBERA DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE
Oggetto:	Trasferimento a titolo oneroso di vari diritti reali relativi a immobili comunali .
Ufficio:	Direzione Patrimonio Immobiliare
Relatore:	Claudio Fantoni
Esecutività:	29/06/2012
Data pubblicazione:	19/06/2012

IL CONSIGLIO

Premesso:

- A)** - che con scrittura privata in data 6 giugno 1956 autenticata dal dott. Enzo Enriques Agnoletti, rep. 758, registrata a Firenze il 15 giugno 1956 al n. 58111 vol. 767 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20 giugno 1956 vol. 2603 art. 6559, veniva stipulata la convenzione urbanistica relativa a lottizzazione convenzionata di iniziativa privata n. 60, denominata "Leone", relativa alle aree oggi comprese tra Via del Romito, Via Cosseria e area ferroviaria;
- che in attuazione di tale lottizzazione convenzionata venivano realizzati dagli operatori gli edifici privati nonchè, su sedime già di proprietà del Comune di Firenze ed allora individuato catastalmente al Foglio 57 dalla particella 166/a, la "nuova strada in destra del Torrente Mugnone a monte del Ponte ferroviario del Romito, oggi denominata Via Cosseria;
 - che nella realizzazione dei fabbricati privati contraddistinti dai lotti n. 8 e 9 degli elaborati di lottizzazione, veniva realizzata dal lottizzante, Sig.ra Maria Enrichetta Bing Ved. Mariotti, al piano seminterrato dell'edificio privato oggi contraddistinto dai civici 10 e 12 della strada interna di lottizzazione denominata Via Crimea, un fondo ad uso autorimessa collettiva, avente attualmente accesso da due rampe carrabili una delle quali, corrispondente al civico 8 di Via Crimea e posta in fregio a Via Cosseria, è stata di fatto realizzata all'esterno del lotto di proprietà privata e ricade pertanto nell'area di proprietà comunale già destinata alla realizzazione della suddetta Via Cosseria;
 - che in particolare la rampa carrabile in argomento ricade, nella sua porzione scoperta, nell'area attualmente rappresentata catastalmente al Catasto Terreni al Foglio di mappa 57 dalla particella 166, con qualità pascolo, classe unica, della superficie catastale di mq 60, intestata al Comune di Firenze. Porzione della suddetta rampa, nel tratto terminale corrispondente all'ingresso carrabile della autorimessa privata, risulta coperta dal solaio di un lastrico posto al piano stradale. Tanto la porzione di rampa coperta quanto il lastrico risultano privi di autonoma rappresentazione catastale in quanto erroneamente ricadenti nella più ampia particella 693 del Foglio di mappa 57 del Catasto Terreni, e peraltro privi di rappresentazione al Catasto Fabbricati in quanto non inclusi in nessuna delle unità immobiliari private di detta particella;
 - che per quanto sopraesposto i beni immobili di proprietà del Comune di Firenze costituiti dalla rampa carrabile, nelle sue porzioni scoperta e coperta ed il sovrastante lastrico posto al piano stradale, sono privi di esatta rappresentazione catastale ed in parte non correttamente intestati in conto al Comune di Firenze;

- che il Sig. Giannozzo Manetti, nato a Firenze il 11.08.1944 ed ivi residente, Cod. Fiscale MNTGNZ44M11D612W, attuale proprietario a seguito di successione alla madre, Sig.ra Maria Enrichetta Bing Ved. Mariotti, della autorimessa privata al cui servizio è stata realizzata la rampa carrabile ed il lastrico sopradescritti, con atto notificato al Comune di Firenze in data 14.02.2012 ha citato il Comune di Firenze avanti il Tribunale di Firenze (Procedimento Reg. Gen. 2378/2012) per sentir dichiarare a proprio favore la acquisizione per usucapione della proprietà dei beni di proprietà comunale sopradescritti, affermando il possesso indisturbato e continuato, da parte sua e della sua dante causa proprietaria dell'autorimessa, della rampa carrabile sino dalla data della sua realizzazione, che sarebbe avvenuta nel 1955;
 - che a titolo di conciliazione ed al fine di evitare il predetto giudizio, il Sig. Avv. Giannozzo Manetti ha altresì attivato presso la sede dell'OCF - Organismo di Conciliazione di Firenze, iscritto presso il Ministero della Giustizia al n. 37 del Registro degli Organismi di Mediazione, il procedimento n. 151/2012, come risulta dal Verbale n. 1 del 12/03/2012 del suddetto procedimento di conciliazione, sottoscritto dalle parti e dal Mediatore;
 - che dal predetto verbale risulta l'offerta di acquisto da parte del Sig. Manetti, con impegno al versamento dell'intero corrispettivo alla stipula dell'atto di compravendita ai rogiti del Segretario Comunale, ponendo a carico dell'acquirente le spese relative alla registrazione e trascrizione dell'atto nonché le spese per gli atti tecnico-catastali occorrenti alla stipula, con conseguente abbandono del giudizio a spese compensate;
- B)** - che il Comune di Firenze è proprietario di un'area, della superficie complessiva di circa 9.300 mq, ubicata nel Comune di Lastra a Signa, Loc. San Colombano, presso il confine meridionale dell'omonimo impianto di depurazione, ed anzi ricadente all'interno del perimetro dell'impianto attualmente gestito dalla Società Publiacqua s.p.a. ancorché non interessato dalla presenza di manufatti adibiti ai trattamenti di depurazione delle acque;
- che il Comune di Lastra a Signa con propria nota prot. n. 1375 del 30.01.2012 ha richiesto la cessione di tale area, priva di autonoma rappresentazione catastale e meglio individuata negli elaborati planimetrici allegati informativi parte integrante al presente provvedimento, per la realizzazione di un centro raccolta rifiuti, come definito dall'art. 183 comma 1 punto mm del D.L. 152/2006;
 - che con propria nota in data 12.03.2012 la Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze ha comunicato al Comune di Lastra a Signa le condizioni per la cessione onerosa dell'area in applicazione delle disposizioni del vigente regolamento per la Attività contrattuale, subordinata alla autorizzazione del Consiglio Comunale di Firenze, competente per materia, nonché alla effettiva riconsegna della stessa da parte del gestore dell'impianto Soc. Publiacqua s.p.a.;
- C)** - che il Comune di Firenze è proprietario di un'area scoperta, posta in Firenze, con accesso posto al civico 27 di Via Maffia, costituita da un passaggio carrabile attualmente utilizzato dalla Fratellanza Militare per l'accesso dei propri mezzi di servizio;
- che tale passaggio carrabile è delimitato su un lato dalla facciata tergale dell'edificio privato posto al civico 12 di Via Sant'Agostino ed è già gravato dalle servitù apparenti costituite dalle luci e vedute esistenti su tale facciata e poste a servizio delle varie unità immobiliari private di detto edificio;
 - che il Sig. Walter Ricardo Fischer, nato a San Paolo (Brasile) il 12 Agosto 1953 e residente a Firenze, Via della Scala n. 69, Cod. Fiscale FSCWTR53M12Z602S, proprietario di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo del suddetto fabbricato ed individuato catastalmente al Foglio 170 dalla particella 180 sub. 506, ha richiesto al Comune di Firenze di poter ripristinare una veduta a suo tempo esistente nella facciata tergale, e rappresentata nelle planimetrie catastali originarie dell'appartamento e tamponata a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti negli anni '60;
 - che la riapertura di tale finestra può aver luogo, ferma restando la necessità dell'ottenimento da parte del privato confinante di tutte le autorizzazioni occorrenti per lo svolgimento dell'intervento edilizio, solo previo assenso da parte del Comune quale proprietario dell'immobile confinante, individuato catastalmente al Foglio di mappa 170 dalla particella 181, mediante atto costitutivo di servitù gravante su quest'ultima;

- che dai sopralluoghi eseguiti è emerso che dalla riapertura della finestra in argomento con recupero della originaria simmetria della facciata tergale privata non deriverebbe un peggioramento del decoro architettonico dell'immobile prospettante sull'area comunale comunale, né alcuna limitazione alla possibilità di costruzione sulla proprietà comunale in quanto la edificazione in aderenza è già oggi preclusa dalle altre luci e vedute esistenti;

- che pertanto la Direzione Patrimonio Immobiliare ha comunicato al Sig. Fischer le condizioni per la costituzione a titolo oneroso, in applicazione delle disposizioni del vigente regolamento per la attività contrattuale, di tale servitù subordinata alla autorizzazione del Consiglio comunale di Firenze, competente per materia, trattandosi di atto costitutivo di diritto reale;

Preso atto, per quanto attiene a quanto illustrato al punto **A)** delle premesse:

- che sono ancora in corso accertamenti sulla piena corrispondenza di quanto esposto nell'atto di citazione del Sig. Giannozzo Manetti quanto alla data di effettiva realizzazione della "rampa discendente", che non risulterebbe essere quella indicata nell'atto di citazione dell'anno 1955, posto che la convenzione urbanistica di lottizzazione è stata stipulata come indicato in premessa nell'anno 1956, nonché quanto alla asserita piena conformità della stessa rampa alle concessioni edilizie rilasciate, posto che detta rampa non risulterebbe rappresentata in tutti gli elaborati del progetto B. 397/55 conservati agli atti;
- che dalla attività istruttoria già eseguita dalla Direzione Patrimonio Immobiliare risulta tuttavia confermato che lo stato dei luoghi è certamente ultraquarantennale e che alla attualità l'Amministrazione comunale non ha reperito elementi per confutare l'utilizzo esclusivo, quanto meno del manufatto rampa, salvo ulteriori accertamenti relativi al manufatto lastrico già descritto, peraltro realizzato contestualmente alla rampa stessa, da parte della proprietà della autorimessa privata;
- che per quanto sopraesposto non si ravvisano all'attualità elementi utili a far presumere assai probabile un esito pienamente favorevole all'Amministrazione comunale nel giudizio pendente;

Preso atto inoltre, per quanto attiene a quanto illustrato al punto **B)** delle premesse:

- che la Società Publiacqua. S.p.a. ha espresso il proprio assenso alla riconsegna della porzione marginale dell'area del centro di depurazione posto in Loc. San Colombano e che con propria nota raccomandata a.r. in data 29.03.2012 prot. 4584 il Comune di Lastra a Signa ha comunicato l'intenzione di quell'Ente locale di procedere alla acquisizione a titolo oneroso alle condizioni prospettate dalla Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze, previa adozione di tutti gli atti necessari;

Preso atto infine, per quanto attiene a quanto illustrato al punto **C)** delle premesse:

- che il Sig. Walter Ricardo Fischer, con propria lettera in data 16.12.2011 ha accettato le condizioni proposte dalla Direzione Patrimonio Immobiliare per la costituzione a titolo oneroso della servitù di affaccio gravante sull'immobile comunale posto in Firenze Via Maffia n. 27, che prevedono tra l'altro l'assunzione a carico del privato richiedente di tutti gli oneri relativi e consequenziali relativi alla stipula, anche di natura tecnica;

Tenuto conto, per quanto attiene a quanto illustrato al punto **A)** delle premesse:

- che nel tentativo di conciliazione relativo al contenzioso attivato dal Sig. Giannozzo Manetti sopradescritto e relativo alla proprietà comunale posta in Via Crimea 8/Via Cosseria il Comune, rappresentato dal dirigente competente assistito dall'Avvocatura comunale, ha accettato la proposta impegnandosi a predisporre la procedura amministrativa occorrente, in applicazione delle disposizioni del vigente regolamento per la attività contrattuale, al suddetto trasferimento, dando espressamente atto le parti intervenute che tale impegno era subordinato alla approvazione entro il 30 settembre 2012, da parte del Consiglio comunale, competente per materia, della necessaria proposta di delibera e che in caso di mancata approvazione nel termine indicato della suddetta delibera l'accordo suddetto è da ritenersi inefficace, con conseguente prosecuzione del giudizio pendente;

Considerato:

- che i procedimenti amministrativi aventi ad oggetto la costituzione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni immobili di proprietà comunale posti in Via Crimea 8/Via Cosseria - Firenze, in Via

Maffia 27- Firenze ed in Località San Colombano in Comune di Lastra a Signa oggetto del presente provvedimento sono stati attivati su istanza di parte e non sono riconducibili alla attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e che pertanto la costituzione e trasferimento di tali diritti reali può essere oggetto di distinta deliberazione di cui al presente provvedimento;

Ritenuto pertanto:

autorizzare la cessione onerosa, mediante applicazione delle disposizioni del vigente regolamento per la attività contrattuale, dei seguenti beni immobili:

- rampa carrabile posta in Firenze, Via Crimea 8, e lastrico soprastante porzione della stessa, posto in fregio a Via Cosseria snc, attualmente privi di autonoma ed esatta rappresentazione catastale e ricadenti al Catasto Terreni al Foglio 57 nella particella 166 e in porzione della particella 693;
- area, della superficie complessiva di circa 9.300 mq, ubicata nel Comune di Lastra a Signa, Loc. San Colombano, presso il confine meridionale dell'omonimo impianto di depurazione, priva di autonoma individuazione catastale e meglio descritta negli elaborati planimetrici allegati informatici integranti alla presente deliberazione, da cedere al Comune di Lastra a Signa per la realizzazione di un centro raccolta rifiuti, come definito dall'art. 183 comma 1 punto mm del D.L. 152/2006;

autorizzare inoltre la costituzione a titolo oneroso, mediante applicazione delle disposizioni del vigente regolamento per la attività contrattuale, della seguente servitù:

- servitù di affaccio per apertura veduta a favore dell'immobile privato individuato catastalmente al Foglio 170 dalla particella 180 sub. 506, posto in Firenze Via Sant' Agostino 12 piano primo, gravante sull'immobile comunale costituito dalla resede carrabile posta in Firenze con accesso da Via Maffia n. 27 ed individuato catastalmente al Foglio di mappa 170 dalla particella 181;

Visto il Regolamento dell'Attività Contrattuale del Comune di Firenze;

Dato atto che le copie informatiche degli allegati, parte integrante del presente provvedimento, sono conformi agli originali cartacei conservati presso la Direzione Patrimonio Immobiliare;

Preso atto del parere favorevole sulla regolarità tecnica del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e dato atto che dal presente provvedimento non deriveranno effetti contabili diretti né indiretti consistenti in impegni di spesa o diminuzioni d'entrata;

DELIBERA

1) Di autorizzare la cessione onerosa, mediante applicazione delle disposizioni del vigente regolamento per la attività contrattuale, dei seguenti beni immobili di proprietà comunale:

- rampa carrabile posta in Firenze, Via Crimea 8, e lastrico soprastante porzione della stessa, posto in fregio a Via Cosseria snc, attualmente privi di autonoma ed esatta rappresentazione catastale e ricadenti al Catasto Terreni al Foglio 57 nella particella 166 e in porzione della particella 693;
- area, della superficie complessiva di circa 9.300 mq, ubicata nel Comune di Lastra a Signa, Loc. San Colombano, presso il confine meridionale dell'omonimo impianto di depurazione, priva di autonoma individuazione catastale e meglio descritta negli elaborati planimetrici allegati informatici integranti alla presente deliberazione, da cedere al Comune di Lastra a Signa per la realizzazione di un centro raccolta rifiuti, come definito dall'art. 183 comma 1 punto mm del D.L. 152/2006.

2) Di autorizzare la costituzione a titolo oneroso, mediante applicazione delle disposizioni del vigente regolamento per la attività contrattuale, della seguente servitù:

- servitù di affaccio per apertura veduta a favore dell'immobile privato individuato catastalmente al Foglio 170 dalla particella 180 sub. 506, posto in Firenze Via Sant' Agostino 12 piano primo, gravante sull'immobile comunale costituito dalla resede carrabile posta in Firenze con accesso da Via Maffia n. 27 ed individuato catastalmente al Foglio di mappa 170 dalla particella 181.

VOTAZIONE

Posta in votazione la proposta si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dal Presidente assistito dagli scrutatori sopra indicati:

favorevoli	22	EUGENIO GIANI TEA ALBINI ANGELO BASSI ENRICO BERTINI LEONARDO BIEBER ANDREA BORSELLI FRANCESCA CHIAVACCI STEFANIA COLLESEI STEFANO DI PUCCIO MIRKO DORMENTONI GIAMPIERO MARIA GALLO MARIA FEDERICA GIULIANI DOMENICO ANTONIO LAURIA CLAUDIA LIVI CECILIA PEZZA MICHELE PIERGUIDI ANDREA PUGLIESE FRANCESCO RICCI SALVATORE SCINO GIUSEPPE SCOLA MAURIZIO SGUANCI ANDREA VANNUCCI
contrari	2	ORNELLA DE ZORDO TOMMASO GRASSI
astenuti	3	STEFANO BERTINI BIANCA MARIA GIOCOLI MASSIMO PIERI
non votanti	4	JACOPO CELLAI ALBERTO LOCCHI MASSIMO SABATINI MARCO SEMPLICI

essendo presenti 31 consiglieri

LA PROPOSTA E' APPROVATA.

Il Presidente propone al Consiglio di rendere immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di legge, il presente provvedimento

L'IMMEDIATA ESEGUIBILITA' E' APPROVATA CON 24 VOTI A FAVORE

Sulla proposta di deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Comm. 3 - favorevole

Firenze, 14/11/2012

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente deliberazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.