



## **DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE N. 0502 DEL 31/05/2016**

**OGGETTO: Cessione onerosa area di terreno compresa tra il costruendo percorso ciclopedonale limitrofo al campo sportivo "I Ponti" e la lottizzazione della Cooperativa Edificatrice "Sieci Nuova" - approvazione schema dell'atto e accertamento corrispettivo**

### **IL DIRIGENTE**

#### **PREMESSO**

che la Cooperativa Edificatrice "Sieci Nuova" è proprietaria di un edificio ex produttivo, situato in via Roma 58, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 14 dalle particelle 196 e 1018, oggetto di ristrutturazione edilizia ai fini della realizzazione di n. 12 unità residenziali;

che contestualmente alla definizione dell'intervento edilizio volto alla trasformazione del predetto edificio la Cooperativa Edificatrice, mediante convenzione rep. 5209 del 30/07/2013, si è obbligata all'esecuzione di opere di urbanizzazione all'interno e all'esterno del lotto di proprietà consistenti nella realizzazione di un percorso ciclopedonale limitrofo all'impianto sportivo comunale, che permette di raccordare il percorso recentemente realizzato, proveniente da via Bocci, con il giardino pubblico I Ponti e la via Roma;

che in data 13/11/2014 al prot. 38416 è pervenuta la richiesta, da parte della Cooperativa Edificatrice "Sieci Nuova", al fine di migliorare la funzionalità e gestione dell'area di parcheggio pertinenziale all'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia, di acquisire dall'Amministrazione Comunale una modesta area di terreno di forma triangolare, della superficie di circa mq 98, compresa tra il costruendo percorso ciclopedonale e l'area di proprietà della Cooperativa richiedente, ed identificata al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli nel foglio di mappa 14 porzione della particella 1038;

che la Cooperativa richiedente ha fatto presente le seguenti questioni:

- l'area richiesta ricade nel Regolamento Urbanistico in zona Ta4.2 – aree con piani e progetti in fase di attuazione;
- la cessione di tale area lascerà inalterata la previsione della realizzazione di una aiuola della larghezza di m. 1,70 di contenimento e salvaguardia dell'esistente filare di tigli, a separazione tra il costruendo percorso ciclopedonale e la proprietà privata della Cooperativa;
- tutti gli oneri derivanti per la realizzazione della recinzione dell'area frazionata, costituita da muretto in cls armato di base e superiormente rete a maglia dell'altezza adeguata, faranno carico esclusivo alla Cooperativa;
- saranno a carico della Cooperativa richiedente tutti gli oneri fiscali e notarili relativi alla stipula dell'atto e alle attività tecniche propedeutiche: frazionamento, relazione tecnica, ecc...

che l'area oggetto di richiesta di acquisizione da parte della Cooperativa Edificatrice "Sieci Nuova", consiste in una porzione scoscesa di terreno compresa tra l'impianto sportivo I Ponti, dove attualmente è in corso di realizzazione il percorso ciclopedonale, e la proprietà privata oggetto dell'intervento di ristrutturazione da parte della Cooperativa;

che tale area, anche prima dell'intervento di realizzazione del percorso pedociclabile, era separata dalle pertinenze dell'impianto sportivo comunale mediante una rete a maglie sciolte, in quanto per la sua sfavorevole morfologia dettata da un'elevata pendenza poteva rappresentare un pericolo per gli utenti dell'impianto sportivo. Pertanto in considerazione di tale aspetto, non si ritiene che possegga particolari requisiti di interesse pubblico tali da non consentirne la vendita;

che sussiste nel merito la possibilità di cessione di tale area mediante trattativa privata, come previsto dall'art. 5 comma 2 lettera c) del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali, approvato con Deliberazione n. 69 del 30/04/1998, "trattandosi di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato";

che, a seguito delle considerazioni fatte dall'Ufficio Patrimonio, al fine della valutazione del corrispettivo da proporre per la cessione di tale area di terreno, prendendo in esame i seguenti aspetti:

- prezzi di terreni simili, destinati ad aree urbane e resedi, oggetto di precedenti compravendite/regolarizzazioni stipulate dall'Amministrazione Comunale;
- valutazione delle sue specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche: dimensioni ridotte dell'area, scarsa utilità pubblica data dalla particolare conformazione e morfologia, assenza di ulteriori possibili compratori eccetto la proprietà limitrofa;
- maggior valore che acquisirà la proprietà della Cooperativa a seguito dell'ampliamento del resede;
- spese che la Cooperativa dovrà sostenere per consentire l'ampliamento del resede (realizzazione del muretto di contenimento in cls armato con rete, pavimentazione, spese tecniche ed amministrative, ecc...);
- nell'eventualità della definizione dell'accordo e della attuazione degli interventi attesi sul futuro confine dovranno essere posti a carico della Coop acquirente gli oneri relativi alla tutela delle alberature esistenti o loro eventuale reimpianto.

E' stato proposto un prezzo di cessione pari a 50,00 €/mq, comportando un corrispettivo di complessivi € 4.900,00;

che la Giunta Municipale nella seduta del 24/11/2014 ha espresso parere favorevole a tale cessione, previa verifica da parte degli uffici di "chiedere all'acquirente: o di mantenere la parte verde residuale tra l'area oggetto di acquisto e la rete di confine attualmente presente, o di spostare la rete sino al nuovo confine";

che a seguito delle verifiche fatte dagli uffici, è stato valutato che la striscia residuale di verde posta tra la sede della pista ciclabile ed il confine futuro, di larghezza di 1,70 metri circa, risulta difficilmente attribuibile alla gestione del futuro condominio; proponendo altresì che detta porzione di verde, essendo posta alla quota del percorso pedonale di accesso anche all'area sportiva, sia inserita nelle aree pertinenziali dell'impianto sportivo stesso e assoggettata alla manutenzione ordinaria a cura del gestore;

che, mediante lettera raccomandata prot. 40883 del 03/12/2014, sono state comunicate alla Cooperativa Edificatrice "Sieci Nuova" le seguenti condizioni di vendita proposte dall'Amministrazione Comunale:

- corresponsione di un prezzo di cessione pari ad € 4.900,00;
- tutti gli oneri derivanti per la realizzazione della nuova recinzione, costituita da muretto in cls armato di base e superiormente rete a maglia dell'altezza adeguata, e le opere relative alla tutela delle alberature esistenti o loro eventuale reimpianto faranno carico esclusivo alla Cooperativa;

- saranno a carico della Cooperativa richiedente tutti gli oneri fiscali e notarili relativi alla stipula dell'atto e alle attività tecniche propedeutiche: frazionamento, relazione tecnica, ecc...

che la Cooperativa Edificatrice "Sieci Nuova", mediante comunicazione pervenuta al prot. 1131 del 14/01/2015, ha dato formale assenso all'accettazione delle condizioni e del prezzo di cessione proposto dall'Amministrazione Comunale;

che il Consiglio Comunale, mediante Delibera n. 11 del 28 gennaio 2015, ha quindi deliberato di cedere alla Cooperativa Edificatrice "Sieci Nuova" un'area di terreno di forma triangolare, della superficie di circa mq 98, compresa tra il costruendo percorso ciclopedonale e l'area di proprietà della stessa Cooperativa, come più precisamente identificata a seguito della presentazione del relativo frazionamento catastale dell'intera particella contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli nel foglio di mappa 14 particella 1038; disponendo le seguenti condizioni di vendita:

- corresponsione di un prezzo di cessione pari ad € 4.900,00;
- tutti gli oneri derivanti per la realizzazione della nuova recinzione, costituita da muretto in cls armato di base e superiormente rete a maglia dell'altezza adeguata, e le opere relative alla tutela delle alberature esistenti o loro eventuale reimpianto faranno carico esclusivo alla Cooperativa;
- saranno a carico della Cooperativa richiedente tutti gli oneri fiscali e notarili relativi alla stipula dell'atto e alle attività tecniche propedeutiche: frazionamento, relazione tecnica, ecc...

che la Delibera suddetta ha inoltre disposto che il competente Dirigente dell'Area 2 – Governo del Territorio, sottoscriva l'atto di che trattasi;

che a seguito della presentazione di frazionamento dell'originaria p.la 1038, prot. FI0066161 del 10 maggio 2016, l'area oggetto di cessione è stata identificata al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli nel foglio 14 particella 1059 della consistenza di mq catastali 120,00;

che con nota pervenuta al prot. 15120 del 9 maggio 2016, il Geom. Tiziano Degl'Innocenti, tecnico incaricato della redazione del frazionamento di cui sopra, ha specificato che la superficie risultante agli atti catastali di mq 120, trattandosi di superficie calcolata graficamente, corrisponde alla superficie reale di mq 98, come da precedenti accordi;

RITENUTO pertanto di dover procedere alla sottoscrizione dell'atto di cessione;

ATTESO che gli oneri tecnici, notarili e fiscali, del presente atto, sono totalmente a carico della Cooperativa acquirente.

## **DETERMINA**

1. Di cedere alla Cooperativa Edificatrice Sieci Nuova un'area di terreno di forma triangolare, della superficie di mq 98,00 (catastali 120,00), identificata al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli nel foglio 14 particella 1059, per un corrispettivo di € 4.900,00;
2. Di approvare conseguentemente l'allegato schema di atto;

3. Di accertare la somma complessiva di € 4.900,00 del Piano Finanziario 4421999 "Entrate da alienazioni di terreni", Cap. n. 16450.00.01 "Alienazioni terreni" del bilancio di previsione 2016 Acc. 16/190.

**IL DIRIGENTE**  
**(Ing. Andrea Focardi)**

Repertorio n.

Raccolta n.

**COMPRAVENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilasedici il giorno sei del mese di giugno.

In Bagno a Ripoli (FI), Piazza della Vittoria n. 1, nei locali del Comune di Bagno a Ripoli.

Innanzitutto a me Avv. Marta RENIERI, Notaio in Firenze, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono presenti:

**per la parte venditrice:**

Ing. FOCARDI Andrea, nato a Firenze il 12 maggio 1965, domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente dell'Area 2 "Governo del Territorio" del

**"COMUNE di BAGNO A RIPOLI"**

con sede in Bagno a Ripoli (FI), Piazza della Vittoria n. 1, codice fiscale 01329130486, tale nominato in forza della disposizione del Sindaco n. 87 del 2 maggio 2016, che in copia autentica si allega al presente atto sotto lettera "A" e a ciò debitamente autorizzato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 comma 3 lettera c) del D.Lgs. n. 18 agosto 2000 n. 267, nonché dell'art. 66 del vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, dalla delibera del consiglio comunale, immediatamente esecutiva in data 28 gennaio 2015 n. 11, **che al presente si allega sub. A)**

e con Determinazione del Dirigente n. 502 del 31 maggio 2016;

**per la parte acquirente:**

SIGNORI Ivo, agente di commercio, nato a Firenze il 24 marzo 1952, domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Amministratore delegato e legale rappresentante della società cooperativa:

**"COOPERATIVA EDIFICATRICE SIECI NUOVA - SOCIETA' COOPERATIVA"**

con sede in Pontassieve (FI), Via Giacomo Puccini n. 30, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Firenze 01157170489, numero REA FI-256757, iscritta all'Albo Società Cooperative n. A117244, Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente ed iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione con il n. 09/048/033/2080, aderente all'AGCI - Associazione Generale Cooperative Italiane, di seguito anche denominata "la Cooperativa", munito dei poteri necessari a questo atto in forza del vigente statuto sociale e della **delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26 maggio 2016, che per estratto n. di mio repertorio, in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera "B".**

Le parti dichiarano di agire nel proprio esclusivo interesse.

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, con il

quale

**convengono e dichiarano quanto segue:**

**Articolo 1**

**(oggetto)**

Il COMUNE di BAGNO A RIPOLI, come sopra rappresentato, vende alla "COOPERATIVA EDIFICATRICE SIECI NUOVA - SOCIETA' COOPERATIVA", che come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente bene posto in

**BAGNO A RIPOLI (FI)**

e precisamente:

- modesta area di terreno compresa tra il costruendo percorso ciclopedonale limitrofo al campo sportivo "I Ponti" e la proprietà della parte acquirente, della superficie catastale di mq. 120 (centoventi).

**Confini:** proprietà parte venditrice su più lati, proprietà parte acquirente, salvo se altri.

Al Catasto Terreni di detto Comune quanto sopra risulta censito nel **Foglio di mappa 14 dalla particella numero:**

**1059**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 120, reddito dominicale Euro 0,56 e reddito agrario Euro 0,22;

detta rappresentazione deriva dal variazione n. 66161 del 10 maggio 2016 (protocollo n. FI0066161) presentata per frazionamento della particella 1038.

**- Articolo 2 -**

**(prezzo)**

I componenti mi dichiarano che la presente vendita si conviene per il prezzo di **Euro 4.900,00 (quattromilanovecento/00)**.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto a mezzo bonifico bancario in data  
emesso da  
a favore della parte venditrice.

**La parte venditrice rilascia quietanza di saldo, rinunciando, pertanto, espressamente all'ipoteca legale.**

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza spesa di



mediazione ai sensi degli articoli 1754 e ss. C.C..

**- Articolo 3 -**

**(provenienza e garanzie)**

Il bene oggetto del presente atto è pervenuto alla parte venditrice per compravendita per titoli legittimi anteriori al trentennio.

La parte venditrice presta tutte le garanzie di legge ed all'uopo dichiara che quanto venduto è di sua piena, assoluta ed esclusiva proprietà, possesso e disponibilità, libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti di prelazione di terzi, in particolare, ai sensi della L. 590/65 e 817/71, rilevando indenne la parte acquirente da qualsiasi molestia che potessero anche in seguito derivare da terzi (proprietari, confinanti, coltivatori diretti e quant'altro), liti, pendenze, e da qualunque altro onere o vincolo che comunque gravandovi possa diminuirne il valore, la disponibilità e la commerciabilità, ad eccezione delle servitù apparenti, di quelle derivate dallo stato di fatto dei luoghi e/o per destinazione del padre di famiglia, dei vincoli risultanti dall'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Le parti si danno reciprocamente atto che saranno a carico della parte acquirente tutti gli oneri per la realizzazione della nuova recinzione, di separazione tra la proprietà della Cooperativa Edificatrice Sieci Nuova ed il costruendo

percorso ciclopedonale, costituita da muretto in cls. armato di base e superiormente rete a maglia dell'altezza adeguata, nonché le opere relative alla tutela delle alberature esistenti o loro eventuale reimpianto.

**- Articolo 4 -**

**(tutela urbanistica)**

Il bene in oggetto ha la destinazione di cui al **Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli (FI) in data 6 giugno 2016 numero di protocollo, **che si allega al presente atto sotto la lettera "C"**, dichiarando la parte venditrice che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

**- Articolo 5 -**

**(effetti giuridici ed economici)**

Gli effetti giuridici del presente atto decorrono da oggi, quelli economici dall'immissione nel possesso, che avviene pure in data odierna.

Il bene in oggetto viene trasferito nell'odierno stato di fatto, a corpo e non a misura, con accessioni, pertinenze, e con ogni inerente diritto, ragione ed azione.

**- Articolo 6 -**

**(spese)**

Imposte e spese del presente atto, e sue consequenziali, fanno carico alla parte acquirente che se le assume.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

\*\*\*\*\*

Le parti di quest'atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

\*\*\*\*\*

Ed io notaio richiesto ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai Componenti, che approvandolo e confermandolo lo sottoscrivono con me notaio alle ore

Atto, che dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, consta di due fogli per sette pagine scritte fino qui.