Comune di Campi Bisenzio
Citta' Metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 58 DEL 29/03/2022

SEDUTA PUBBLICA
OGGETTO

Opere di urbanizzazione di via Malaparte. Preliminare di cessione e comodato con concessione ad aedificandum con Cavalieri SpA su aree dell'ex alveo della Gora del Lupo

---

L'anno duemilaventidue, il giorno ventinove del mese di marzo , previa convocazione alle ore 17:00 nei modi e forme previsti dalla legge, dallo statuto e dalle disposizioni del Presidente del Consiglio Comunale, adottate in data 15.04.2020 ai sensi dell'art. 73, comma 1, del D.L. 17.03.2020, n. 18 convertito nella Legge 24.04.2020, n. 27, il Consiglio Comunale si e' riunito in videoconferenza in seduta ordinaria, sotto la presidenza di ELEONORA CIAMBELLOTTI nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta la dott.ssa GRAZIA RAZZINO in qualità di Segretario Generale .

La seduta si svolge con modalità telematica a mezzo di idonea piattaforma tecnologica fornita dal Comune, alla quale sono collegati a distanza tutti i partecipanti di seguito elencati, ed è resa pubblica mediante diffusione a mezzo streaming video. La seduta si intende effettuata nella sede istituzionale del Comune, presso la quale sono fisicamente presenti il Presidente del Consiglio Comunale e il Segretario Generale.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Presidente ha dichiarato aperta la seduta.

Sono stati designati scrutatori i Consiglieri:
ALESSANDRO CONSIGLI - ANTONIO OTRANTO - ANDREA CANTINI..

Il Presidente, di seguito, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'argomento sopraindicato.

Sono presenti a questo punto n. 19 Consiglieri:

FOSSI EMILIANO	Presente	OTRANTO ANTONIO	Presente
CIAMBELLOTTI ELEONORA	Presente	PRISCO ANGELINA	Presente
CILIBERTO GIUSI	Presente	QUERCIOLI MARIA SERENA	Assente
STEFANINI ANDREA	Presente	CAMILLETTI CLAUDIA	Presente
TAMMARO ROCCO	Presente	CANTINI ANDREA	Presente
CONSIGLI ALESSANDRO	Presente	FIASCHI VANESSA	Presente
GRECO ANTONELLA	Presente	GANDOLA PAOLO	Presente
BOLOGNESI INGA	Presente	MATTEINI DANIELE	Assente
CAROVANI ALESSANDRA	Presente	PIZZIRUSSO CONCETTA	Assente
AZZARRI ALESSANDRA	Presente	TAGLIAFERRI ANDREA	Assente
MURGIA SANTA	Presente	BALLERINI LORENZO	Assente
BINI MONICA	Presente	BAUDO GIANNI	Assente
GALLETTI LORENZO	Presente		

e all'atto della votazione sono presenti n. 20 Consiglieri

essendo entrati MATTEINI DANIELE ed essendo usciti ---.
Sono altresì presenti gli assessori: DI FEDE GIOVANNI - ARTESE ESTER - LOIERO LORENZO ed assenti NUCCIOTTI RICCARDO - RICCI LUIGI - ROSO MONICA - SALVATORI GIORGIA ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, VI comma dello statuto comunale.

(*) Essendo entrati; (**) Essendo usciti nel corso della seduta

Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione del SETTORE 4 - "Programmazione e Gestione del Territorio" di seguito riportata:

VISTO il decreto del Sindaco n. 75 del 10/12/2019 con il quale è stato nominato Dirigente del Settore 4 "Programmazione e Gestione del Territorio", l'Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti;

RICHIAMATI:

- Il D.Lgs. 267/2000, in particolare gli articoli 107 e 109;
- Lo Statuto Comunale;
- Il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- Il Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- Il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, in particolare gli articoli 5,6,7;
- Il Regolamento Europeo 679/2016, GDPR, sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati;

VISTE:

- le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 195 del 14.09.2021, n. 279 e 280 del 23.12.2021, immediatamente eseguibili, con le quali sono stati approvati rispettivamente il Documento Unico di Programmazione 2022/2024, il relativo Aggiornamento ed il Bilancio di previsione finanziario per gli esercizi 2022/2024;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 12.01.2022, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2022-2024 e "Piano Dettagliato degli Obiettivi anno 2022";

PREMESSO CHE:

- con istanza prot. n. 46530 del 11/09/2018 Poligrafici Real Estate S.p.A., Centro Stampa Poligrafici s.r.l., Immobiliare Centola s.r.l., Manifattura Maiano S.p.A., S.C.R. S.p.A., Galeo di Gabriele Biagini & C. s.n.c., inoltravano richiesta di Permesso a Costruire per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per il prolungamento di Via Malaparte (Località Centola - Campi Bisenzio), collegamento di Via dei Confini con Via Centola, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi dell'art. 6, comma 2, del RUC;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 148 del 13/11/2018 veniva approvato il progetto definitivo e lo schema di convenzione per le opere di urbanizzazione suddette ed in data 13/12/2018, veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 4177/C relativo al predetto intervento;

- in data 11/12/2018, veniva stipulata la convenzione, a rogito Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato, Rep n. 51547, Racc. n. 26649, nella quale era prevista, fra l'altro, l'esecuzione a scomputo di alcune opere di urbanizzazione, quali: stralcio 1 - adeguamento di via C. Malaparte, parcheggio pubblico e porzione della nuova viabilità fino all'inizio della rampa di arroccamento al ponte sul canale Vingone-Lupo; stralcio 2 - ponte sul canale Vingone-Lupo e porzione di viabilità fino alla nuova rotonda che si attesta su via Centola; stralcio 3 - rotatoria su via Centola e la viabilità di intersezione su detta via;
- ai sensi dell'art. 4, comma 7 della predetta Convenzione, il Comune si impegnava ad acquistare dal Demanio porzione dell'ex alveo della Gora del Lupo necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione finalizzate allo sviluppo edificatorio delle aree circostanti, con l'impegno di cedere ai lottizzanti le aree non occupate da opere di urbanizzazione. Le aree non interessate dalle predette opere sono oggi censite, fra l'altro, al NCT Foglio di mappa n. 5 part.lla 1029, giusta frazionamento 21/06/2021 prot. n. 61102.1/2021;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 269 del 12/12/2019, in forza di cessione demaniale ex art. 1, commi 434 – 435 Legge n. 311/2004, venivano disposti l'acquisizione e l'accorpamento al patrimonio indisponibile dell'Ente della porzione di terreno ricompresa nel Demanio Idrico Statale, al tempo censita al NCT foglio di mappa n. 5, p.lla n. 961 (oggi 1029 e 1031), in fregio al torrente Vingone- Lupo. L'atto di acquisizione fra il Comune di Campi Bisenzio e l'Agenzia del Demanio veniva stipulato in data 13/12/2019 rep. 10333 a rogito Notaio Simona Cirillo in Campi Bisenzio;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 179 del 29/07/2021 è stato deliberato l'inserimento delle aree non interessate dalle opere di urbanizzazione nel Patrimonio Disponibile dell'Ente, onde formalizzare, con successivo e separato atto, l'impegno convenzionale di retrocessione dei medesimi sedimi;

DATO ATTO CHE:

- l'istituto di cui al citato art. 1, comma 434, l. n. 311/2004, a mezzo del quale le aree in fregio al torrente Vingone-Lupo (ex alveo) sono state acquisite dall'Ente prevede un vincolo decennale di inalienabilità che scadrà il 14 dicembre 2029;
- nelle more, le Società Poligrafici Real Estate S.p.A.Immobiliare Centola s.r.l. hanno ceduto a Medio Credito Italiano SpA i terreni di rispettiva proprietà interessati dalla predetta Convenzione, i quali sono stati poi concessi in leasing alla Società Cavalieri SpA;
- la Società Cavalieri SpA, subentrata quale utilizzatrice ai suddetti lottizzanti, intende ottenere la legittimazione a chiedere il rilascio di titolo edilizio per intervento in ampliamento di un proprio fabbricato su porzioni comprendenti anche l'area dell'Ex Demanio Idrico, oggi distinta al foglio di mappa n. 5, p.lla n. 1029;

CONSIDERATO CHE:

- il Comune di Campi Bisenzio ha ottenuto il vantaggio della realizzazione da parte del privato delle opere di urbanizzazione di cui in premessa consistite nella costruzione di importanti infrastrutture di collegamento attraverso un'area che ne era in parte sprovvista;

- sussiste anche attualmente l'interesse pubblico all'intervento proposto da Cavalieri SpA, poiché la nuova edificazione del privato consentirebbe di dotare di importanti ed ulteriori infrastrutture anche le aree limitrofe ai suoli già urbanizzati, a vantaggio della mobilità e fruibilità urbana dell'intera zona, nonché per le positive ricadute occupazionali sul territorio comunale;
- dalla futura alienazione il Comune otterrà altresì un introito finanziario pari ad € 11.486,00 derivante dalla retrocessione delle aree del relitto acqueo poiché *medio tempore* apprezzatesi in forza dell'intervento edificatorio;

VISTI:
- l'art. 11 DPR n. 380/2001, secondo cui il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, come il legittimo detentore dell'immobile;
- l'art. 12 del "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili del comune di Campi Bisenzio" (DCC n. 157/2000) il quale prevede che l'alienazione di un bene immobile possa avvenire a trattativa privata quando il bene è di valore inferiore o uguale a Lire 100 milioni, oppure se il bene è di valore superiore, ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come nel caso di specie, in ragione dell'ubicazione del terreno e delle proprietà confinanti;

PRESO ATTO dei consolidati orientamenti giurisprudenziali secondo cui:
- nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori e che non ricorre alcuna violazione di un eventuale vincolo di inalienabilità qualora la stipulazione del definitivo sia fissata in data posteriore allo scadere del predetto vincolo (Cass. Civ. Ord. n. 21605/2021; S.U. n. 7930/2009; Cass. Civ. n. 9896/2010; n. 5211/2016);
- l'accordo con cui il proprietario di un'area conceda ad altri il diritto personale di edificare sulla stessa e rinunci agli effetti dell'accessione e, così, consenta di godere e disporre del fabbricato nel corso del rapporto è riconducibile allo schema del contratto atipico di concessione dello *ius ad aedificandum* ad effetti obbligatori, il quale è a sua volta soggetto alle norme generali contenute nel Titolo II del Libro IV del Codice civile (Cass. S.U. Civ. n. 8434/2020);
- costituisce titolo idoneo ad impedire l'accessione (S.U. Civ. 8434/2020 cit.) qualsiasi contratto atipico ad effetti obbligatori che conferisca la legittima detenzione del bene, individuabile sia nel contratto di locazione che di comodato (vd Cass. n. 4887/1987, ripresa da Cass n. 2501/2013);
- il titolo edilizio può essere rilasciato al soggetto che dimostri di avere la disponibilità dell'area di riferimento in base a diritto reale o di obbligazione, con la conseguenza che anche il comodato, trattandosi di contratto che attribuisce la detenzione del bene, analogamente alla locazione, costituisce una forma di disponibilità del medesimo sufficiente ad ottenere il titolo edilizio (vd Cass., n. 6005/2007; Cons. St. n. 648/2015; n. 4370/2011; 4518/2008; TAR Salerno n. 4254/2009);

PRECISATO CHE:

- l'area facente parte un tempo del Demanio Idrico costituisce relitto di alveo il cui corso è stato modificato e che dunque la stessa, ad oggi, non assolve più a funzione di infrastruttura idraulica di pubblico interesse;
- gli altri lottizzanti, Centro Stampa Poligrafici s.r.l., Manifattura Maiano S.p.A., S.C.R. S.p.A., Galeo di Gabriele Biagini & C. s.n.c., con atti del 28/01/2022 (prot. 10860 del 22/02/2022), in espressa deroga all'art. 4.7 della Convenzione Urbanistica 11/12/2018 rep. 51547, hanno rinunciato ad ogni e qualsiasi pretesa in ordine alla retrocessione dei tratti dell'ex alveo rimasti inutilizzati, prestando altresì ogni più ampio consenso all'acquisto e/o all'utilizzazione delle medesime aree da parte della Società Cavalieri SpA;

RAVVISATO l'interesse per l'Amministrazione Comunale alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita con comodato comprensivo di concessione dello *ius ad aedificandum* in favore della Società proponente, Cavalieri SpA, relativamente all'area non interessata dalle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica in premessa, oggi distinta al NCT Foglio di mappa n. 5 part.lla 1029, in quanto si traduce in un vantaggio consistente nella realizzazione da parte del privato di migliori ed ulteriori infrastrutture viarie, a tutto beneficio dell'intera cittadinanza; nelle positive ricadute occupazionali, nonché nel fatto che il futuro atto di cessione dei suddetti suoli si traduce in un introito finanziario per l'Ente, senza sacrificio alcuno del pubblico interesse ed in piena osservanza del vincolo di inalienabilità decennale;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi, rispettivamente, dal Dirigente del Settore 4 "Programmazione e Gestione del Territorio" e dal Dirigente del Settore 3 "Risorse" sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

DATO ATTO che verrà convocata la II° Commissione Consiliare per l'espressione del parere sulla presente proposta di deliberazione, il cui verbale con i relativi esiti del parere sarà, in copia, inserito negli atti a disposizione dei consiglieri comunali;

RILEVATA la competenza del Consiglio a provvedere all'adozione dell'atto, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett l), D.Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che il Responsabile del procedimento è l'Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti e che ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012, non sussistono cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti dello stesso;

PROPONE

1) di stipulare un contratto preliminare di vendita con comodato comprensivo di concessione dello *ius ad aedificandum* in favore della Società Cavalieri SpA relativamente all'area non interessata dalle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica 11/12/2018, oggi distinta al NCT Foglio di mappa n. 5 part.lla 1029, per la futura cessione in favore della stessa Cavalieri SpA, alla

scadenza prevista per il 14 dicembre 2029 del vincolo di inalienabilità decennale, ex art. 1, c. 434, l. n. 311/2004;

2) di dare atto che il suddetto contratto ha la finalità di far acquisire all'Amministrazione comunale i vantaggi, come in narrativa esposti, derivanti dall'intervento proposto da Cavalieri SpA, nella contestuale osservanza del suddetto vincolo di inalienabilità;

3) di dare atto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 179 del 29/07/2021 è stato deliberato l'inserimento della stessa part.lla 1029 nel Patrimonio Disponibile dell'Ente, onde formalizzare l'impegno convenzionale di retrocessione dei medesimi sedimi, il quale in ogni caso non avverrà prima della scadenza del citato vincolo che ne preclude l'alienazione;

4) di precisare che gli altri lottizzanti, con atti del 28/01/2022 (prot. 10860 del 22/02/2022), in espressa deroga all'art. 4.7 della Convenzione Urbanistica 11/12/2018 rep. 51547, hanno rinunciato ad ogni e qualsiasi pretesa in ordine alla retrocessione dei tratti dell'ex alveo rimasti inutilizzati, prestando altresì ogni più ampio consenso all'acquisto e/o all'utilizzazione delle medesime aree da parte della Società Cavalieri SpA;

5) di specificare che gli oneri e le spese relative alla stipula del contratto in oggetto saranno interamente a carico della parte proponente e promissaria acquirente, Cavalieri SpA;

6) di dare mandato ai competenti Uffici Comunali ed ai relativi funzionari di adottare gli atti gestionali necessari a dare attuazione al provvedimento consiliare;

7) di individuare il responsabile del procedimento nella persona dell'Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti;

8) di dare atto che alla presente delibera è allegato n. 1 documento;

9) di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato all'Albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente, nella pertinente Sezione di Amministrazione Trasparente e, contestualmente, dare comunicazione dell'adozione dell'atto ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

IL PRESENTE VERBALE È REDATTO IN FORMA SOMMARIA SECONDO LE DISPOSIZIONI DELL'ART. 77 COMMI 2 E 3 DEL VIGENTE "REGOLAMENTO DEL CONSIGLIO COMUNALE"

Visti i pareri resi in ordine alla regolarità della proposta sopra riportata ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e degli articoli 7 e 9 del regolamento comunale sui controlli interni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20.02.2013 e aggiornato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 23.03.2017, allegati;

Richiamato il parere favorevole espresso in data 24.03.2022 dalla II Commissione Consiliare *"Assetto del Territorio"* in merito al presente provvedimento, depositato in atti;

Udita l'illustrazione della proposta deliberativa esposta dall'Assessore Loiero, delegato in materia di "*Lavori Pubblici"*;

Preso atto che torna a far parte dell'adunanza il Consigliere Matteini pertanto, sono presenti n. 20 Consiglieri;

Proceduto a votazione della proposta deliberativa in esame, in forma elettronica palese con l'assistenza degli scrutatori designati, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio:

- Consiglieri presenti n. 20
- Consiglieri votanti n. 18

- Consiglieri favorevoli n. 18
  - Sindaco Fossi
  - "EMILIANO FOSSI SINDACO" (Ciambellotti, Greco, Ciliberto, Stefanini,Tammaro, Bolognesi, Consigli)
  - "PARTITO DEMOCRATICO" (Azzarri, Bini, Carovani, Galletti, Murgia, Otranto, Prisco)
  - GRUPPO MISTO- CAMPI NEL CUORE CAMILLETTI" (Camilletti)
  - "LEGA SALVINI TOSCANA" (Cantini)
  - "SI-FARE CITTA'" (Matteini)

- Consiglieri contrari n. 0

- Consiglieri astenuti n. 2
- "LEGA SALVINI TOSCANA" (Fiaschi)
- "FORZA ITALIA" (Gandola)

DELIBERA

di approvare, nel suo complesso ed in ogni sua parte, la proposta di deliberazione sopra riportata.

Letto, approvato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
Eleonora Ciambellotti	Grazia Razzino

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82