



# COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

\*\*\*\*\*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladodici e questo giorno cinque del mese di luglio, alle ore 22,10, nel locale situato presso la sala consiliare di Via Due Giugno, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **37**

del

**05.07.2012**

OGGETTO: URBANISTICA – L. 457/78 e L.R. 1/05 – Piano di recupero di iniziativa privata – Area posta in loc. Fiano via Firenze – Zona di P.R.G. “4B213” e zone di R.U. “B3.appr.19” – “VS.PR2 – “VP.PR” – Adozione con contestuale approvazione di permuta.

Sono presenti, dei n. 20 consiglieri assegnati al Comune, n. 15 come segue:

*Latini Denise*  
*Conforti Clara*  
*Lombardo Giuseppe*  
*Furiosi Yuri*  
*Vannuzzi Stefania*  
*Mainardi Carlo*  
*Cappelletti Silvia*  
*Bagnoli Denise*  
*Casini Stefano*  
*Calamassi Cristina*

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
	X
	X

*Dogali Sara*  
*Signorini Massimiliano*  
*Masini Lucia*  
*Guarino Andrea*  
*Taddei Sabrina*  
*Spini Samuele*  
*Lo Coco Gaetana*  
*Pizzolato Giuseppina Maria*  
*Orsi Cinzia*  
*Bellucci David*

Ed il Sindaco *Campinoti Andrea*

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
	X
X	

PRESIEDE la Sig.ra Avv. Denise Latini

PARTECIPA il Vice Segretario Generale dott. Paolo Sordi, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Conforti – Lombardo - Masini

ASSESSORI PRESENTI: Betti – Cucini - Dei

OMISSIS

E' uscito il consigliere Masini.

Al momento della votazione sono presenti n. 13 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Cappelletti – Casini – Calamassi – Pizzolato – Bellucci – Guarino – Taddei - Masini.

( N. 37 )

OGGETTO: URBANISTICA – L. 457/78 e L.R. 1/05 – Piano di recupero di iniziativa privata – Area posta in loc. Fiano via Firenze – Zona di P.R.G. “4B213” e zone di R.U. “B3.appr.19” – “VS.PR2 – “VP.PR” – Adozione con contestuale approvazione di permuta.

-----  
IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto: “URBANISTICA – L. 457/78 e L.R. 1/05 – Piano di recupero di iniziativa privata – Area posta in loc. Fiano via Firenze – Zona di P.R.G. “4B213” e zone di R.U. “B3.appr.19” – “VS.PR2 – “VP.PR” – Adozione con contestuale approvazione di permuta.”

VISTO l' allegato parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.08.2000 n.267 dal responsabile del settore Servizi per il Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 13
ASTENUTI	n. 3 (Spini – Lo Coco – Orsi)
VOTANTI	n. 10
VOTI FAVOREVOLI	n. 10
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la soc. Immobiliare Cipressaia srl di Canocchi Giuliano e Canocchi Gianfranco, con sede in Certaldo – Via Firenze n. 115 (P.I. 05373870483), in qualità di proprietaria di un'area in Loc. Fiano – Via Firenze rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 14, porzioni delle particelle 162 e 192 sulla quale insistono alcuni volumi ex artigianali, ha presentato un'istanza per l'approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi della L.R. 1/05, in data 13.10.2008, prot. n. 18687 (pratica edilizia n. 453/2008), con la quale si prevede la trasformazione di tali volumetrie per la realizzazione di un edificio di civile abitazione;
- il P.R.G. all'epoca vigente nel Comune di Certaldo, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 393 del 19.12.1987 ed approvato dal Consiglio Regionale con

deliberazione n. 280 del 18.09.1990, così come modificato con successive varianti generali approvate nel corso degli anni, individua l'area sopra descritta in sottozona "4B2<sub>13</sub>" (ambito di ristrutturazione o di recupero) in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani di Recupero in cui si preveda la ricostruzione di un volume pari a quello esistente (art. 14 delle N.T.A. allegate P.R.G.);

- il vigente Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 49 del 22.04.2009 ed approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 66 del 29.07.2010 e n. 105 del 20.12.2010 individua l'area sopra descritta in sottozona "B3 appr. 9" (zona di progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione);
- l'art. 103 delle N.T.A. allegate al R.U. fa salvi i piani attuativi che hanno ottenuto un assenso dalla Commissione Urbanistica prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico;

Preso atto che la Commissione Urbanistica ha esaminato il progetto in data 18.03.2009 esprimendo parere favorevole con alcune prescrizioni e la richiesta di alcuni documenti integrativi;

Vista l'ulteriore richiesta di documenti integrativi del 30.12.2009, ns. prot. n. 24885;

Dato atto che la proprietà ha completato l'inoltro della documentazione richiesta in data 08.03.2011, prot. n. 4267;

Preso atto che:

- la soc. Immobiliare Cipressaia srl, in data 08.03.2011 prot. n. 4267, ha presentato il Piano delle Indagini Preliminari in merito alle attività svolte nell'area nel corso degli anni, trattandosi di area produttiva dismessa (ex attività artigianale);
- detta documentazione è stata inoltrata in data 11.03.2011, con nota prot. n. 4610, ad Arpat, al Circondario Empolese-Valdelsa e all'Azienda USL al fine di accertare la fattibilità dell'intervento;
- la proprietà ha presentato in data 02.03.2012, prot. n. 3786, la documentazione integrativa relativa all'analisi del terreno, come da prescrizione Arpat;
- detta documentazione integrativa è stata inoltrata agli enti sopra menzionati in data 06.03.2012, prot. n. 3910;
- in base ai pareri pervenuti (parere Arpat del 10.05.2012, parere Circondario Empolese-Valdelsa del 22.05.2012 e parere Azienda USL del 03.05.2012) l'area in oggetto è risultata non contaminata, per i parametri ricercati, per la destinazione d'uso "verde pubblico, privato e residenziale" di cui al D.Lgs. 152/06 Parte IV - Titolo V - All. 5 - Tabella 1 - Colonna A, pertanto non è necessario l'avvio di un procedimento di bonifica e può essere messo in atto quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali;

Dato atto che l'area in oggetto:

- è classificata in area P.F. 2 (area con pericolosità media da processi geomorfologici di versante) dal P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005;
- è soggetta a vincolo idrogeologico e, pertanto, il rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione è subordinato all'ottenimento del previsto parere da parte del Circondario Empolese-Valdelsa;

Considerato che

- ai sensi dell'art. 2.2.4 del Regolamento Edilizio il Comune può convenire che, in luogo della cessione delle aree per l'urbanizzazione, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle aree stesse, in tutti i quei casi in cui l'intervento non comprenda spazi pubblici da destinare ad opere di urbanizzazione ad eccezione della quota parcheggi che dovrà comunque essere realizzata anche al di fuori del piano attuativo in questione purchè i parcheggi siano collegati funzionalmente con il piano attuativo stesso;
- le aree che la proprietà avrebbe dovuto cedere nel rispetto di quanto previsto dal D.M.

1444 del 02.04.1968 in attuazione dell'art. 17 della Legge 06.08.1967, n. 765 (pari, per gli edifici a destinazione residenziale, a mq. 5,5 di terreno per le opere di urbanizzazione primaria e mq. 12,5 di terreno per le opere di urbanizzazione secondaria ogni 80 mc. di volume realizzabile) ammontano a mq. 452,52 ma non essendo reperibili all'interno del comparto per le caratteristiche di insediamento della zona, i richiedenti hanno proposto la loro totale monetizzazione, per cui, ai sensi del sopracitato art. 2.2.4 del Regolamento Edilizio, verseranno una somma corrispondente al valore delle aree stesse prima del rilascio del primo Permesso di Costruire (o prima della presentazione della prima S.C.I.A.) relativo all'intervento di che trattasi;

- la quota parcheggi sarà comunque realizzata per una quantità superiore a quella minima prevista per legge (2,5 mq. per abitante equivalente) nell'ubicazione prevista nel piano;

Preso atto che il suddetto parcheggio, nonché la viabilità di accesso ed il percorso pedonale (nelle quantità e nelle ubicazioni indicate nella tav. 5b allegata al piano) dovranno essere assoggettati ad uso pubblico esonerando il Comune da qualunque obbligo riguardante la loro manutenzione e conservazione;

Dato atto che:

- è interesse dell'Amministrazione Comunale realizzare un percorso di collegamento "in sicurezza" tra l'abitato del Fiano e la zona del Campo Sportivo;
- ciò è possibile con la realizzazione di un percorso pedonale che attraversi il terreno in proprietà della soc. Immobiliare Cipressaia srl e che congiunga Via Firenze con l'area a verde posta sul retro degli edifici prospicienti detta via; in tale modo dal centro della frazione sarà possibile giungere agevolmente agli impianti sportivi evitando i pericoli della strada provinciale ed i dislivelli presenti;
- per far ciò la suddetta società ha dovuto "ridisegnare" il lotto di proprietà prevedendo il nuovo edificio in posizione più decentrata e lasciando, accanto all'area destinata a parcheggio dallo strumento urbanistico, un'ulteriore striscia di terreno per realizzare il percorso pedonale e la connessa viabilità di accesso;
- al fine di consentire l'operazione sopra descritta è prevista una permuta tra il Comune di Certaldo e la soc. Immobiliare Cipressaia srl; più precisamente il Comune di Certaldo cederà il terreno rappresentato al Catasto Terreni al foglio di mappa 14 porzione della p.lla 198 per una superficie di mq. 140 avente destinazione urbanistica VS.PR (aree verdi di schermatura di progetto) e in cambio la soc. Immobiliare Cipressaia srl cederà il terreno rappresentato al Catasto Terreni al foglio di mappa 14 porzione della p.lla 192 per una superficie di mq. 112 con destinazione urbanistica VP.PR (verde urbano pubblico di progetto) nonché il diritto di passo pedonale pubblico su una superficie di mq. 27, il tutto come meglio evidenziato nel documento denominato "Relazione tecnico descrittiva e giudizio di stima" allegato al presente atto (ALLEGATO A);
- la stima dei beni da permutare, redatta dai progettisti del Piano di Recupero, Geom. Alberto Morandi e Ing. Patrizio Lisi, condivisa e fatta propria dal Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e facente parte del documento denominato "Relazione tecnico descrittiva e giudizio di stima" allegato al presente atto (ALLEGATO A), individua i seguenti valori:

- Valore dell'area di proprietà del Comune:  
mq. 140 a €/mq. 70,00 = € 9.800,00

- Valore dell'area di proprietà della soc. Immobiliare Cipressaia srl:  
mq. 112 a €/mq. 70,00 = € 7.840,00  
mq. 27 a €/mq. 50,00 = € 1.350,00

-----  
= € 9.190,00



con versamento di un conguaglio a favore del Comune pari a € 610,00;

Dato atto che il presente Piano di Recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scapito degli oneri dovuti;

Visto l'art. 62 della L.R. 1/05 in materia di indagini geologiche ed il relativo Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 26/R del 27.04.2007 e constatato che è stata prodotta adeguata relazione geologica di fattibilità a firma del Geol. Alessandro Murratzu;

Preso atto dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05, delle indagini geologico-tecniche corredate dalle prescritte certificazioni, consegnate a mano in data 29.11.2011 con nota di accompagnamento del 25.11.2011, prot. n. 22551, per le quali il Genio Civile ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 2946 del 29.11.2011);

Precisato che il nuovo Regolamento di attuazione del citato art. 62 è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 53/R del 25.10.2011 con entrata in vigore il 02.12.2011 e, ai sensi della norma transitoria, le indagini geologiche già presentate a tale data sono soggette alla disciplina vigente alla data del loro deposito;

Dato atto delle certificazioni di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche e degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma del Geol. Alessandro Murratzu e dell'Ing. Patrizio Lisi;

Preso atto che:

- per il presente Piano è stata redatta la Valutazione Integrata ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/05 e successivo Regolamento di attuazione approvato con DPGR n. 4/R del 09.02.2007 seguendo un procedimento semplificato in considerazione della modesta entità dell'intervento in oggetto;
- la documentazione relativa a detta Valutazione Integrata è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Certaldo dal 29.05.2012 al 12.06.2012 e nel suddetto periodo non sono pervenute istanze o proposte in merito;

Preso atto che il Piano di Recupero è definito Piano Attuativo per cui si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05;

Preso atto che non ricorrono, nel presente caso, le condizioni urbanistiche che rendono opportuno condizionare l'adozione del presente piano urbanistico attuativo alla stipula di una convenzione ai sensi del 3° comma dell'art. 30 della L. 457/78;

Esaminati gli elaborati tecnici presentati, predisposti dai richiedenti e modificati ed integrati a seguito del parere della Commissione Urbanistica;

Visti:

- la L.R. 03.01.2005, n. 1 e succ. mod. ed integr.;
- il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione n. 72/CR/07;
- il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione n. 94/CP/98;
- il vigente Regolamento Urbanistico;

Dato atto:

- della conformità del presente Piano Attuativo al Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 3/CC del 16.02.2004 ed approvato con deliberazioni n. 57/CC del 29.06.2005;
- della conformità del presente Piano Attuativo all'art. 103 del Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione n. 49/CC del 22.04.2009 ed approvato con deliberazioni n. 66/CC del 29.07.2010 e n. 105/CC del 20.12.2010;
- che il Piano di Recupero in oggetto risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti ed è coerente con gli atti di pianificazione territoriale sovracomunali;
- del rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05;

## DELIBERA

- 1) di approvare la permuta descritta in premessa tra il Comune di Certaldo e la società Immobiliare Cipressaia srl;
- 2) di adottare il Piano di Recupero relativo all'area "4B2<sub>13</sub>" di P.R.G. ed area "B3.appr.19" – "VS.PR" – "VP.PR" di R.U. descritta in premessa, ai sensi dell'art. 28 e seguenti della L. 05.08.1978, n. 457 e degli artt. 65 e seg. della L.R. 03.01.2005, n. 1, ed indicato in n. 20 elaborati di seguito elencati:
  1. Relazione tecnico-urbanistica;
  2. Norme Tecniche di Attuazione;
  3. Documento di Valutazione Integrata;
  4. Dichiarazione titolo di proprietà;
  5. Verifica delle disposizioni dettate dall'art. 67 della L.R. 1/05;
  6. Documentazione fotografica;
  7. Tav. 1 – Inquadramento generale dei luoghi – planimetria catastale, estratto di P.R.G.;
  8. Tav. 2 – Stato attuale – planimetria e sezioni del terreno;
  9. Tav. 2a – Stato autorizzato – piante;
  10. Tav. 2b – Stato autorizzato – prospetti e sezioni;
  11. Tav. 3 – Stato attuale – calcoli planovolumetrici;
  12. Tav. 4 – Stato sovrapposto – planimetria e sezioni del terreno;
  13. Tav. 5 – Stato di progetto – planimetria e sezioni del terreno;
  14. Tav. 5b – Stato di progetto – proposta – planimetria e sezioni del terreno;
  15. Tav. 6 – Stato di progetto – calcoli planovolumetrici – verifica L. 122/89 e s.m.i.;
  16. Tav. 7 – Stato di progetto – tipologia edilizia – piante;
  17. Tav. 8 – Stato di progetto – tipologia edilizia – prospetti e sezioni;
  18. Tav. 9 – Calcolo superficie permeabile;
  19. Tav. 10 – Verifica standard urbanistici – fruibilità dei mezzi di soccorso;
  20. Indagini geologico-tecniche di supporto;
- 3) di stabilire la validità del presente piano attuativo in anni 10 dalla data di efficacia del medesimo;
- 4) di prendere atto che non essendo possibile la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione né la cessione delle relative aree non ricorrono le condizioni urbanistiche per prescrivere la stipula della convenzione prevista dal 3° comma dell'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457;
- 5) di prendere atto che, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire (o prima della presentazione della prima S.C.I.A.) relativo all'intervento di che trattasi, la società richiedente il piano dovrà:
  - a) versare, in luogo della cessione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un importo pari al valore di dette aree secondo la stima che sarà a tal fine effettuata dal Dirigente del Settore Servizi per il Territorio;
  - b) formalizzare la permuta dei beni descritti in premessa con contestuale versamento del conguaglio a favore del Comune di Certaldo, dando atto che le spese per il frazionamento e notarili saranno a suo carico;
- 6) di stabilire che la presentazione del primo certificato di abitabilità è subordinata alla sottoscrizione da parte della proprietà di apposito atto notarile al fine di assoggettare ad uso pubblico il parcheggio, la viabilità di accesso ed il percorso pedonale evidenziati nella tav. 5b allegata contenente altresì l'impegno ad esonerare il Comune da qualunque obbligo riguardante la loro manutenzione e conservazione;
- 7) di trasmettere copia del presente piano di recupero al Circondario Empolese Valdelsa ai sensi dell'art. 69, comma 2, della L.R. 1/05;
- 8) di pubblicare l'avvenuto deposito del piano di recupero di che trattasi sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 69, comma 3, della L.R. 1/05.



P.I. Roberto Bandinelli  
Geom. Alberto Morandi  
P.I. Ilio Baragatti  
Geom. Massimo Calosi  
Geom. Lorenzo Poggese  
Dott. Ing. Patrizio Lisi



Allegato A alla deliberazione  
n. 37/CC del 05.07.2012

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E GIUDIZIO DI STIMA

Il Comune di Certaldo è proprietario di un terreno posto in loc. Fiano sul retro degli edifici prospicienti la Via Firenze n. 115 ed è identificato al Catasto Terreni nel foglio di mappa n. 14 particella 198 (allegato A) con superficie catastale mq. 1000 (allegato B) ed è classificato nell'attuale R.U. parte come VS.PR (aree verdi di schermatura di progetto) e parte come VP.PR (verde urbano pubblico di progetto) (allegato C).

Il terreno in questione risulta essere adiacente al terreno di proprietà dell'Immobiliare Cipressaia srl identificato nel foglio di mappa 14 particella 192 (allegato A) subalterno 503 categoria C/3 classe 6 consistenza 493 mq. (allegato D) ed è classificato nell'attuale R.U. parte come VP.PR (verde urbano pubblico di progetto) e parte come B3.appr.19 (ambito urbano a progettazione urbanistica in corso di attuazione) (allegato C).

- Considerato che l'Immobiliare Cipressaia srl ha presentato un Progetto per il Piano di Recupero il 13.10.2008, protocollo n. 18687 e successive integrazioni (pratica edilizia n. 453 /2008);

- Considerato che il Comune di Certaldo è proprietario del terreno posto sul fianco dell'area interessata al Piano di Recupero in questione, identificato nel foglio di mappa 14, particella 198 (in parte), per una superficie di mq. 140, avente una destinazione urbanistica VS.PR (aree verdi di schermatura di progetto)(Allegato E);

- Presa visione del fatto che la zona retrostante ad uso VP.PR (verde urbano pubblico di progetto), di proprietà dell'Immobiliare Cipressaia srl avente una superficie di mq. 112, ricadente nel foglio di mappa 14, particella 192 (in parte)(Allegato E).

- Visto che è di sicuro interesse dell'Amministrazione Pubblica, quello di creare un nuovo percorso pedonale che metta in comunicazione definitivamente la parte del parcheggio pubblico di via degli Ulivi che tramite il percorso pedonale arriva alla via Firenze che poi giunge verso il camminamento o strada della zona PEEP, verso la zona del campo sportivo del Fiano; questo percorso può diventare fattibile attraverso l'attuale proprietà dell'Immobiliare Cipressaia srl, ovvero tramite l'area destinata a parcheggio privato di uso pubblico, facente parte del Piano di Recupero in questione con il tracciato tratteggiato in colorazione rossa e con dicitura "proprietà Immobiliare Cipressaia srl di mq. 27 con diritto di passo pedonale pubblico o area privata con vincolo di passo pedonale pubblico"(Allegato E).

- Preso atto altresì che il Piano di Recupero è stato progettato nell'intento di giungere a tale soluzione, cioè quella di pervenire ad una permuta, basata da una parte sulla cessione di area da parte dell'Immobiliare Cipressaia srl che abbia un valore equivalente a quella che l'Amministrazione Comunale ceda alla società stessa; La permuta come vediamo nell'allegata relazione tecnica descrittiva e giudizio di stima, si basa su un aspetto fondamentale di tutta la situazione, ovvero del forte interesse pubblico e generale che deriva da questa operazione ed anche da una convenienza di carattere economico che il Comune di Certaldo potrà utilizzare nel chiudere questo P. di R..

50052 CERTALDO (Firenze) - Via Trento, 2 - Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)

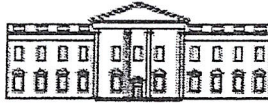
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) - Via Francesco da Barberino, 8 - Tel e Fax 055/8075300

✉: [studioassociatobmbc@libero.it](mailto:studioassociatobmbc@libero.it) [info@studiobmbcp.com](mailto:info@studiobmbcp.com)

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E GIUDIZIO DI STIMA Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano(rif. 281-V).doc

P.I. Roberto Bandinelli  
Geom. Alberto Morandi  
P.I. Ilio Baragatti  
Geom. Massimo Calosi  
Geom. Lorenzo Poggesi  
Dott. Ing. Patrizio Lisi



Un altro tassello favorevole di questa "permuta", sta' nel fatto che la società Immobiliare Cipressaia srl e /o suoi aventi causa, si impegna a realizzare nell'ambito della formazione del parcheggio privato di uso pubblico, quella parte di adeguamento della viabilità pedonale esistente nella zona PEEP; in particolare l'ultimo tratto del percorso che con nuovi muretti di delimitazione e nuove rampe di accesso (pendenza del 9-9,5%) colleghi il nuovo percorso pedonale.

- Visto che in conseguenza di ciò sono state individuate le aree interessate dalla permuta, nonché i relativi attuali proprietà che consistono in:

- area ceduta dalla suddetta Società Immobiliare Cipressaia srl al Comune di Certaldo, parte con colore obliquo "giallo", della superficie di mq. 112, identificata nel foglio di mappa 14, particella 192 (in parte), intestata a Immobiliare Cipressaia srl;
- area ceduta dal Comune di Certaldo alla suddetta Società Immobiliare Cipressaia srl, di una superficie di mq. 140, ricadente nel foglio di mappa 14, particella 198 (in parte), evidenziata con colorazione a quadretti "azzurri";
- area della Società Immobiliare Cipressaia srl per cui cederà un diritto di passo pedonale pubblico al Comune di Certaldo di una superficie di 27 mq., ricadente nel foglio di mappa 14, particella 192 (in parte), evidenziata con una linea tratteggiata rossa.

## GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI PERMUTATI

I valori delle aree oggetto di permuta verranno valutate in base al più probabile valore di mercato valutato secondo criteri sintetico-comparativo confrontando i beni oggetto di stima con altri simili compravenduti nello stesso mercato.

## DESCRIZIONE DEI BENI

L'area che cederà la società Immobiliare Cipressaia srl è di forma trapezoidale ed ha la superficie di mq. 112 classificato nell'attuale R.U. come VP.PR (verde urbano pubblico di progetto).

L'area che cederà il Comune di Certaldo è di forma irregolare ed

ha la superficie di mq. 140 classificato nell'attuale R.U. come VS.PR (aree verdi di schermatura di progetto).

L'area per cui la società Immobiliare Cipressaia srl cederà un diritto di passo pedonale pubblico è di forma regolare, ha una superficie di mq. 27 e si trova all'interno del parcheggio privato vincolato d'uso pubblico all'interno dell'attuale zona di R.U. B3.appr.19 (ambito urbano a progettazione urbanistica in corso di attuazione).

50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)  
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: [studioassociatobmbc@libero.it](mailto:studioassociatobmbc@libero.it) [info@studiobmbcp.com](mailto:info@studiobmbcp.com)

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E GIUDIZIO DI STIMA Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano(rif. 281-V).doc



P.I. Roberto Bandinelli  
Geom. Alberto Morandi  
P.I. Ilio Baragatti  
Geom. Massimo Calosi  
Geom. Lorenzo Poggesi  
Dott. Ing. Patrizio Lisi



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Considerato quanto detto si attribuisce alla porzione che cederà il Comune un valore di 70 €/mq., per la porzione che cederà la società Immobiliare Cipressaia srl un valore pari a 70 €/mq. ed alla porzione per cui la società Immobiliare Cipressaia srl cederà un diritto di passo pedonale pubblico un valore pari a 50 €/mq..

### Valore dell'area di proprietà del comune:

Sup. area x Valore al mq. = 140 x €/mq.70 = **9.800,00 €**

### Valore dell'area di proprietà della Società Immobiliare Cipressaia srl:

Sup. area x Valore al mq. = 112 x €/mq.70 = 7.840,00 €

Sup. area x Valore al mq. = 27 x €/mq.50 = 1.350,00 €

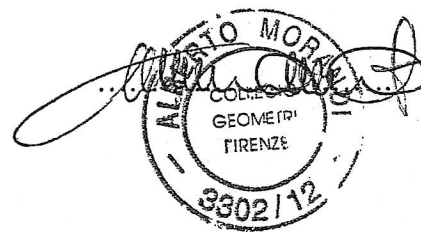
**TOTALE** = **9.190,00 €**

Certaldo, lì 28 Gennaio 2011

I Tecnici progettisti

Dr. Ing. Patrizio LISI

Geom. Alberto MORANDI



50052 CERTALDO (Firenze) – Via Trento, 2 – Tel 0571/664877 Fax 0571/665038 (ric. aut.)  
50021 BARBERINO VAL D' ELSA (Firenze) – Via Francesco da Barberino, 8 – Tel e Fax 055/8075300

✉: [studioassociatobmbc@libero.it](mailto:studioassociatobmbc@libero.it) [info@studiobmbcp.com](mailto:info@studiobmbcp.com)

c.f. e p.iva 04386680484

L:\Clienti\Canocchi -Imm. Cipressaia\Loc. Fiano\Progetto\Relazione\Piano di recupero Gennaio 2011\RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E GIUDIZIO DI STIMA Piano di Recupero Gennaio 2011 Imm. Cipressaia Fiano(rif. 281-V).doc

ALLEGATO A.

E=17600

Ufficio Provinciale di FIRENZE - Direttore: DOT. ING. COSTA FRANCESCO LUCIANO



Per Visura



# COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

\*\*\*\*\*

**PARERI** resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale:

avente il seguente oggetto:

URBANISTICA – L. 457/78 e L.R. 1/05 – Piano di recupero di iniziativa privata – Area posta in loc. Fiano via Firenze – Zona di P.R.G. “4B213” e zone di R.U. “B3.appr.19” – “VS.PR2 – “VP.PR” – Adozione con contestuale approvazione di permuta.

\*\*\*\*\*

Visto l'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 esprimo parere favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** del presente schema di deliberazione.

*Vedi sul retro eventuale parere contrario.*

Certaldo, 15.06.2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Dott. Ing. Pier Giuseppe Spannocchi

\*\*\*\*\*

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto e rilevato che la stessa non presenta aspetti di natura contabile, non esprime alcun parere in merito in quanto non ricorrono gli estremi per l'espressione del parere di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 18.06.2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Dott. Paolo Sordi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(F.to Avv. Denise Latini)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

(F.to Dott. Paolo Sordi)

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'albo pretorio per quindici (15) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Certaldo, 10 Luglio 2012

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
F.to Paolo Indiani

---

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all'albo pretorio (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Certaldo, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

---

La presente deliberazione è stata:

- Revocata con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Modificata con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Certaldo, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, 10 Luglio 2012

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
F.to Paolo Indiani