Servizio Gestione del Territorio

Al Consiglio Comunale
s e d e

OGGETTO: REGOLARIZZAZIONE STATO DI FATTO TERRENI POSTI IN COMUNE DI CASTELFIORENTINO FRAZ. PETRAZZI – RICHIESTA PROT. 19460/2025.

In relazione a quanto in oggetto con la nota pervenuta al prot. 19460/2025 gli attuali proprietari di taluni immobili ubicati nella frazione di Petrazzi hanno evidenziato la sussistenza di talune criticità per le quali si rende necessaria una regolarizzazione nello stato di fatto dei medesimi.

In primo luogo, a seguito della esecuzione di taluni interventi di carattere urbanistico, nell'ambito del Piano di Utilizzo denominato "Martelli" in loc. Petrazzi, venne prevista la cessione al Comune di Castelfiorentino di talune aree per la formazione di spazi pubblici ed in particolare per verde, parcheggi e viabilità.

Con atto di donazione senza accettazione, in uso all'epoca, rogato dal Notaio Antonio Mosca in data 26.12.1973 rep. 10355 racc. 2518 la sig.ra Martelli donava al Comune di Castelfiorentino taluni appezzamenti di terreno in loc. Petrazzi rappresentati nel foglio di mappa 71 dalle particelle 192, 193 e 19 per porzione.

Successivamente, con Delib. C.C. 199 del 06.07.1974, il Comune disponeva di accettare, senza riserve, la donazione gratuita dei predetti terreni a favore dell'Ente, di destinare tali beni alla formazione di spazi pubblici per verde, parcheggi e viabilità e di autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione dei relativi atti a seguito del perfezionamento della procedura.

Tale sottoscrizione non risulta successivamente avvenuta e quindi la richiesta in oggetto è finalizzata a regolarizzare tale cessione dei predetti terreni che risultano utilizzati per funzioni pubbliche sin dalla seconda metà degli anni '70 ma che figurano ancora in carico ai discendenti della proprietà originaria.

In considerazione della predetta situazione gli esponenti specificano che tali terreni, a causa della carenza di tale accettazione da parte del Comune, sono stati necessariamente oggetto di trasferimento in occasione delle denunce di successione intercorse pur non trattandosi di immobili nella disponibilità degli interessati.

Al riguardo si specifica che ad oggi trattasi di terreni, come detto, impiegati per funzioni pubbliche di varia natura quali verde, parcheggio, viabilità ecc. posti a servizio dell'abitato della frazione di Petrazzi. Gli stessi attualmente risultano rappresentati catastalmente nel foglio di mappa 71 dalle particelle 192-193-210-211-212-213 come da perimetrazione in rosso riportata nell'estratto di mappa allegato.

Comune di Castelfiorentino *C.F. e P.I. 00441780483*
Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.686316
www.comune.castelfiorentino.fi.it
PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it

Al riguardo si specifica che nell'atto di donazione risultavano descritti vari appezzamenti aventi una superficie complessiva pari a 3.745 mq, senza riportare una precisa individuazione catastale dei medesimi, contro l'attuale consistenza di 3.350 mq dei terreni interessati, differenza che comunque potrebbe essere derivata da ulteriori trasformazioni avvenute nel corso del tempo o per rettifiche ed aggiornamenti dello stato catastale.

Allo stato attuale non è stato possibile individuare per tutti i terreni una specifica corrispondenza con le porzioni originarie descritte nell'atto di donazione ma al riguardo si precisa che:
- part. 192, risultava specificatamente menzionata, ed attualmente corrisponde ad un tratto della viabilità pubblica individuata come traversa della Via C. Darwin;
- part. 193, risultava specificatamente menzionata, ed attualmente corrisponde ad un'area destinata a verde pubblico adiacente alla Via C. Darwin;
- part. 210 attualmente corrisponde all'allargamento della Via A. Eintein in prossimità della intersezione con la SRT 429;
- part. 211, risultava menzionata come porzione della part. 19, attualmente corrisponde ad un settore di parcheggio e viabilità pubblica denominata Via A. Chini;
- part. 212, risultava menzionata come porzione della part. 19, attualmente corrisponde ad un settore di parcheggio e verde pubblico adiacente alla SRT 429;
- part. 213, risultava menzionata come porzione della part. 19, attualmente corrisponde ad un settore di resede della ex scuola della frazione.

Si ribadisce pertanto che nell'ambito del suddetto atto di cessione le particelle 192 e 193 risultano specificatamente riportate mentre le altre figurano indicate genericamente come porzione della particella 19 dalla quale hanno avuto origine oltre al settore destinato all'allargamento della intersezione con la SRT 429 che invece non sembra specificatamente individuato.

In secondo luogo, gli interessati richiedono il riconoscimento circa la sussistenza di una anomalia di rappresentazione catastale relativamente ad una piccola porzione di terreno posta in corrispondenza della intersezione tra la Via A. Einstein e la Via C. Darwin rappresentata sulla mappa catastale come viabilità pubblica.

In effetti in tale collocazione vi è un piccolo slargo del marciapiede stradale ma lo stesso risulta molto meno accentuato rispetto a quanto rappresentato nel foglio di mappa catastale n 71 sul quale, nello stato di fatto, insiste una porzione di fabbricato, di maggiore consistenza, contraddistinto dalla particella 365.

In seguito al sopralluogo effettuato si è potuto constatare che un settore dell'edificio, avente una consistenza planimetrica di circa 10 mq, risulta insistere su di un'area individuata catastalmente come sedime stradale.

Dal riscontro effettuato in loco e dall'esame della documentazione datata (estratti cartografici, voli aerei, ecc.) si è potuto rilevare che trattasi di un fabbricato di due piani fuori terra di antica origine, edificato sicuramente in epoca anteriore alla seconda guerra mondiale.

Al riguardo si specifica che il settore insistente sul sedime stradale non risulta oggetto di un ampliamento successivo in quanto il corpo di fabbrica in questione si caratterizza come fabbricato

Comune di Castelfiorentino *C.F. e P.I. 00441780483*
Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.686316
www.comune.castelfiorentino.fi.it
PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it

unitario e che tale circostanza emerge, oltre che dal riscontro degli elementi tipologici ed esecutive, anche da una valutazione delle strutture murarie.

Da quanto emerso si ritiene pertanto plausibile che tale edificio, all'epoca di formazione delle mappe catastali originarie rispondenti agli anni 1936-39, avesse l'attuale conformazione e che pertanto la rappresentazione riportata sulle mappe catastale risulti viziata da un errore di rappresentazione commesso all'epoca e mai rettificato successivamente.

L'area in questione è contraddistinta al catasto terreni nel foglio di mappa 71 dalla particella 365 come relitto stradale, al riguardo si allega specifico estratto di mappa con individuazione mediante perimetrazione in verde. Il soprastante settore di edificio risulta censito al catasto fabbricati quale parte dell'edificio contraddistinto dalla particella 21 come porzione dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 7, per il piano terra, e come porzione del subalterno 500, per il piano primo.

Al riguardo viene rilevato che tale aggiornamento dello stato catastale deriva dal tipo di frazionamento n 129333 del 18/04/2001 (n 2168/001) redatto dal Geom. Giuseppe Altamore, a firma dell'allora Responsabile Tecnico del Comune di Castelfiorentino, con il quale veniva creata appositamente la particella 365 presumibilmente in procinto di una futura attività ricognitiva.

In conclusione si ribadisce che tali circostanze che hanno determinato l'instaurazione della presente situazione, nel primo caso, sono state originate nella seconda metà degli anni '70 e risultano conseguenti ad un mancato adempimento nella conclusione del percorso amministrativo avviato (vedi Delib. C.C. 199/74) e, nel secondo caso, discendono da una errata rappresentazione grafica originata alla fine degli anni '30 e mai rettificata.

All'atto pratico si rileva che l'attuale assetto delle are pubbliche nella zona risulta da attività messe in atto da oltre 50 anni, nel primo caso, e da epoca assai remota, nel secondo caso, ed al riguardo non si sono riscontrate particolari problematiche al suddetto impiego ed anzi si ritiene che prima dell'esecuzione delle ridette attività le dotazioni di aree pubbliche della frazione risultassero estremamente carenti.

Per quanto sopra si ritiene necessario operare una ricognizione dello stato di fatto procedendo alla formalizzazione degli atti necessari per attribuire la corretta intestazione agli immobili sopra indicati in funzione del reale impiego dei medesimi.

Sotto il profilo della destinazione urbanistica si riscontra che i predetti terreni oggetto di donazione da accettare risultano individuate nell'ambito della cartografia del R.U. come soggetti a funzioni pubbliche quali verde, parcheggi, viabilità, ecc. mentre l'area costituente il sedime del fabbricato di proprietà dei richiedenti risulta individuato appunto come zona edificata.

Premesso quanto sopra, stante la disponibilità dei richiedenti a procedere per una ricognizione dello stato di fatto, si propone di procedere alla acquisizione al patrimonio del comune dei terreni donati per lo svolgimento delle funzioni pubbliche nell'ambito della frazione di Petrazzi individuati catastalmente nel foglio di mappa 71 part. 192-193-210-211-212-213 e di prendere atto dell'errata rappresentazione catastale che determinerebbe lo sconfinamento del fabbricato verso il sedime stradale in corrispondenza della intersezione tra la Via A. Einstein e la Via C. Darwin individuato catastalmente nel foglio di mappa 71 part. 365.

Comune di Castelfiorentino *C.F. e P.I. 00441780483*
Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.686316
www.comune.castelfiorentino.fi.it
PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it

Si propone inoltre di disporre quanto segue ai fini del perfezionamento della situazione in oggetto:
- autorizzare il Responsabile del Settore competente, a procedere con propri provvedimenti alla regolarizzazione dello stato di fatto inserendovi, se necessario, precisazioni e/o integrazioni non sostanziali, tuttavia utili a definire in tutti i suoi aspetti la questione di cui trattasi;
- dare atto che le spese per la redazione dell'atto e conseguenti (registrazione, trascrizione, catastali, ecc.) risulteranno a carico della parte cedente.

Allegato : Estratto di Mappa.

Castelfiorentino, lì 17.10.2026

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

ROBERTO
MARCONI
17.10.2026
10:07:50
GMT+02:00

Comune di Castelfiorentino *C.F. e P.I. 00441780483*
Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.686316
www.comune.castelfiorentino.fi.it
PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it