



Comune di Castelfiorentino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 67 del 21/10/2026

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

L'anno 2026 addì ventuno del mese di ottobre alle ore 18:30 nella Sala Consiliare si è riunito, in seduta ordinaria, il Consiglio comunale, convocato nei modi e con le formalità stabiliti dallo Statuto Comunale e dal Regolamento del Consiglio Comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 15 Consiglieri:

BRUCHI SIMONE	Presente	ANGIOLINI ILARIA	Presente
GIANNI' FRANCESCA	Presente	SIRECI GIULIA	Presente
CORSI FABRIZIO	Presente	ROSI SIMONE	Presente
FIORAVANTI	Presente	GIGLIOLI SUSI	Presente
FEDERICO		IORE ANGELO	Assente
MORREALE	Presente	URSO SERENA	Presente
ELEONORA		FABBROCINI FABIO	Presente
COMANDUCCI	Presente	MACCHI FABRIZIO	Assente
SILVANO		BURGASSI STEFANO	Presente
CALLAIOLI SILVIA	Presente	ROMEI GABRIELE	Presente

PRESENTI N. 15

ASSENTI N. 2

Risultano presenti gli Assessori: Nunziata Federico, Parisi Federica, Longaresi Marta, Spina Franco, D'Alessio Gianluca.

Assiste la SEGRETARIA COMUNALE, dott.ssa CAPACCIOLI ALESSANDRA, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, sig. BRUCHI SIMONE, riconosciuta legale l'adunanza nomina quali scrutatori Corsi Fabrizio, Fioravanti Federico, Burgassi Stefano e invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- 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;
- a seguito della esecuzione di alcuni interventi di carattere urbanistico/edilizio, 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, 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;
- 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;
- trattasi di terreni effettivamente impiegati per funzioni pubbliche di varia natura quali verde, parcheggio, viabilità ecc. posti a servizio dell'abitato della frazione di Petrazzi attualmente rappresentati catastalmente nel foglio di mappa 71 dalle particelle 192-193-210-211-212-213.

PREMESSO altresì che:

- con la suddetta nota prot. 19460/2025 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 tale collocazione vi è effettivamente 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;

- mediante riscontro effettuato in loco dal tecnico comunale e dall'esame della documentazione datata (estratti cartografici, voli aerei, ecc.) è stato rilevato che il presunto sconfinamento riguarda un settore di un fabbricato di due piani fuori terra di antica origine, edificato sicuramente in epoca anteriore alla seconda guerra mondiale e 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 unitario;
- risulta quindi 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.

In virtù di quanto sopra indicato,

VISTA la relazione redatta dal Geom. Roberto Marconi in data 17.10.2026 ed i relativi documenti tecnici allegati;

CONSIDERATO che nell'ambito della presente relazione emergono circostanze che hanno determinato l'instaurazione della presente situazione e che:

- 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);
- nel secondo caso, discendono da una errata rappresentazione grafica originata alla fine degli anni '30 e mai rettificata;

PRESO ATTO di quanto sopra, risulta necessario operare una ricognizione dello stato di fatto mediante formalizzazione degli atti conseguenti per procedere alla corretta intestazione degli immobili in questione in relazione all'effettivo impiego dei medesimi;

VERIFICATO che i terreni donati per lo svolgimento delle funzioni pubbliche nell'ambito della frazione di Petrazzi risultano 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 corrispondi al terreno individuato catastalmente nel foglio di mappa 71 part. 365;

RITENUTO pertanto di dover procedere alla formalizzazione dello stato di fatto al fine di garantire la legittimità, la regolarità, la correttezza dell'azione amministrativa e avviare un processo di ricognizione dell'attuale assetto proprietario dell'insieme delle aree impiegate per viabilità, verde, parcheggi, ecc. ritenendo altresì opportuno rendere lo stato giuridico di tali beni corrispondente alla situazione di fatto;

CONSIDERATO che la presente proposta è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 15.10.2026;

RILEVATO che per quanto suddetto la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

VISTI:

- il Decreto del Sindaco n. 120 del 31/12/2024 con il quale sono stati conferiti gli incarichi di elevata qualifica ai responsabili dei vari settori del Comune;
- il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49 c.1 del decreto Legislativo n. 267/2000 come modificato dal D.L. n. 174/2012 convertito in L. 213/2012;

VISTO il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

RILEVATO che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell' art. 42 del già richiamato D.Lgs. 267/2000;

UDITO l'emendamento presentato sul testo della proposta;

VISTA la votazione all'unanimità, nei modi e forme di legge, dell'emendamento;

Con votazione resa all'unanimità sul testo emendato, nei modi e forme di legge

DELIBERA

1. Di prendere atto delle premesse sopra riportate nonché della relazione redatta dal Responsabile del Settore 4 – Servizio Gestione del Territorio nella quale viene evidenziata la necessità di procedere a alla ricognizione dello stato di fatto per alcuni immobili presenti nella frazione di Petrazzi;
2. Di prendere atto, conseguentemente, della necessità di acquisizione al patrimonio del comune dei terreni donati, senza accettazione, con atto Notaio Mosca del 26.12.1973 rep. 10355 racc. 2518, attualmente nella disponibilità degli eredi, 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;
3. Di disporre pertanto l'espletamento di specifica attività ricognitiva consistente nella acquisizione a titolo gratuito al patrimonio del comune delle aree sopra indicate impiegate per lo svolgimento di funzioni pubbliche (viabilità, parcheggi, verde, ecc.) nell'ambito della frazione di Petrazzi ;
4. Di incaricare gli uffici competenti di porre in essere ogni altro atto e/o provvedimento inerente o conseguente al perfezionamento di quanto in oggetto, fino alla registrazione e trascrizione degli atti relativi;
5. Di autorizzare il Responsabile del settore competente, a procedere con propri

provvedimenti all'espletamento della predetta attività di ricognizione inserendovi, se necessario, precisazioni e/o integrazioni non sostanziali, tuttavia utili a definire in tutti i suoi aspetti la questione di cui trattasi;

6. Di dare atto che le spese per la redazione degli atti e conseguenti (registrazione, trascrizione, catastali, ecc.) risulteranno a carico della parte richiedente;

7. Di allegare al presente atto il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica e contabile del presente atto espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (all. A);

8. Di allegare al presente provvedimento la relazione tecnica redatta dal Geom. Roberto Marconi in data 17.10.2026 con i relativi allegati tecnici (all. B);

9. Di prendere atto altresì che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

In ragione dell'urgenza di procedere alla attuazione del presente provvedimento,

Con successiva votazione, parimenti resa all'unanimità, nei modi e forme di legge

DELIBERA

Di dichiarare, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.



Comune di Castelfiorentino

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
BRUCHI SIMONE

LA SEGRETARIA COMUNALE
CAPACCIOLI ALESSANDRA

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
BRUCHI SIMONE

IL SEGRETARIO COMUNALE
CAPACCIOLI ALESSANDRA

Deliberazione n. 67 del 21/10/2026





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.



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. Einstein 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



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 aree 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.



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, li 17.10.2026

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi



Comune di Castelfiorentino

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2026 / 2117

SETTORE N. 4 - SERVIZI DI GESTIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE

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

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 17/10/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
MARCONI ROBERTO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Castelfiorentino

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta N. 2026 / 2117

SETTORE N. 4 - SERVIZI DI GESTIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE

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

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 17/10/2026

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

MATTII SANDRA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)