

**OGGETTO:** Richiesta per la Declassificazione e Dismissione di porzione della Strada Comunale del Ristagno nel Comune di Civitella in Val di Chiana - Art. 23, comma 1, lett. b, Legge Regione Toscana 88/1998 - **RAPPORTO INFORMATIVO**

Vista la richiesta del Comune di Civitella in Val di Chiana del 06/03/2025 prot. n. 4429, relativa alla Declassificazione e Dismissione di una porzione della Strada Comunale del Ristagno, pervenuta in data 06/03/2025 con ns. prot. n. 6612, considerate le motivazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2025 e verificato quanto riportato in detta Deliberazione, non si ravvisano motivi ostativi in merito alla Declassificazione e Dismissione del tratto della Strada Comunale citata.

Per quanto detto, nulla-osta alla Declassificazione e Dismissione della porzione della strada Comunale del Ristagno.

Il tratto stradale di cui si chiede la Declassificazione e Dismissione è distinto all’N.C.T. del Comune di Civitella in Val di Chiana, nel foglio n. 49 particella 1033 di mq. 38, evidenziata con campitura verde nella planimetria allegata.

Arezzo, 14 aprile 2025

Il Tecnico dell’Ufficio Patrimonio

Geom. Maurizio Giuntini

Il Tecnico del Servizio Viabilità

Geom. Nocentini Stefano

Allegati:

- Richiesta di Declassificazione e Dismissione del Comune di Civitella in Val di Chiana prot. 4429 del 06/03/2025
- Deliberazione C.C. n. 5 del 28/02/2025
- Visura catastale della particella da Declassificare e Dismettere
- Estratto di mappa catastale.



C.F. e P.I. 00259290518

**COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA**

SEDE IN BADIA AL PINO (Arezzo)

(Decorato con medaglia d'oro al Valor Civile)

<http://www.civichiana.it>

Badia al Pino lì, 06/03/2025  
Prot. n. 4429

Alla **PROVINCIA DI AREZZO**  
Settore Servizi Tecnici  
Alienazione beni immobili ed espropri  
Ufficio Patrimonio e rilievi

Piazza della Libertà, 1  
52100 AREZZO  
[protocollo.provar@postacert.toscana.it](mailto:protocollo.provar@postacert.toscana.it)

c.a. Geom. Maurizio Giuntini

**Oggetto:** Sdemanializzazione di un tratto di strada comunale del Ristagno occupata da edificio destinato a civile abitazione e pertinenze.  
*Trasmissione delibera ed allegati.*

In allegato alla presente si trasmette, ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. n. 88/1998, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2025 e i relativi allegati, con la quale si è proceduto alla sdemanializzazione di un tratto della strada comunale del Ristagno a Pieve al Toppo, nel tratto di collegamento tra la SP 327 di Foiano e la SS 73 via aretina Nord, porzione occupata da edificio adibito a civile abitazione e relative pertinenze.

In attese di Vs. determinazioni, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile dell'AREA IV  
*Ing. Luca Niccolai*



# Comune di Civitella in Val di Chiana

Provincia di Arezzo

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 5 Del 28-02-2025

**OGGETTO: Sdemanializzazione di una porzione di strada comunale del Ristagno a Pieve al Toppo, nel tratto di collegamento tra la SP 327 di Foiano e la SS 73 via Aretina Nord**

L'anno duemilaventicinque il giorno ventotto del mese di febbraio alle ore 21:23, presso questa Sede Municipale si è riunito il Consiglio Comunale previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte:

Risultano presenti:

<b>TAVARNESI ANDREA</b>	SINDACO	Presente	<b>MENCHETTI GINETTA</b>	CONSIGLIERE	Presente
<b>RANDELLINI PAOLO</b>	CONSIGLIERE	Presente	<b>DONATI SILVIA</b>	CONSIGLIERE	Presente
<b>TERRAZZI LUCA</b>	CONSIGLIERE	Presente	<b>ZEFFIRI LUCA</b>	CONSIGLIERE	Presente
<b>LANINI CRISTINA</b>	CONSIGLIERE	Presente	<b>ORTAGGI DANIELE</b>	CONSIGLIERE	Presente
<b>FABBRICIANI SERENA</b>	CONSIGLIERE	Assente	<b>MIGLIORE ROSARIA</b>	CONSIGLIERE	Assente
<b>MORETTI DANTE</b>	CONSIGLIERE	Presente	<b>VENERI LUCA</b>	CONSIGLIERE	Presente
<b>BADII FABIO</b>	CONSIGLIERE	Assente			

Totale presenti n. 10 e assenti n. 3.

Presiede il **Presidente del Consiglio, MENCHETTI GINETTA**

Assiste, incaricato della redazione del presente verbale, in ottemperanza alle norme statutarie, il **SEGRETARIO COMUNALE SAVINI MARINA**.

Sono presenti, senza diritto di voto gli Assessori esterni:

DEL TONGO CLAUDIA	A
CAPACCI IVANO	A
LUCCHETTI GIAN LUCA	P
NARDI SERENA	A

Accertato il numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta

Il Sindaco illustra la proposta

## IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATO il presente schema di provvedimento in merito al quale sono stati espressi in sede istruttoria i pareri di cui all'art.49 comma 1 del T.U.D. Lgs. 267/2000, resi favorevolmente in forma scritta ed allegati all'originale del presente atto;

DATO ATTO che per una parte del tracciato della strada comunale di via del Ristagno a Pieve al Toppo, nel tratto di collegamento tra la SP 327 di Foiano e la SS 73 via Aretina Nord, lo stesso è occupato da fabbricato da civile abitazione e relative pertinenze (marciapiede e resede) tali da richiedere la necessità di una regolarizzazione dello stato di fatto con le mappe catastali;

VISTA la domanda identificata con il protocollo n. 18878 in data 11/10/2024, presentata dai sig.ri Randellini Francesco e Mario e dalla sig.ra Patruno Simona, istanza con elaborati e relazioni a firma del tecnico geom. Randellini Giada con studio in Civitella in val di Chiana, riferimento fabbricato alla pratica edilizia n. 856/1963, fascicolo n. 00169, con la quale si esplicita la richiesta a questa Amministrazione Comunale di sdemanializzazione di porzioni della strada comunale di via del Ristagno a Pieve al Toppo, in quanto la strada è stata modificata da tempo, lo stato di fatto non coincide più con quanto rappresentato nelle mappe catastali al punto che su di una porzione della stessa venne all'epoca edificato parte di un edificio di abitazione, oltre che realizzato il marciapiede e il resede pertinenziale; la regolarizzazione avverrà previo frazionamento da eseguire a cura e spese del richiedente;

VERIFICATO, da parte del competente ufficio tecnico comunale, che:

- la domanda è corredata dalle planimetrie anche catastali con indicazione delle superfici oggetto di sdemanializzazione e regolarizzazione, dalle relative volture, oltre che dalla relazione descrittiva. In particolare la motivazione della richiesta regolarizzazione sta nel fatto che parte della particella catastale destinata alla suddetta viabilità, è occupata da porzione di fabbricato per civile abitazione di proprietà e in usufrutto ai richiedenti, quale parte dell'area meglio identificata catastalmente al foglio di mappa n. 49, particella n. 151, per la UIU in categoria A/3; la consistenza è rappresentata in totale mq. 29,79 di superficie catastale, ripartita tra area occupata da mq. 20,86 di marciapiede e resede e mq. 8,93 di fabbricato. Tali aree devono essere sdemanializzate e sottratte all'uso pubblico previa monetizzazione delle stesse;
- esiste una discordanza tra lo stato di fatto verificabile in loco e le planimetrie catastali, in quanto, in base allo stato di fatto, una piccola parte dell'area pubblica risulta essere occupata da porzione di edificio di civile abitazione di proprietà del richiedente sig. Cocchetti Renato, per la cui costruzione venne rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana licenza edilizia negli anni 1963-64 di cui alla pratica edilizia n. 637/59 e successiva licenza edilizia di ampliamento, pratica n. 66/65;
- dalle verifiche tecniche d'ufficio risulta altresì che il fabbricato è presente in cartografia già dal 1954, in ogni caso risulta agli atti d'ufficio la pratica n. 853/1963 inerente alla trasformazione di fabbricato rurale di proprietà dei sig.ri Randellini relativa al fabbricato oggetto di richiesta;

VISTA la relazione tecnica a firma del responsabile dell'area IV, ing. Luca Niccolai, datata 22/02/2025, secondo cui a seguito delle effettuate verifiche tecniche amministrative, l'area da sdemanializzare e cedere risulta dismessa già dal 1954, ovvero non assolveva più alla sua funzione di strada, come risulta dalla verifica della documentazione fotogrammetrica;

RITENUTO pertanto che sia opportuno procedere alla regolarizzazione della questione riallineando il reale stato dei luoghi con i dati relativi alla proprietà degli stessi, e pertanto acconsentire alla stipula di apposito atto di compravendita tra i sig.ri Randellini Francesco e Mario, la sig.ra Patruno Simona e il Comune di Civitella in Val di Chiana;

PRESO ATTO che l'ente non ha subito alcun danno con riguardo alla fruizione della viabilità pubblica che da sempre è rimasta nello stato di fatto attuale, e che quindi l'alienazione non pregiudica tale aspetto;

VISTA la stima, contenuta nella relazione tecnica sopracitata, con cui viene determinato il valore della parte edificata e destinata a marciapiede ad uso privato e resede, rappresentata dalla porzione della particella n. 151 del foglio di mappa n. 49, pari a complessivi euro 3.753,88, salvo rettifica del valore a seguito dell'avvenuto frazionamento;

DATO ATTO che:

-l'area da sdemanializzare ovvero da sgravare dall'uso pubblico è identificata al NCT del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio di mappa n. 49, porzione della particella n. 151 di superficie da identificare a seguito di apposito frazionamento indicata nell'elaborato grafico a corredo dell'istanza (elaborato "Tavola A");

-non tutte le aree risultano frazionate, in ogni caso i richiedenti si sono resi disponibili ad accollarsi l'onere dell'atto notarile e di tutte le spese conseguenti al presente atto;

PRESO ATTO che la pratica è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare CATAP che ha espresso nella seduta del 27/02/2025 parere favorevole;

UDITI gli interventi riportati nella trascrizione integrale che sarà successivamente depositata agli atti;

CON voti unanimi;

#### DELIBERA

1. Di sdemanializzare e quindi sgravare dall'uso pubblico la porzione di strada comunale di via del Ristagno a Pieve al Toppo, nel tratto stradale di collegamento tra la SP 327 di Foiano e la SS 73 via Aretina Nord, porzione meglio identificata catastalmente al Catasto del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio di mappa n. 49, particella n. 151 della superficie stimata di mq. 29,79 (elaborato grafico allegato al presente atto "Tavola A"), in funzione delle considerazioni descritte in premessa, salvo rettifica dei mq a seguito di avvenuto frazionamento;
2. Conseguentemente di procedere alla regolarizzazione della proprietà dell'area identificata catastalmente al foglio 49, attuale porzione della p.lla n. 151 di mq. 29,79 salvo corretta identificazione a seguito di frazionamento, localizzata a Pieve al Toppo, strada comunale del Ristagno, autorizzandone, ai sensi dell'art. 1 comma 7 del vigente regolamento dei beni immobili, la vendita ai sig.ri Randellini Francesco e Mario, la sig.ra Patruno Simona, secondo la stima contenuta nella relazione dell'ing. Luca Niccolai, attuale responsabile dell'Area IV, che al seguente punto si approva, porzione individuata nella "Tavola A" allegata alla presente, il tutto a cura e spese dei richiedenti sig.ri Randellini Francesco e Mario e sig.ra Patruno Simona;
3. Di approvare l'allegata relazione tecnica redatta dall'ing. Luca Niccolai, in qualità di funzionario responsabile dell'area IV, stabilendo che tale compravendita venga regolarizzata mediante compenso valutato in euro 3.482,70 per la parte edificata, ed euro 13,00 a mq. per le restanti parti (marciapiede e resede), stimata in complessivi euro 3.753,88, salvo rettifica a seguito di frazionamento delle aree di cui trattasi;

4. Di autorizzare i richiedenti alla redazione del necessario frazionamento dando atto che, per accordo tra le parti, tutte le spese necessarie e conseguenti alla presente operazione, saranno sostenute dagli stessi richiedenti sig.ri Randellini Francesco e Mario, la sig.ra Patruno Simona;
5. Di provvedere all'aggiornamento dell'elenco dei beni comunali, ex art. 822 del c.c., in virtù di quanto al presente atto;
6. Di rinviare alla competenza di un notaio la sottoscrizione dell'atto in forma pubblica con oneri a carico dei richiedenti stessi;
7. Di rinviare alla competenza dell'attuale Responsabile dell'Area IV, ing. Luca Niccolai, la sottoscrizione del rogito notarile ai sensi dell'art.52 e seguenti del vigente Statuto, del Regolamento di Organizzazione e della presente delibera, nonché ogni altra procedura collegata.

Il contenuto della presente deliberazione possiede tutti i requisiti dell'urgenza e, pertanto, alla stessa viene conferita l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art.134 comma 4 del T.U. D.Lgs. 267/2000, ai fini di regolarizzare quanto prima lo stato di fatto della strada comunale di via del Ristagno con le mappe catastali.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. SAVINI MARINA

IL PRESIDENTE  
MENCHETTI GINETTA

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e agli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 82/2005.  
Sostituisce documento cartaceo e firma autografa.*

---

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2025

**Dati identificativi:** Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (C774) (AR)

Foglio 49 Particella 1033

**Classamento:**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 38 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Tipo Mappale del 07/04/2025 Pratica n. AR0040782 in atti dal 07/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-AR.REGISTRO UFFICIALE.32372.07/04/2025 presentato il 07/04/2025 (n. 40782.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (C774) (AR)

Foglio 49 Particella 1033

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 31/03/2025 Pratica n. AR0036220 in atti dal 31/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-AR.REGISTRO UFFICIALE.30147.31/03/2025 presentato il 31/03/2025 (n. 36220.1/2025)

**Annotazione di immobile:** COMPRENDE IL FG. 49 N. 1034

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 38 m<sup>2</sup>

Tipo Mappale del 07/04/2025 Pratica n. AR0040782 in atti dal 07/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-AR.REGISTRO UFFICIALE.32372.07/04/2025 presentato il 07/04/2025 (n. 40782.1/2025)

Visura telematica



N=9100

E=37800

1 Particella: 1033

Comune: (AR) CIVITELLA VALDICHIANA Scala originale: 1:2000  
Foglio: 49 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T232331/2025  
11-Apr-2025 12:53:12