

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

Vista la richiesta del Comune di Civitella in Val di Chiana del 15/05/2026 prot. n. 9132, relativa alla Declassificazione e Dismissione di una porzione della Strada Comunale, di Belvedere a Spoiano, pervenuta in data 15/05/2026 con ns. prot. n. 12925, considerate le motivazioni contenute nella Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 30/04/2026, e nella relazione tecnica a firma del Responsabile Area IV del 27/04/2026, non si ravvisano motivi ostativi in merito alla Declassificazione e Dismissione della porzione di Strada Comunale citata.

Per quanto detto, nulla-osta alla Declassificazione e Dismissione della porzione della strada Comunale di Belvedere a Spoiano.

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. 93, Particella n. 450 di mq. 76 e Particella n. 452 di mq. 530, evidenziate con campitura celeste nella planimetria allegata.

Arezzo, 27 agosto 2026

Il Tecnico dell'Ufficio Patrimonio

Geom. Maurizio Giuntini

Il Tecnico del Servizio Viabilità

Geom. Nocentini Stefano

Allegati:

- Deliberazione C.C. n. 18 del 30/04/2026 e relativo allegato,
- Relazione Responsabile Area IV del 27/04/2026
- Estratto di mappa catastale,
- Visure catastali delle particelle da Declassificare e Dismettere.



# Comune di Civitella in Val di Chiana

## Provincia di Arezzo

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 18 Del 30-04-2026

**OGGETTO: Sdemanializzazione di una porzione di strada comunale di Belvedere e conseguente permuta per regolarizzazione stato di fatto con stato catastale a Spoiano via Belvedere**

L'anno duemilaventisei il giorno trenta del mese di aprile alle ore 21:30, 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 | Assente  | <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 | Assente  |
| <b>FABBRICIANI SERENA</b> | CONSIGLIERE | Presente | <b>MIGLIORE ROSARIA</b>  | CONSIGLIERE | Assente  |
| <b>MORETTI DANTE</b>      | CONSIGLIERE | Assente  | <b>VENERI LUCA</b>       | CONSIGLIERE | Assente  |
| <b>BADII FABIO</b>        | CONSIGLIERE | Presente |                          |             |          |

Totale presenti n. 8 e assenti n. 5.

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   | P |
| CAPACCI IVANO       | P |
| LUCCHETTI GIAN LUCA | A |
| NARDI SERENA        | P |

Accertato il numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta

Illustra il Sindaco ricordando che si tratta di regolamentare uno stato di fatto venendo anche incontro alle necessità dei cittadini

### 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 sottoscritti digitalmente ed acquisiti al sistema documentale;

DATO ATTO che per una parte del tracciato della strada comunale di Belvedere a Spoiano, lo stesso è diversi anni dismesso e non più utilizzato per la sua funzione a fronte invece dell'effettivo percorso posto in parte su aree di proprietà privata e che pertanto necessità di una regolarizzazione dello stato di fatto con le mappe catastali;

VISTA la domanda identificata con il protocollo n. 3401 in data 20/02/2026, presentata dalla sig.ra Mancini Maria, istanza con elaborati e relazioni a firma del tecnico geom. Sacconi Serafino, con la quale si esplicita la richiesta a questa Amministrazione Comunale di sdemanializzazione dei tratti della strada comunale di Belvedere, in quanto modificata da tempo, lo stato di fatto non coincide più con quanto rappresentato nelle mappe catastali; l'attuale tracciato utilizzato dagli utenti trovasi invece all'interno di particelle di proprietà privata dei richiedenti, che si accolleranno gli oneri di regolarizzazione, ovvero frazionamento, monetizzazione delle eventuali maggiori aree permutate in loro favore, atto notarile;

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

- la domanda è corredata dalla planimetria catastale con indicazione delle superfici oggetto di sdemanializzazione e regolarizzazione oltre che delle aree cedute in permuta rappresentanti il tracciato di fatto e dalla relazione descrittiva.
- esiste una discordanza tra lo stato di fatto verificabile in loco e le planimetrie catastali, in quanto, in base allo stato di fatto, il tracciato stradale utilizzato da più di trent'anni (vedasi estratto ortofoto dell'anno 1978) trovasi su particelle private meglio identificate al catasto del Comune di Civitella Val di Chiana al foglio di mappa n. 93 particella n. 448 e al foglio di mappa n. 11 particella n. 101 di proprietà del richiedente;
- come riportato nella relazione esplicativa allegata, già dall'anno 1978, il tracciato catastale della strada comunale di Belvedere, nel tratto in questione, non era più utilizzato, aveva perso, cioè, la sua funzione di uso pubblico;

VISTA la relazione tecnica a firma del responsabile dell'area IV, ing. Luca Niccolai, datata 27/04/2026, secondo cui a seguito delle effettuate verifiche tecniche amministrative, le aree da sdemanializzare e cedere risultano dismesse già da più di trent'anni, ovvero le stesse non assolvevano più alla sua funzione di strada, come risulta dalla verifica della documentazione fotogrammetrica (ortofoto data anno 1978);

RITENUTO pertanto che sia opportuno procedere alla regolarizzazione dell'anzidetta situazione riallineando quanto rappresentato alle mappe catastali con il reale stato dei luoghi;

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;

DATO ATTO che le aree cedute dal richiedente da assoggettare all'uso pubblico sono maggiori di quelle rappresentanti il vecchio tracciato della strada comunale da

sdemanializzare e cedere allo stesso richiedente e che pertanto non si procederà ad alcuna compensazione monetaria;

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. 93 – strade, tratto della strada comunale di Belvedere a Spoiano, area demaniale di superficie da identificare a seguito di apposito frazionamento indicata nell'elaborato grafico a corredo dell'istanza;  
- le aree da cedere, rappresentanti lo stato di fatto della predetta viabilità, non risultano frazionate, ed i richiedenti si sono resi disponibili ad accollarsi l'onere del frazionamento stesso, 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 29 c.m. 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 il tratto di strada comunale di Belvedere in loc. Spoiano, tratto prospiciente le proprietà frontiste meglio identificate al catasto del comune di Civitella in Val di Chiana al foglio di mappa n. 93 particella n. 413 proprietà Avanzati Aldo, particella n. 240 proprietà Ghinazzi Maria Grazia, particella n. 145 proprietà Mancini Maria, foglio di mappa n. 101 particella n. 11 di proprietà di Mancini Maria, come nell'allegata planimetria in colore blu;
2. Di assoggettare ad uso pubblico le aree identificate al catasto del comune di Civitella in Val di Chiana che risulteranno a seguito di apposito frazionamento quali parte della particella n. 448 al foglio di mappa n. 93 e particella n. 11 al foglio di mappa n. 101 di proprietà della sig.ra Mancini Maria, come rappresentate nell'allegata planimetria catastale in colore rosso;
3. Conseguentemente di procedere alla regolarizzazione della proprietà mediante permuta tra le aree come descritte ai precedenti punto 1 e 2 punto, tratto ex strada comunale di Belvedere e effettivo tracciato rappresentante lo stato di fatto, autorizzandone, ai sensi dell'art. 1 comma 7 del vigente regolamento dei beni immobili, la vendita alla sig.ra Mancini (colore blu in planimetria allegata);
4. Di approvare l'allegata relazione tecnica redatta dall'ing. Luca Niccolai, in qualità di funzionario responsabile dell'area IV, prendendo atto che non si procederà ad alcuna compensazione monetaria stante che la superficie delle aree da assoggettare all'uso di pubblica strada sono maggiori di quelle cedute;
5. Di autorizzare i richiedenti, sig.ra Mancini Maria, 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;
6. Di provvedere all'aggiornamento dell'elenco dei beni comunali, ex art. 822 del c.c., in virtù di quanto al presente atto;
7. Di rinviare alla competenza di un notaio la sottoscrizione dell'atto in forma pubblica con oneri a carico dei richiedenti stessi;
8. 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 Belvedere con le mappe catastali.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

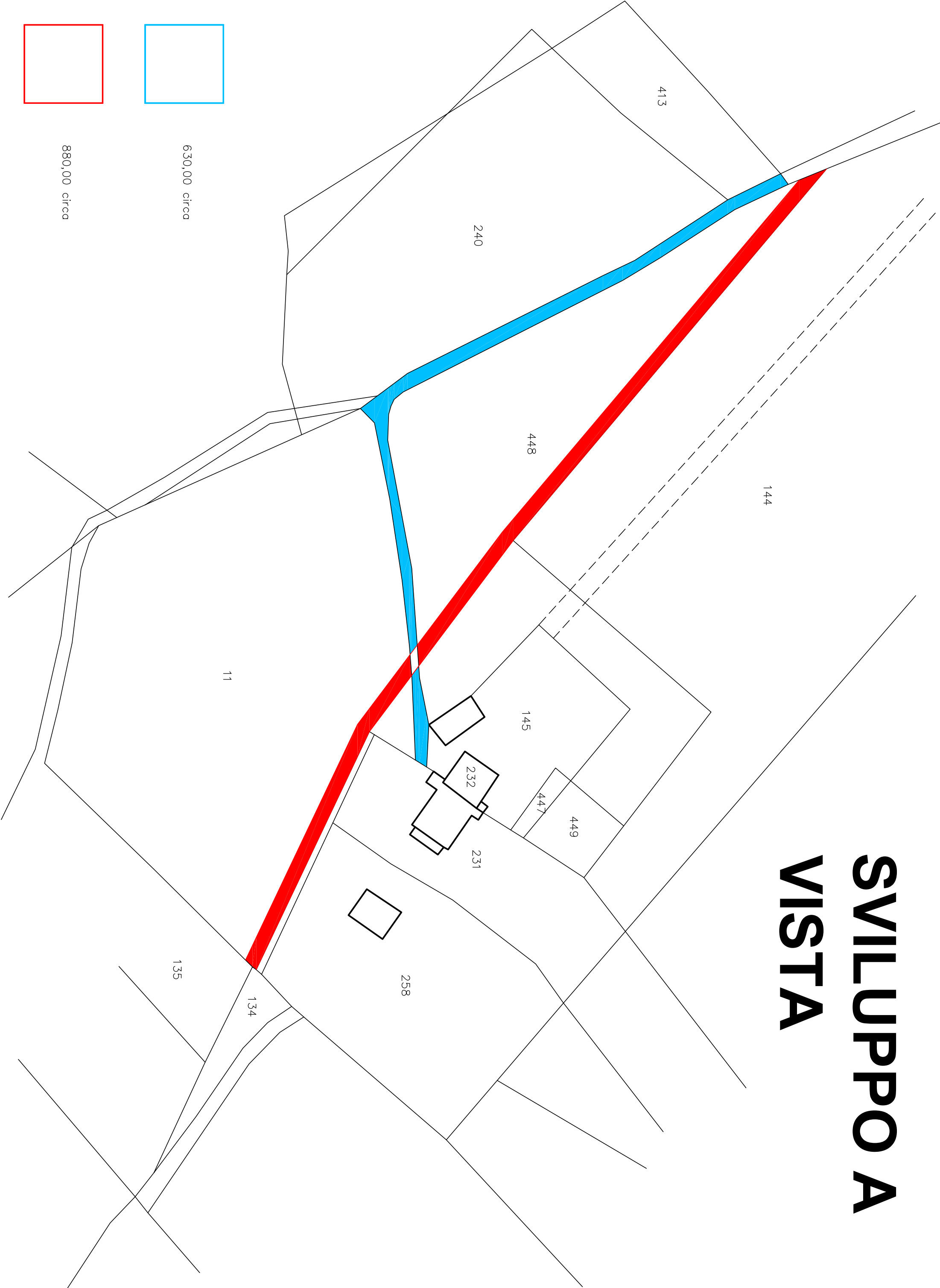
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. SAVINI MARINA

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.*

---

# SVILUPPO A VISTA





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 27/04/2026

Al Sindaco  
SEDE

**Oggetto:** regolarizzazione mediante permuta aree di proprietà privata di un tratto di strada comunale di Belvedere loc. Spoiano

La presente relazione si riferisce alla necessità di valutare la richiesta di regolarizzazione mediante permuta di aree private e pubbliche di un tratto della strada comunale di Belvedere a Spoiano, presentata dalla sig.ra Mancini Maria, istanza con elaborati e relazioni a firma del tecnico geom. Sacconi Serafino con studio in Tegoletto Civitella val di Chiana, acquisita al protocollo dell'ente al n. 3401 in data 20/02/2026.

La richiesta trova la sua motivazione nel fatto che il tracciato catastale della via di Belvedere non assolve più alla sua funzione pubblica da immemore tempo, mentre invece tale funzione è svolta mediante utilizzo di un tracciato consolidato ricadente su parte di particelle di proprietà dei richiedenti.

Le particelle interessate da tale situazione, prospicienti il vecchio tracciato della via di Belvedere sono meglio identificate al catasto del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio di mappa n. 93 particelle n. 448 e 145, e al foglio di mappa n. 11 la particella n. 101 di proprietà della richiedente, mentre la particella ove insiste l'effettivo tracciato ad oggi utilizzato risulta identificata al foglio di mappa n. 93 - strade.



Foto 1: rappresentazione anno 1978

La foto 1 rappresenta la situazione della strada già dall'anno 1978, ove è visibile il tracciato effettivo di percorrenza, mentre il tracciato catastale della strada di Belvedere, occupata di fatto da terreni coltivati.



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>

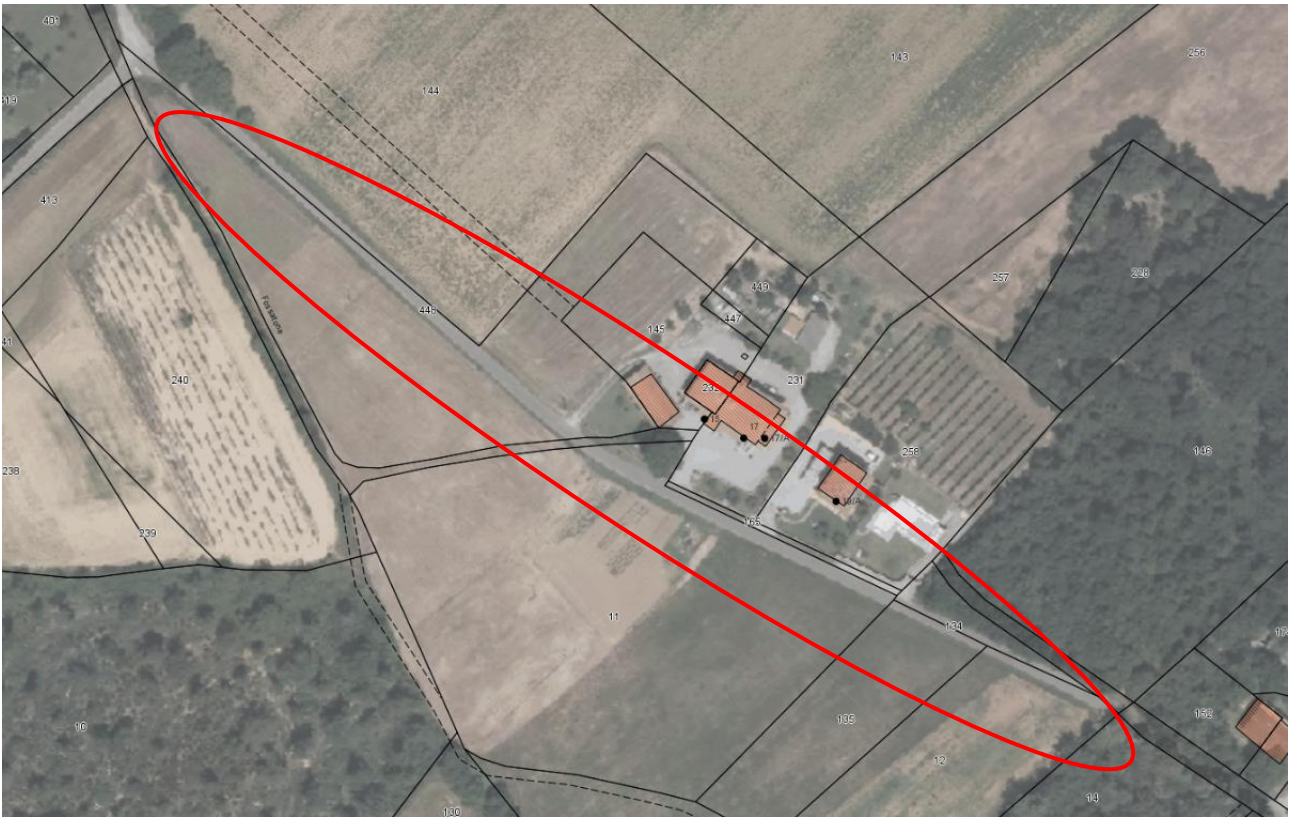


Foto 2: attuale assetto del tracciato

La regolarizzazione avviene mediante permuta delle aree di proprietà dei richiedenti a fronte della sdemanializzazione delle aree catastali del vecchio tracciato non più utilizzato con destinazione di strada. Le aree che vengono cedute dal richiedente risultano maggiori di quelle che saranno oggetto di sdemanializzazione. Non si procede a nessuna compensazione.

Per quanto sopra se ne propone la regolarizzazione mediante sdemanializzazione delle aree destinate a strada e non più utilizzate con contestuale permuta delle aree attualmente in carico ai privati al Consiglio Comunale, considerato che spettano al privato, oltre a quanto sopra, anche gli oneri consequenziali ovvero oneri per il frazionamento e l'accatastamento nonché oneri per la stipula dell'atto notarile e conseguenti spese.

Il responsabile AREA IV  
*Ing. Luca Niccolai*



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **04/08/2026**



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/08/2026**

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

Foglio **93** Particella **450**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**

Superficie: **76 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 19/06/2026 Pratica n. AR0058393 in atti dal 22/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-AR.REGISTRO UFFICIALE.56371.22/06/2026 presentato il 19/06/2026 (n. 58393.1/2026)

**> Dati identificativi**

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

Foglio **93** Particella **450**

Relitto di strade pubbliche

Variazione del 19/06/2026 Pratica n. AR0058393 in atti dal 22/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-AR.REGISTRO UFFICIALE.56371.22/06/2026 presentato il 19/06/2026 (n. 58393.1/2026)

**> Dati di classamento**

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**

Superficie: **76 m<sup>2</sup>**

Variazione del 19/06/2026 Pratica n. AR0058393 in atti dal 22/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-AR.REGISTRO UFFICIALE.56371.22/06/2026 presentato il 19/06/2026 (n. 58393.1/2026)

*Visura telematica*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/08/2026

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

Foglio 93 Particella 452

**Classamento:**

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**

Superficie: **530 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 19/06/2026 Pratica n. AR0058393 in atti dal 22/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-AR.REGISTRO UFFICIALE.56371.22/06/2026 presentato il 19/06/2026 (n. 58393.1/2026)

> **Dati identificativi**

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

Foglio 93 Particella 452

Relitto di strade pubbliche

Variazione del 19/06/2026 Pratica n. AR0058393 in atti dal 22/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-AR.REGISTRO UFFICIALE.56371.22/06/2026 presentato il 19/06/2026 (n. 58393.1/2026)

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**

Superficie: **530 m<sup>2</sup>**

Variazione del 19/06/2026 Pratica n. AR0058393 in atti dal 22/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-AR.REGISTRO UFFICIALE.56371.22/06/2026 presentato il 19/06/2026 (n. 58393.1/2026)