

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Vittorio DI LELLA (su delega del GE) a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.**29/02** promossa da XXXXX (quale mandataria di XXXXX) in sostituzione di XXXXX, alla quale sono riunite le procedure n. 67/03, 69/03, 92/07 e 28/10, contro:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
XXXXX XXXXX, nato a XXXXX l' XXXXX, codice fiscale XXXXX,
XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
(deceduta)

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
(deceduto)

avvisa

che ha disposto la vendita senza incanto **dell'intera piena proprietà dei beni pignorati con le procedure esecutive n. 67/03 e 69/03 e della quota di comproprietà pari a 94/100 dei beni pignorati con la procedura esecutiva n. 28/10** come da provvedimento del G.E. in data 25 agosto 2017, in **un unico lotto** alle condizioni, al prezzo base e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni. La convocazione delle parti e degli offerenti per gli adempimenti di cui agli artt.572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **23 gennaio 2025 alle ore 14.00 e seguenti** presso lo

studio del Notaio, posto in San Miniato, Largo Don Pino Puglisi numero civico 6. Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere, o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal notaio delegato presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio "Fratelli Bigli", con accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, fatta eccezione per quanto diversamente previsto nel presente avviso e per l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art.583 c.p.c., da eseguirsi presso lo studio del Notaio delegato.

A. L'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 1.531.000,00 (unmilione cinquecentotrentunomila e centesimi zero)**. Con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 1.148.250,00 (unmilione centoquarantottomiladuecentocinquanta e centesimi zero)**. In caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento e centesimi zero)**.

B. **Entro le ore 13.00 del giorno 22 gennaio 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in San Miniato, Largo Don Pino Puglisi numero civico 6 (tel. 0571 43715), previo appuntamento**, gli offerenti, di persona o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, dovranno presentare, in busta chiusa, domanda in carta da bollo da euro 16,00 contenente le indicazioni di cui all'art.571 c.p.c., con allegato

un assegno circolare non trasferibile intestato a “P.E. 29/02 NOTAIO DI LELLA”, dell’importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, costituente il deposito per cauzione; si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l’impegno firmato dall’istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. “vidimati”.

C. L’aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dall’aggiudicazione definitiva, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato a “P.E. 29/02 NOTAIO DI LELLA”, dell’importo costituente il deposito per le spese di trasferimento, che verrà quantificato in sede di aggiudicazione. Il compenso del Notaio a carico dell’aggiudicatario sarà calcolato secondo la disposizione di cui all’art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015. Le spese di cancellazione delle formalità ipotecarie gravanti sui beni in oggetto sono a carico della procedura e non dell’aggiudicatario. Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al Notaio delegato, (a tal fine domiciliato presso l’Ufficio Unico Notarile), almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell’aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

D. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima. L'intera documentazione potrà essere consultata presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio "Fratelli Bigli", con accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi (tel.: 050.2207564, mail: info@uun.pisa.it, web: www.uun.pisa.it) ed anche sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

E. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com. L'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Descrizione dei beni

Nei Comuni di Pontedera e Cascina, piena proprietà dell'intero dei beni pignorati con le procedure esecutive n. 67/03 e 69/03 e quota di comproprietà pari a 94/100 dei beni pignorati con la procedura n. 28/10 e precisamente:

A) Piena proprietà dell'intero di compendio immobiliare in Comune di Cascina, località Pardossi, costituito da vari terreni, per una superficie catastale complessiva di ha 12.73.70, il tutto come meglio descritto nella

perizia del CTU. Confini Il tutto confinato, nel suo insieme, con strada vicinale di Fossa Nuova del Bientinese, strada vicinale delle Prata, proprietà XXXXX, salvo se altri.

B) Piena proprietà dell'intero (relativamente ai beni di cui al Catasto Terreni foglio 29 particelle 1, 4, 5, 6, 10, 11, 21, 22, 23, 25, 33, 35, 64, foglio 30 particella 25, e, al Catasto Fabbricati foglio 29, particelle 28 subalterno 2, 28 subalterno 3) e quota di comproprietà pari a 94/100 (relativamente ai beni di cui al Catasto Terreni foglio 29, particella 39, e, al Catasto Fabbricati foglio 29, particelle 31 subalterno 1, 31 subalterno 4, 31 subalterno 5, 31 subalterno 8, 31 subalterno 9) di compendio immobiliare in Comune di Pontedera, località Gello, costituito da vari terreni, fabbricati rustici e fabbricati urbani, per una superficie catastale complessiva di ha 33.36.97, il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU. Confini Il tutto confinato, nel suo insieme, con strada vicinale di Fossa Nuova del Bientinese, strada comunale via Basso, beni demaniali (Scolmatore d'Arno), strada comunale di Gello, salvo se altri.

I beni in oggetto costituiscono un'azienda originariamente agricola poi, alla data della perizia, a carattere turistico ricettivo denominata "Tenuta Isabella". Sono presenti due piccoli agglomerati di fabbricati e distinti fra di loro; il primo, ubicato nel territorio del comune di Pontedera, denominato "Podere del Bientinese" ed il secondo ubicato nel territorio del comune di Pontedera a confine con quello di Cascina, denominato "Podere del Diavolo". Nella zona centrale della tenuta si sviluppano, alla data della perizia in maniera molto ridotta rispetto a prima, le attività sportive e

ricettive e precisamente: un lago artificiale destinato alla pesca sportiva, di forma regolare pressoché rettangolare ed avente una superficie di circa mq. 15.000 con profondità massima pari a circa ml. 4,00 al centro ed alimentato da due pozzi artesiani con due pompe sommerse; ristorante e pizzeria al coperto con cucina, bar e servizi igienici per una superficie complessiva di mq. 475,00, piscina esterna a forma di ellisse e della superficie in pianta di circa mq. 100,00, il tutto posto sulla particella urbana 28 del foglio 29 ci complessivi originari mq. 3.946 (si precisa, come meglio evidenziato in perizia e nella situazione urbanistica, che il Comune di Pontedera ha acquisito al patrimonio disponibile dell'Ente nove particelle urbane insistenti sulla particella 28 e precisamente: Foglio di mappa 29, particella 55, qualità-classe Ente Urbano di mq. 8; Foglio di mappa 29, particella 56, qualità-classe Ente Urbano di mq. 193; Foglio di mappa 29, particella 57, qualità-classe Ente Urbano di mq. 18; Foglio di mappa 29, particella 58, qualità-classe Ente Urbano di mq. 9; Foglio di mappa 29, particella 59, qualità-classe Ente Urbano di mq. 33; Foglio di mappa 29, particella 60, qualità-classe Ente Urbano di mq. 14; Foglio di mappa 29, particella 61, qualità-classe Ente Urbano di mq. 45; Foglio di mappa 29, particella 62, qualità-classe Ente Urbano di mq. 81; Foglio di mappa 29, particella 63, qualità-classe Ente Urbano di mq. 67; il tutto per una superficie complessiva di mq. 468, riducendo così la particella 28 a complessivi mq. 3.478. Detraendo una superficie coperta di ristorante, annesso e piscina pari a mq. 575,00, si desume una superficie scoperta destinata a del lago sportivo, ristorante e piscina pari a mq. 2.903). L'area sopra descritta è dotata di viabilità interna asfaltata per una superficie di circa mq. 8.000,00

e “bianca” per una superficie di circa mq. 3.000,00, illuminazione esterna, impianto di depurazione acque nere a servizio dell’area, piccole porzioni di pavimentazione in masselli autobloccanti, recinzioni, palizzate, delimitazione dei confini del podere con pioppi cipressini, etc. (Si precisa, come meglio evidenziato in perizia e nella situazione urbanistica, che il Comune di Pontedera ha acquisito al patrimonio disponibile dell’Ente una particella urbana - ove insisteva una discoteca con tensostruttura Tribertis - e dieci particelle di terreni - ove insistevano un parcheggio, due tendoni per ricovero fieno ed alcuni gazebo -, tutti all’interno della originaria particella 36 di complessivi 180.054 poi soppressa originando la particella 52 di mq. 178.572 e precisamente: Foglio di mappa 29, particella 65, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 600; Foglio di mappa 29, particella 66, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 600; Foglio di mappa 29, particella 67, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 2.990; Foglio di mappa 29, particella 68, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 3; Foglio di mappa 29, particella 69, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 57; Foglio di mappa 29, particella 70, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 18; Foglio di mappa 29, particella 71, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 10; Foglio di mappa 29, particella 72, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 2; Foglio di mappa 29, particella 73, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 37; Foglio di mappa 29, particella 74, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 27; Foglio di mappa 29, particella 75, qualità-classe Ente Urbano di mq. 1.366; il tutto per una superficie complessiva di mq. 5.710, riducendo così la particella 52 che intanto assumeva il definitivo numero 64 a complessivi mq. 172.862), il tutto come meglio descritto nella perizia

di stima, alla quale si rimanda per completezza di informazione.

Occupazione Dalla relazione del custode in data 12 maggio 2022 risulta che “il compendio immobiliare risulta occupato da terzi in forza di contratto di affitto agrario opponibile all’acquirente nel limite del novennio decorrente dalla stipulazione (dal 01/02/1988 al 31/01/1997), ai sensi dell’art. 2923 comma II c.c.; gli occupanti svolgono attività agricola e di ristorazione (XXXXX); il custode ivg ha provveduto a comunicare formale richiesta di pagamento dei canoni e disdetta per la data di aggiudicazione, e comunque non oltre la scadenza contrattuale, manifestando la volontà di rientrare nella disponibilità dell’immobile alla relativa data”.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Cascina**, nel *foglio 45, particella 76*, seminativo arborato, classe 3, mq. 20.750, *particella 79*, vigneto, classe 2, mq. 15.410, *particella 166*, vigneto, classe 2, mq. 10.340, *particella 167*, seminativo arborato, classe 3, mq. 3.670, *particella 168*, vigneto, classe 2, mq. 3.740, *particella 170*, seminativo, classe 3, mq. 63.040, *particella 343*, seminativo arborato, classe 3, mq. 6.872, *particella 345*, seminativo, classe 3, mq. 768, *particella 347*, seminativo, classe 3, mq. 2.780. Al **Catasto Terreni del Comune di Pontedera**, nel *foglio 29, particella 1*, vigneto, classe 2, mq. 2.200, *particella 4*, vigneto/seminativo, classe 2, mq. 8.100, *particella 5*, vigneto/seminativo, classe 3, mq. 7.160, *particella 6*, seminativo, classe 1, mq. 580, *particella 10*, vigneto, classe 3, mq. 7.580, *particella 11*, seminativo arborato, classe 2, mq. 23.450, *particella 21*, seminativo arborato, classe 3, mq. 10.940, *particella 22*, seminativo, classe 3, mq. 4.470, *particella 23*, seminativo, classe 3, mq. 740, *particella 25*, pascolo,

classe U, mq. 44.420, **particella 33**, vigneto, classe 2, mq. 1.435, **particella 35**, pascolo, classe U, mq. 890, **particella 64**, seminativo arborato, classe 3, mq. 172.862, **particella 39**, seminativo arborato, classe 3, mq. 35.000; nel **foglio 30**, **particella 25**, seminativo, classe 3, mq. 420. Al **Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera**, nel **foglio 29**, **particella 28**, ente urbano, mq. 3.478, **particella 28 subalterno 2**, categoria C/1, classe 5, mq. 338, rendita catastale euro 8.448,82, **particella 28 subalterno 3**, categoria C/1, classe 7, mq. 23, rendita catastale euro 778,04, **particella 31**, ente urbano, mq. 4.150, **particella 31 subalterno 1**, categoria C/2, classe 2, mq. 198, rendita catastale euro 961,23, **particella 31 subalterno 2**, categoria C/2, classe 2, mq. 211, rendita catastale euro 1.024,34, **particella 31 subalterno 4**, categoria C/2, classe 2, mq. 153, rendita catastale euro 742,77, **particella 31 subalterno 5**, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale euro 1.092,31, **particella 31 subalterno 6**, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale euro 1.092,31, **particella 31 subalterno 8**, categoria C/2, classe 2, mq. 74, rendita catastale euro 359,25, **particella 31 subalterno 9**, categoria C/2, classe 2, mq. 74, rendita catastale euro 359,25, **particella 54**, ente urbano, mq. 5.822, **particella 54 subalterno 1**, categoria C/2, classe 3, mq. 350, rendita catastale euro 1.988,36, **particella 54 subalterno 2**, categoria C/2, classe 3, mq. 130, rendita catastale euro 738,53. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che: le particelle originarie di terreni 7 e 8 del foglio 29 CT Pontedera riportavano in mappa due fabbricati maggiori ed uno minore (aggiornamento in mappa d'Ufficio) per i quali non era mai stata avviata la pratica di accampionamento; l'U.T.E. di Pisa provvedeva ad aggiornare la mappa

inserendo all'interno delle particelle sopra indicate un quarto fabbricato maggiore ed un quinto minore, sopprimendo le particelle 7 e 8 al Catasto Terreni (di complessivi mq. 4.340) ed originando al Catasto Fabbricati la particella 54 con i subalterni 1 e 2 come da variazione del 10.02.2012 n. 254.1/2012 in atti dal 10.02.2012, prot. n. PI0020713 con attribuzione rendita presunta; poichè l'area complessiva delle precedenti particelle 7 e 8 non era sufficiente ad accogliere tutti i fabbricati di cui sopra, la nuova particella urbana 54 comprendente i fabbricati indicati "Podere del Bientinese" veniva aumentata di mq. 1.482 (rettangolo verso nord) prelevando detta superficie dalla maggior particella 36 che assumeva la numerazione 52, passando da una superficie originaria di mq. 180.054 ad una di mq. 178.572, mentre la particella 54 raggiungeva pertanto la superficie complessiva di mq. 5.822. Oltre a ciò sempre l'U.T.E. di Pisa provvedeva d'ufficio alla soppressione al CF Pontedera di due subalterni della particella 31 del foglio 29 (fabbricati Podere del Diavolo) e precisamente il subalterno 3 (categoria C/2) ed il subalterno 7 (resede comune a tutti i fabbricati), originando successivamente al posto del subalterno 3 due subalterni e precisamente il subalterno 8 ed il subalterno 9 come da variazione del 05.04.2001 n. 71946.1/2001 in atti dal 28.03.2002, prot. n. 58679. Provenienza I diritti oggetto di vendita sono pervenuti gli eseguiti come segue: con contratto di compravendita con patto di riservato dominio in data 22 dicembre 1972, rep. 109816 ai rogiti del Notaio Umberto Mario Ciampi di Pisa, registrato a Pisa al n. 70 in data 3 gennaio 1973, i signori XXXXX e XXXXX, coltivatori in regime di comunione legale dei beni, acquistano con patto di riservato dominio dalla Cassa per le

Formazione della Proprietà Contadina, il compendio immobiliare rustico sito in agro di Pontedera e Cascina della superficie complessiva di Ha 61.35.60 comprendente i beni in oggetto oltre a maggior consistenza. Con atto di cessione di contratto con riservato dominio in data 21 maggio 1990, rep. n. 7.111, racc. n. 2360, ai rogiti del Notaio Piacentino Forziati di Cascina, registrato a Pontedera il 23 maggio 1990 al n. 1011, trascritto a Pisa in data 1 giugno 1990 al numero 5.517 particolare, i signori XXXXX e XXXXX, con il consenso e l'intervento in atto della Cassa per le Formazione della Proprietà Contadina, cedono ai signori XXXXX, XXXXX, e XXXXX, la complessiva quota dell'88% di ogni loro diritto in ordine al richiamato contratto di acquisto ai rogiti del Notaio Ciampi di Pisa: più precisamente cedono la quota del 18% al signor XXXXX, la quota del 35% al signor XXXXX e la quota del 35% al signor XXXXX, restando ai coniugi XXXXX e XXXXX la complessiva quota del 12%, il tutto pro-indiviso e nelle anzidette proporzioni tra loro (nell'atto il signor XXXXX dichiara che il bene oggetto di cessione non ricade in comunione legale dei beni in quanto serve all'esercizio della sua professione di coltivatore, ai sensi della lettera d, art. 179 c.c.). Con atto Notaio Carmela Portale di Roma in data 31 marzo 1992, registrato a Roma il 15 aprile 1992 al n. G/12774, annotato presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa il 13 maggio 1992 al n. 1180 particolare, veniva cancellato il patto di riservato dominio a favore della sopra citata Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina. Situazione urbanistica e destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU Ing. Michele Aiello in data 1 marzo 2016, nonché dalle precedenti versioni, alle quali si rimanda per completezza di informazione,

risulta che sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il CTU accertava che gli edifici rustici non sono abusivi, contemplando nel tempo autorizzazioni, concessioni, deruralizzazioni, etc. Per quanto concerne invece i fabbricati civili, le strutture e le opere di urbanizzazione primaria a servizio delle attività turistico-ricettive, le stesse risultano per lo più abusive e solo in parte sanate. Ciò in conseguenza del fatto che la proprietà, nel tempo, modificava in parte le finalità dell'azienda agricola, introducendo una attività di tipo turistico-ricettivo, attraverso la realizzazione di opere abusive (consistenti in ristorante, bar, discoteche, tensostrutture, piscina, ampi parcheggi, gazebi, strade asfaltate, ampie pavimentazioni di zone a servizio di ristorante e discoteca, etc., tutte realizzate nel territorio del comune di Pontedera) e per di più in contrasto con lo strumento urbanistico vigente all'epoca degli abusi. Allorquando le Autorità Competenti rilevavano che le attività di cui alle autorizzazioni rilasciate venivano svolte in strutture in parte abusive oppure autorizzate con concessione edilizia con la destinazione d'uso di annessi agricoli, provvedevano a sospendere e successivamente a revocare le autorizzazioni amministrative e nel contempo ordinavano le demolizioni delle opere abusive. Allorquando il Comune di Pontedera approvava un nuovo P.R.G. (deliberazione del Consiglio Regionale n. 399 del 4 ottobre 1995), in porzioni delle aree in esame venivano consentite nuove destinazioni d'uso differenti dagli usi agricoli, quali attività di maneggio, pesca sportiva, piscina, tennis, bocciodromo, pattinaggio, modellismo nautico, kartdromo con la realizzazione di impianti sportivi, fabbricati a servizio degli impianti, fabbricati a ristoro (bar e ristorante), parcheggi e strade, verde a

servizio delle attività. A partire da questo momento la proprietà avanzava istanza di sanatoria limitatamente ad una minima parte degli abusi edilizi commessi ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994 e riguardante il bar-ristorante-pizzeria. Seguiva il Piano Strutturale approvato con D.P.G.R. n. 47 del 06.02.1998, Il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 29 del 22.03.2000. In attesa della elaborazione del nuovo Piano Strutturale di Pontedera, nell'anno 2002 la proprietà presentava al Comune di Pontedera una proposta progettuale di massima di riorganizzazione dell'area comprendente la realizzazione di impianti sportivi, un albergo, alloggi e strutture polivalenti, discoteca, bar, piscina, oltre a parcheggi, viabilità, verde attrezzato, verde di rispetto e oltre alle strutture abitative e ricettive attualmente esistenti. Con deliberazione di C.C. n. 69 del 29 luglio 2003 il Comune di Pontedera adottava il Piano Strutturale (successivamente approvato con delibera di C.C. n. 3 del 20 gennaio 2004), ove veniva mantenuta l'attività di carattere turistico ricettiva esistente con possibilità di incremento della stessa, per una estensione complessiva di circa 18 ettari nel territorio comunale dove si sviluppa la tenuta Isabella. Veniva mantenuta l'attività di carattere turistico ricettiva esistente con possibilità di incremento della stessa (per una estensione complessiva di circa 18 ettari) attraverso un'apposita strumentazione attuativa ed in accordo con il Comune di Cascina. Il Comune rinviava il tutto ad una variante alle N.T.A. ed alla elaborazione del Regolamento Urbanistico per la definizione degli indici. Con deliberazione di C.C. n. 49 del 19.04.2005, pubblicata per le osservazioni il 18.05.2005 con scadenza delle stesse prevista per il 03.07.2005, veniva

adottato il Regolamento Urbanistico, successivamente approvato nel settembre del 2010. La scheda B1 riguardava la Tenuta Isabella comprendente attività sportive, ricreative e turistico-ricettive. Si ravvisa la necessità di destinare ulteriori spazi per servizi turistico-ricettivi, con gli obiettivi di valorizzare il centro ricreativo, incrementare le attività sportive e turistico-ricettive esistenti con destinazioni d'uso commerciali, residenziali, turistico-ricettive e per il tempo libero, il tutto con rinvio al Piano Particolareggiato di dettaglio che la proprietà avrebbe potuto presentare e che le avrebbe consentito sia di sanare parte delle opere abusive eseguite e legate alle attività turistico-sportivo-ricreative e non potute condonare sia di incrementare le stesse come previsto nel Piano Strutturale. Da una verifica effettuata nell'anno 2010 dal CTU presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pontedera (a Cascina nulla era mutato) emergeva che erano in corso di approvazione alcune modifiche ai comparti di cui alle schede B1 e B2 del sub sistema agricolo di pianura. Le aree in oggetto venivano confermate con la vocazione sportiva e turistico-ricettiva, differenziandosi solo nella peculiarità della scheda B2 che individuava una prevalente destinazione ad attività sportiva di tiro a piattello. Cogliendo le attitudini delle attività svolte nell'area interessata negli ultimi anni, il R.U. per il comparto circoscritto alla scheda B1, indicato come Tenuta Isabella, manteneva le stesse destinazioni con l'aggiunta anche di quelle commerciali ed artigianali, nonché una minima quantità di uso residenziale nei limiti e nello svolgimento delle funzioni principali. Quanto alla scheda B2, fermo restando il quadro generale già delineato e confermato, lo strumento urbanistico ha invece circoscritto attività particolari quali quella

del tiro a piattello in adesione ad alcuni programmi dei proprietari (poi venuti meno) ed alla constatazione che per la sua collocazione geografica quest'area si colloca in maniera ottimale per minimizzare l'impatto, soprattutto sonoro, con alcune case abitate sparse nella campagna circostante. Sempre nel 2010 veniva avanzata da parte della proprietà una nuova proposta progettuale di massima (non ancora P.P. di dettaglio come richiesto dal Comune) riguardante la realizzazione di un circuito motoristico con una serie di interventi urbanistici volti a conferire al complesso una spiccata vocazione sportiva specialistica con annessi servizi, strutture ricettive e per l'intrattenimento e il tempo libero. **Pratica edilizia n. 1091/2013:** In data 03.10.2013 prot. 0029217 il Comune di Pontedera, in riferimento alla SCIA presentata in pari data dal sig. XXXXX per la esecuzione di opere di rimozione materiale inerte per il ripristino del terreno agricolo in via del Bientinese comunica che la suddetta SCIA è stata classificata come pratica edilizia n. 1091/2013. Non sono riportati altri elementi allo scopo di localizzare il terreno ma si presume che si tratti del parcheggio insistente sulla ampia particella di terreno agricolo originariamente contraddistinta dal numero 36 e successivamente dal numero 52, parcheggio che successivamente nel 2014 sarà oggetto di ordinanza di demolizione e successiva acquisizione per inottemperanza alla medesima ordinanza e che poi assumerà il numero di particella 67 del Catasto Terreni, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 00.29.90. **Variante al R.U. e contestuale P.P.:** Con deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 04.03.2010, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 1/2005, il Comune di Pontedera avviava il procedimento di

variante al Regolamento Urbanistico nel quale era ricompreso quello concernente il complesso "Tenuta Isabella" per realizzarvi impianti sportivi, impianto motoristico e strutture ricettive, dando notizia alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, nonché al proponente con lettera del 15 marzo 2010. Nell'ottica di una migliore comprensione dell'atto di governo del territorio da parte di tutti i cittadini, in data 21.04.2011 presso la frazione di Pardossi si teneva un town meeting con la presenza del Sindaco, del proponente e dei relativi tecnici, durante il quale si effettuava una esposizione completa e dettagliata dei contenuti del piano particolareggiato. Con deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 03.05.2011 il Comune di Pontedera adottava la variante al R.U. congiuntamente al P.P., tutto ai sensi degli artt. 16, 17, 18, 65, 67, 68 e 69 della L.R. 1/2005. Lo stesso veniva pertanto depositato presso la sede comunale per 45 gg. consecutivi a partire dal 25.05.2011, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito web del Comune e reso noto al pubblico anche mediante pubblicazione sul B.U.R.T. Tutti gli elaborati di progetto di variante al R.U. e di Piano Particolareggiato venivano inviati alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, ai comuni confinanti dai Calcinaia e di Cascina ai sensi della L.R. n. 69/2010. Durante la pubblicazione interveniva una importante ipotesi infrastrutturale concernente un nuovo collegamento ferroviario tra Pontedera e Livorno. Il progetto di massima approvato il 06.06.2012 a Firenze presso l'Assessorato alle infrastrutture per la mobilità logistica, viabilità e trasporti della Regione Toscana, impone in sintesi di prevedere la salvaguardia di un vincolo ad hoc per una estensione di poco superiore a 15

metri appena in destra dal canale Scolmatore per l'intera estensione di questo nel territorio del Comune di Pontedera. In data 08.07.2011 (prot. reg. 175530/N. 60.30) la Regione Toscana trasmetteva al Comune di Pontedera una osservazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, rilevando in linea generale la necessità di effettuare una approfondita valutazione, in considerazione della consistenza del carico antropico complessivo, degli effetti dell'intervento di nuova previsione, sulle risorse paesaggistiche ed ambientali dell'ambito territoriale di riferimento della pianura agricola bonificata con particolare riferimento alla tutela del reticolo idrografico e Canale Scolmatore. In considerazione del fatto che la variante risultava soggetta a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) in quanto sottoposta a procedimento di verifica d'assoggettabilità a V.I.A. di competenza della Provincia ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. n. 2/2010, il Comune di Pontedera riteneva opportuno sottoporre la variante urbanistica al relativo procedimento ricorrendo allo strumento della Conferenza dei Servizi invitando Arpat, Azienda USL, European Gravitational Observatory Virgo, Regione Toscana, Provincia di Pisa, Comune di Calcinaia, Comune di Cascina, Consorzio di Bonifica di Fiumi e Fossi con riunioni iniziate il 29.06.2012 e concluse il 31.07.2012. Il rapporto ambientale, contenente la sintesi di tali consultazioni, veniva pubblicato per le osservazioni con apposito avviso sul B.U.R.T. n. 41 del 10.10.2012 nonché all'Albo Pretorio e sul sito web dell'Ente. Con determina dirigenziale n. 24 in data 21.01.2013 il Comune di Pontedera, in veste di Autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica del Piano Particolareggiato in parola, concludeva la procedura, esprimendo parere motivato favorevole circa la

compatibilità ambientale alla variante urbanistica. Con deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 29.01.2013 il Comune di Pontedera approvava la variante al Regolamento Urbanistico ed il contestuale piano attuativo (pubblicazione sul B.U.R.T. n. 10 del 06.03.2013). Venivano presentate quattro osservazioni, compresa quella della Regione Toscana sostanzialmente non accolte ma sull'osservazione della Regione Toscana non veniva esplicitato l'espresso riferimento al non accoglimento. Dalla relazione del RUP presente negli allegati alla delibera consiliare di approvazione della variante urbanistica si evince che l'intervento riguarda una superficie territoriale complessiva di mq. 389.330 ed una SUL complessiva di mq. 21.895, comprendenti: - circuito motoristico omologato di grado 1/cat. A destinato a tutte le discipline motoristiche su strada, per uno sviluppo di circa 3.500 ml., area di sedime di circa mq. 249.000 comprensiva di paddock e parcheggi di servizio per mq. 22.500; - albergo da 100 posti letto con annessi spazi destinati alla ristorazione, convegni e tempo libero per circa mq. 11.100 di SUL; - servizi commerciali per mq. 235 di SUL; - spazi per attività sportive e ricreative per mq. 14.000 di SF e mq. 600 di SUL; - discoteca per mq. 2.488 di SUL; - impianto per la pesca sportiva con ristorante per mq. 23.400 di SF e mq. 900 di SUL; - recupero dei volumi esistenti della Tenuta Isabella ai fini residenziali e turistico ricettivi per mq. 120 di SUL. Da informazioni assunte presso il Comune di Pontedera e presso i signori XXXXX che hanno mostrato al C.T.U. documenti sul progetto è stato rilevato che il circuito, denominato "Autodromo Giovanni Alberto Agnelli" è stato progettato in modo tale da poter essere utilizzato secondo due tracciati

distinti. Ha una larghezza minima di ml. 12,00 e massima di ml. 16,00, misurando complessivamente ml. 3.550,00, a cui si aggiungono vie di fuga opportunamente dimensionate. Il progetto dell'autodromo è stato affidato all'italiano XXXXX, una delle più note firme del design internazionale negli autodromi, titolare dello studio XXXXX specializzato nella creazione di nuovi circuiti e nella consulenza con diverse strutture esistenti. Lo stesso ha sviluppato nel progetto un tracciato che coniuga le esigenze di gestione con le richieste degli utilizzatori in un impianto flessibile che allontana i concetti di circuito "stop and go". Progettato con il sistema XXXXX consistente in un software sviluppato da XXXXX specifico per la progettazione di circuiti, calcolando le vie di fuga. Progettato inoltre per essere omologato con le Federazioni Internazionali sia per auto che per moto. Come consulente per lo sviluppo della attività è stato incaricato XXXXX, ex Amministratore Delegato e Direttore Generale dell'autodromo XXXXX ed esperto nella gestione di eventi e di manifestazioni internazionali. Accanto alla struttura sportiva specialistica si svilupperà, come accennato, una struttura alberghiera di 100 posti letto con annessi spazi destinati alla ristorazione, alla convegnistica ed alle attività sportive. Ai nuovi manufatti se ne aggiungono altri destinati ad intrattenimenti musicali, teatrali ed espositivi, parcheggi, viabilità e verde attrezzato con potenziali campi da calcetto, campi da tennis, area per fitness all'aperto, attività ippiche, pesca sportiva. Tra gli obiettivi futuri, la creazione del primo Ateneo dedicato al motorsport. Circa 3000 metri quadrati verranno destinati a factory e laboratori di ricerca e in quest'ottica sono già stati avviati i contatti con l'Ateneo ed il Polo Scientifico e

Tecnologico di Pisa al fine di creare un percorso formativo legato a questo ambito specifico. Bocciato nell'iter procedurale il progetto di una centrale di biomasse per il sostentamento energetico, la struttura sarà approvvigionata grazie ad un impianto eolico, oltre che servita da una rete stradale riqualificata e in parte realizzata ad hoc. Il capitale previsto per la realizzazione dell'intera struttura è di trenta milioni di euro, provenienti interamente da capitali privati e l'intervento potrebbe essere affidato alla società di Roma XXXXX che costruisce autodromi in tutta Italia. Dopo numerosi incontri realizzati per parlare ed analizzare il progetto, è stata organizzata nel 2013 una visita aperta a tutti, all'Autodromo di Adria, attivo da 8 anni, di cui il progetto di Pontedera dovrebbe rappresentare un "gemello". La visita all'impianto ha dato risposta a molti dei punti salienti del progetto, che aveva causato nei cittadini maggiori perplessità: il rumore. Fin da subito è stato chiaro alla delegazione in visita che la buona progettazione e costruzione dell'autodromo ha fatto sì che con 26 moto in pista, a 150 m il rumore raggiungesse i 65 decibel (come una strada molto trafficata di città) ed a 500 m. non fosse quasi avvertito. Alla suddetta delibera consiliare numero 6 del 29.01.2013 veniva allegata la bozza di convenzione fra Comune di Pontedera e proponenti del piano particolareggiato (nelle persone di XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX). I suddetti proponenti, come si evince dall'atto, dichiarano di essere proprietari di terreni posti in comune di Pontedera, frazione Gello, per una estensione complessiva di mq. 390.000 circa ricadente tutta nella variante urbanistica sopra indicata (scheda-norma B1 del R.U.), come di seguito riportato: - Beni appartenenti

ai signori XXXXX come sopra indicati: Catasto Terreni, foglio 29 particelle 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 21, 22, 23, 28, 31, 33, 35, ex 36 divenuta successivamente 52. (Questa rappresenta solo una parte della proprietà dei signori XXXXX); - Beni appartenenti ai signori XXXXX, XXXXX, XXXXX: Catasto Terreni, foglio 29 particelle 13, 32, 34, 37, 38 e foglio 45 particelle 1, 2, 3, 18, 20. I suddetti proponenti, proprietari dei terreni, con l'aggiunta della società P XXXXX con sede in XXXXX, XXXXX risultano i titolari della proposta e del progetto di PP di impianto sportivo e ricreativo incentrato sulla realizzazione di un impianto motoristico redatto dall'arch. XXXXX in collaborazione con XXXXX. All'art. 2 si precisa che i lottizzanti si obbligano a realizzare nel termine massimo di cinque anni dalla stipula della convenzione ed a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto e che si riassumono nella intersezione a rotatoria sulla SP n. 23 di Gello. Resta fermo l'impegno del proponente a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie al funzionamento del comparto quali viabilità e parcheggi, fognature, illuminazione, sistemazione aree a verde, rete acqua, gas, telefono, energia elettrica. Per la realizzazione dell'intersezione a rotatoria, si precisa all'art. 5 che dovrà essere presentata garanzia finanziaria a favore del Comune di Pontedera per la somma di €. 244.844,15 a copertura delle spese occorrenti. I progetti relativi alle opere ed ai manufatti da realizzare ai fini del rilascio dei titoli edilizi, come precisato all'art. 8 della bozza di convenzione, dovranno rispettare le NTA del PP, il relativo planivolumetrico, le prescrizioni stabilite nelle delibere di adozione ed approvazione del piano stesso. La Giunta Regionale

Toscana, come da estratto dal verbale della seduta del 06.05.2013 (punto numero 14), con deliberazione n. 322 stabiliva di adire, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 1/2005, la Conferenza Paritetica Interistituzionale, affinché la stessa si potesse pronunciare sui possibili profili di incompatibilità con il PIT della variante al regolamento Urbanistico per la realizzazione dell'impianto motoristico e strutture ricettive del complesso "Tenuta Isabella". Con determinazione dirigenziale n. 2920 del 10.07.2014 la Provincia di Pisa, premesso che il proponente XXXXX, con nota del 04.13.2014 (prot. 61404 in data 05.03.2014) chiedeva, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 10/2010 l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale depositando il progetto il progetto preliminare e lo studio preliminare ambientale dell'impianto motoristico, in quanto opera riconoscibile al punto bp dell'allegato B2 della L.R. 10/2010 (piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore). Premesso inoltre che tale progetto veniva depositato anche presso i Comuni di Cascina e Pontedera, Calcinaia, ARPAT, USL5, Autorità di Bacino Fiume Arno, Consorzio di Bonifica Fiumi e Fossi di Pisa, Ego-Virgo. Premesso che i termini del procedimento decorrevano dal 25.03.2014, data di pubblicazione dell'avviso del deposito della documentazione sul B.U.R.T. e all'Albo Pretorio dei citati Comuni, premesso che perveniva una osservazione e la Provincia di Pisa in data 15.05.2014 sospendeva il procedimento in attesa dell'inoltro della documentazione da parte del proponente come richiesto dalla nuova Conferenza dei Servizi del 23.04.2014, premesso che il proponente inoltrava le integrazioni e che la

Provincia di Pisa convocava la Conferenza dei Servizi per il giorno 02.07.2014. Visti gli esiti conclusivi della Conferenza dei Servizi che consentono l'esclusione dell'opera dalla procedura di VIA con prescrizioni e raccomandazioni, determinava di escludere, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 10/2010 dalla procedura di VIA il progetto dell'impianto motoristico e strutture ricettive nel complesso "Tenuta Isabella".

Demolizione manufatti edilizi abusivi: In data 20.12.2012 la Polizia Locale dell'Unione Valdera congiuntamente ai tecnici del Comune di Pontedera, 1° Settore Pianificazione e Governo del Territorio e Ambiente, effettuava un sopralluogo presso la proprietà dei signori XXXXX posta in località Gello di Pontedera, rilevando la presenza di "*vari manufatti come specificati in apposito verbale, realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio*". In data 15.04.2013, prot. n. 12845 il 1° Settore Pianificazione e Governo del Territorio e Ambiente trasmetteva il verbale al Comando Territoriale di Pontedera di Polizia Locale dell'Unione Valdera. Con raccomandata AR prot. gen. N. 19237 in data 07.06.2013 il Comune di Pontedera dava comunicazione agli interessati XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, dell'avvio del procedimento di accertamento e verifica ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/1990, invitando gli stessi a presentare documenti utili all'istruttoria ovvero istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 37 della L.R. n. 52/1999. In data 21.06.2013 prot. n. 19894 i signori sopra indicati presentavano al Comune di Pontedera istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 e successivamente con propria nota del 09.10.2013 prot. n. 29945 il Comune

di Pontedera dichiarava improcedibile l'istanza comunicando il diniego della domanda di accertamento di conformità per carenza di interesse alla definizione del procedimento da parte dei richiedenti. Per quanto sopra con ordinanza n. 2 del 07.02.2014 avente ad oggetto "Demolizione Manufatti edilizi di proprietà XXXXX ed altri posti all'interno del complesso Tenuta Isabella" il Comune di Pontedera ordinava ai sopradetti di provvedere alla completa e totale demolizione delle opere abusive riportate nella relazione tecnica allegata sotto la lettera A entro 90 giorni dalla notifica del provvedimento (avvenuta in data 12 febbraio 2014) e di qualsiasi altra opera difforme dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle leggi in materia, ovvero realizzate senza titolo, ancorchè non rilevata e non conosciuta alla data del provvedimento, nelle unità immobiliari e nelle relative pertinenze. Si precisava inoltre nell'ordinanza che per demolizione completa e totale dell'opera doveva intendersi: - la demolizione dei manufatti ivi compresi perni, tirafondi o altro; - la sistemazione delle aree di pertinenza con l'asportazione e la messa in sicurezza delle stesse; - l'allontanamento dei materiali di risulta dalla demolizione in apposita discarica. La relazione allegata alla predetta ordinanza precisava che le difformità individuate rispetto all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti d'ufficio e circoscritte alle concessioni edilizie in sanatoria n. 1030/1996 e n. 10317/1996 (contrassegnati dai numeri 1 e 2 nell'elaborato planimetrico), riguardavano: - realizzazioni di nuovi locali bar, servizi igienici ed altri locali destinati all'intrattenimento privi di idoneo titolo edilizio (contrassegnati dai numeri 3, 4, 5, 7 in parte, 8 in parte, 9, 10, 11 in parte, 12, 15, 16 nell'elaborato planimetrico); - realizzazione di tettoie e logge

privi di idoneo titolo edilizio (contrassegnati dai numeri 6, 7 in parte, 8 in parte, 11 in parte nell'elaborato planimetrico); - realizzazione di nuovi annessi destinati al ricovero dei prodotti agricoli (contrassegnati dai numeri 13 e 14 nell'elaborato planimetrico). A detti numeri corrispondono le seguenti destinazioni d'uso: Manufatto numero 3 locale chiuso in legno; Manufatto numero 4 locale chiuso in legno; Manufatto numero 5 magazzino in legno; Manufatto numero 6 tettoia aperta in legno; Manufatto numero 7 servizi igienici in legno; Manufatto numero 8 cassa in legno; Manufatto numero 9 consolle dj in legno e copertura in fibrocemento; Manufatto numero 10 locale chiuso in legno; Manufatto numero 11 cella frigo in legno; Manufatto numero 12 Tendone tribertis ad uso sala da ballo; Manufatto numero 13 tendone in pvc ricovero fieno; Manufatto numero 14 tendone in pvc ricovero fieno; Manufatto numero 15 locale chiuso in legno; Manufatto numero 16 locale container bar. Con nota del 22.07.2014 inviata dai destinatari dell'ordinanza sopra indicata al Comune di Pontedera e p.c. alla provincia di Pisa ed alla Procura della Repubblica di Pisa ed avente ad oggetto "comunicazione di ultimazione dei lavori" si precisava che si era "iniziato a porre in essere quanto necessario per dare esecuzione all'ordinanza stessa attivando tutte le attività tecniche-operative per realizzare lo smontaggio e la demolizione di quanto contestato" e che gli stessi lavori "avevano subito lunghi rallentamenti per le seguenti ragioni" e precisamente condizioni meteo e difficoltà nell'esecuzione dei lavori. Facevano altresì presente che in data 15.07.2014, allorquando interveniva la Polizia Locale del Comando Territoriale di Pontedera, gli stessi verbalizzavano che "risultavano in minima parte abbattute alcune

strutture mentre in altri casi si erano apportate alcune modifiche”. Affermavano inoltre che “in realtà a quella data avevano già abbattuto le strutture murarie dell’edificio numero 12 della relazione tecnica ad eccezione della copertura che per ragioni tecniche poteva essere rimossa solo per mezzo di una ditta specializzata”. Sottolineando infine gli scriventi che sin dalla notifica dell’ordinanza avevano posto in essere tutto quanto di loro competenza e che l’esecuzione di detti lavori era stata rallentata da cause di forza maggiore, invitavano il Comune di Pontedera ad effettuare un nuovo sopralluogo per prendere visione del ripristino. Con nota del 23.07.2014 protocollo 19747 il Comune di Pontedera, 1° Settore Pianificazione del Territorio e Ambiente, ricevuto “in data 22 luglio 2014 rapporto di rilievo in cui si accerta l’inottemperanza all’ingiunzione a demolire i manufatti abusivi elencati nell’ordinanza n. 2 del 7 febbraio 2014” comunicava che ai sensi dell’art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e dell’art. 132 della L.R. 1/2005 l’accertamento di inottemperanza sopra ricordato *“costituisce titolo per l’immissione in possesso e per la registrazione nei registri immobiliari per l’acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Pontedera dei beni elencati nell’ordinanza e delle aree di sedime, comprensiva di quella necessaria alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive elencate”*. La nota elencava poi i manufatti non demoliti e non rimossi (in numero di quattordici). Si precisava inoltre che nei giorni successivi sarebbero stati disposti sopralluoghi per procedere con rilievi celerimetrici per determinare in dettaglio le aree da acquisire gratuitamente al patrimonio del Comune di Pontedera. Avvisava inoltre che la presente disposizione doveva intendersi

anche come comunicazione di avvio di nuovo procedimento previsto dagli articoli 129 e 132 della L.R. n. 1/2005, nonché articoli 27 e 31 del D.P.R. n. 38072001. Combinando il C.T.U. l'elenco dei fabbricati non ancora demoliti (ciò significa che su alcuni manufatti abusivi era stata accertata l'avvenuta demolizione) con quanto disposto dalla sopra indicata ordinanza di demolizione di opere abusive riportate nella relazione tecnica allegata sotto la lettera A e di qualsiasi altra opera difforme dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle leggi in materia, ovvero realizzate senza titolo, ancorchè non rilevata e non conosciuta alla data del provvedimento, nelle unità immobiliari e nelle relative pertinenze, è certo che i sedimi da acquisire al patrimonio comunale siano solo una parte di quelli elencati nell'ordinanza di demolizione a cui se ne aggiungeranno altri non rilevati al momento ma difformi dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle leggi in materia (vedi gazebo di forma quadrata antistante la piscina, vedi manufatto verso lago e adiacente al ristorante, vedi altra ordinanza numero 328/1995 riguardante anche l'area a parcheggio esterno posto in adiacenza al tendone Tribertis destinato a discoteca). ***Acquisizione di sedimi al patrimonio dell'Ente:*** Con determinazione n. 35 del 10.12.2014 il dirigente del 1° Servizio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Pontedera, preso atto dell'inottemperanza all'ordinanza dirigenziale n. 2 del 07.12.2014 e della precedente ordinanza sindacale n. 328 del 25.08.1995, individuava nel foglio di mappa 29 del comune di Pontedera le aree di sedime dei manufatti edilizi acquisiti di diritto al patrimonio comunale a seguito di inottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 2/2014 e della precedente n. 328/1995, aree che venivano contraddistinte

dalle nuove particelle catastali 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 e 75, come da tipo di frazionamento dell'area urbana presentato all'Ufficio del Territorio di Pisa in data 09.12.2014 n. 976.1/2014 in atti dal 09.12.2014, prot. n. PI0170308. Ed in particolare le aree acquisivano la seguente consistenza e rappresentazione: Foglio di mappa 29, particella 55, qualità-classe Ente Urbano di mq. 8; Foglio di mappa 29, particella 56, qualità-classe Ente Urbano di mq. 193; Foglio di mappa 29, particella 57, qualità-classe Ente Urbano di mq. 18; Foglio di mappa 29, particella 58, qualità-classe Ente Urbano di mq. 9; Foglio di mappa 29, particella 59, qualità-classe Ente Urbano di mq. 33; Foglio di mappa 29, particella 60, qualità-classe Ente Urbano di mq. 14; Foglio di mappa 29, particella 61, qualità-classe Ente Urbano di mq. 45; Foglio di mappa 29, particella 62, qualità-classe Ente Urbano di mq. 81; Foglio di mappa 29, particella 63, qualità-classe Ente Urbano di mq. 67; Foglio di mappa 29, particella 65, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 600; Foglio di mappa 29, particella 66, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 600; Foglio di mappa 29, particella 67, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 2.990; Foglio di mappa 29, particella 68, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 3; Foglio di mappa 29, particella 69, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 57; Foglio di mappa 29, particella 70, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 18; Foglio di mappa 29, particella 71, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 10; Foglio di mappa 29, particella 72, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 2; Foglio di mappa 29, particella 73, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 37; Foglio di mappa 29, particella 74, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 27; Foglio di

mappa 29, particella 75, qualità-classe Ente Urbano di mq. 1.366; e quindi per una superficie complessiva di mq. 6.178 che viene espropriata ai signori XXXXX (superficie sottratta dalle particelle originarie 28 e ex 36 del foglio 29) ed acquisita al patrimonio comunale. Si specifica infine che con atto successivo saranno costituite a favore del Comune di Pontedera e contro la restante proprietà XXXXX, tutte le servitù di passo per poter accedere alle particelle sopraindicate ed acquisite. Con deliberazione consiliare n. 60 del 18.12.2014 avente ad oggetto presa d'atto della stima dei beni acquisiti al patrimonio immobiliare del Comune di Pontedera, indirizzi ed autorizzazione all'alienazione a trattativa privata; preso atto che sono state acquisite di diritto le aree di sedime dei manufatti edilizi abusivi già individuati dal numero 3 al numero 16, cui si aggiunge area a parcheggio esterno già oggetto di ordinanza sindacale (n. 328/1995); premesso che con PEC prot. 23234 del 03.09.2014, l'Avv. XXXXX, legale dei signori XXXXX, notificava istanza cautelare ex artt. 61 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104 innanzi al TAR Toscana, avverso la comunicazione prot. n. 19747 del 23.07.2014 di avvio del procedimento di individuazione delle aree da acquisire al patrimonio del Comune di Pontedera; premesso che con decreto cautelare n. 503/2014 il TAR Toscana ha respinto l'istanza cautelare di cui all'art. 61 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104 sulla base della considerazione della natura non provvedimento dell'atto impugnato e motivando che i ricorrenti potranno comunque far valere le loro ragioni in sede di ricorso ordinario; premesso altresì che in data 14.10.2014 prot. n. 27403 i proprietari dell'area inoltrano al Comune di Pontedera atto di diffida stragiudiziale all'adozione di ulteriori provvedimenti ablativi della

loro proprietà; considerato che le opere realizzate in difformità dai permessi edilizi sono state integralmente demolite come poi verificato nel sopralluogo del 16.10.2014 da parte dell'UTC e che i soggetti destinatari dei provvedimenti di demolizione hanno interamente regolarizzato la loro posizione nei confronti del Comune e non sussiste più alcuna forma di pendenza, è pacifico che un bene acquisito a seguito di procedimento sanzionatorio in materia edilizia rientri nel patrimonio disponibile del Comune e sia liberamente alienabile dallo stesso; considerato che con deliberazione di C.C. n. 6 del 29.01.2013 sono stati approvati il piano particolareggiato per la realizzazione di un impianto motoristico e strutture ricettive nell'area del complesso Tenuta Isabella ed altra area adiacente oltre alla contestuale variante al RU del P.R.G. per dare atto delle modifiche intervenute al perimetro e alla consistenza del comparto in oggetto ed allo schema di convenzione contenente tutte le prescrizioni ed obblighi; preso atto che le aree acquisite al patrimonio comunale sono comprese nel piano particolareggiato approvato con la suddetta deliberazione consiliare; considerato che detti beni risultano di fatto porzioni intercluse di un compendio immobiliare ben più esteso e che il Comune di Pontedera attuale proprietario di detti sedimi non può costituire consorzio per la realizzazione dei piani attuativi stante i vigenti limiti e divieti normativi alle partecipazioni societarie degli Enti Locali; vista la nota dei signori XXXXX, protocollo n. 33563 in data 11.12.2014 con la quale si dichiarano disponibili al riacquisto dei beni acquisiti al patrimonio comunale al prezzo di mercato dei beni stessi; vista la perizia di stima per l'individuazione del valore del bene redatta da tecnico comunale e dalla

quale si evince che il valore complessivo attribuito ai beni in questione è pari a €. 183.000,00; atteso che l'iter di trasferimento potrà essere avviato solo dopo gli adempimenti previsti per la trascrizione nei registri immobiliari; tutto ciò premesso il Consiglio Comunale delibera in primo luogo di approvare la perizia di stima redatta dal tecnico comunale da cui si evince che ai beni in questione è stato attribuito un valore complessivo pari a €. 183.000,00. In secondo luogo di autorizzare il dirigente competente alla trattativa privata diretta con i signori XXXXX per l'alienazione delle aree in oggetto alle condizioni indicate nell'atto consiliare. Con nota di trascrizione numero 13488 di particolare in data 18.12.2014 presso l'Ufficio provinciale di Pisa, Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare, in virtù di atto amministrativo del Comune di Pontedera in data 10.12.2014 repertorio numero 35, a favore del Comune di Pontedera contro XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, per l'intera quota del diritto di proprietà si provvedeva al trasferimento dei seguenti beni immobili posti in comune di Pontedera, località Gello ed aventi accesso dalla strada provinciale di Gello: Foglio di mappa 29, particella 55, qualità-classe Ente Urbano di mq. 8; Foglio di mappa 29, particella 56, qualità-classe Ente Urbano di mq. 193; Foglio di mappa 29, particella 57, qualità-classe Ente Urbano di mq. 18; Foglio di mappa 29, particella 58, qualità-classe Ente Urbano di mq. 9; Foglio di mappa 29, particella 59, qualità-classe Ente Urbano di mq. 33; Foglio di mappa 29, particella 60, qualità-classe Ente Urbano di mq. 14; Foglio di mappa 29, particella 61, qualità-classe Ente Urbano di mq. 45; Foglio di mappa 29, particella 62, qualità-classe Ente Urbano di mq. 81; Foglio di mappa 29, particella 63, qualità-

classe Ente Urbano di mq. 67; Foglio di mappa 29, particella 65, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 600; Foglio di mappa 29, particella 66, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 600; Foglio di mappa 29, particella 67, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 2.990; Foglio di mappa 29, particella 68, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 3; Foglio di mappa 29, particella 69, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 57; Foglio di mappa 29, particella 70, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 18; Foglio di mappa 29, particella 71, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 10; Foglio di mappa 29, particella 72, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 2; Foglio di mappa 29, particella 73, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 37; Foglio di mappa 29, particella 74, qualità-classe seminativo arboreo di mq. 27; Foglio di mappa 29, particella 75, qualità-classe Ente Urbano di mq. 1.366; e quindi per una superficie complessiva di mq. 6.178 (superficie sottratta dalle particelle originarie 28 e ex 36 del foglio 29). Secondo quanto affermato dal Comune di Pontedera, *“la acquisizione al patrimonio comunale a seguito di inottemperanza ad ordinanza di demolizione, dà luogo ad acquisto a titolo originario, con la conseguenza che l’ipoteca e gli altri vincoli preesistenti vengono caducati unitamente al precedente diritto dominicale, senza che rilevi l’eventuale anteriorità della relativa iscrizione: la fattispecie è assimilabile a perimento del bene che lo trasforma in res extra commercium, sotto il profilo dei diritti del debitore e di terzi che vantino diritti reali limitati sul bene. Poi, il bene acquisito al patrimonio dell’Ente, come tutti i beni del patrimonio disponibile, può essere dismesso. Vedasi sentenza Consiglio di Stato n. 4441 del 2007. In questo caso libero da*

vincoli e pesi di natura reale o obbligatoria, ancorchè preesistenti in quanto acquistato a titolo originario". Come in precedenza riportato, con nota del 11.12.2014 protocollo n. 33563 indirizzata al Comune di Pontedera i signori XXXXX si dichiaravano disponibili al riacquisto dei beni acquisiti al patrimonio comunale al prezzo di mercato dei beni stessi. Poco dopo e precisamente il giorno 23 marzo 2015 decedeva la signora XXXXX che fino a quel momento deteneva la quota del diritto di piena proprietà pari a 80/1000 (la rimanente spettante al XXXXX per 358/1000, XXXXX per 358/1000, XXXXX per 188/1000, XXXXX per 8/1000, XXXXX per 8/1000). In data 20.04.2015 i signori XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX in qualità di proprietari dei beni per le quote ad essi spettanti come sopra indicati ed in qualità di eredi di XXXXX, rinnovavano al Comune di Pontedera la loro disponibilità a voler acquistare i beni acquisiti al patrimonio comunale al prezzo di mercato. Seguiva nuova nota di volontà di acquisto in data 25.05.2015 a firma dei signori XXXXX secondo le seguenti quote (dagli stessi annunciate ma non ancora formalizzate): - XXXXX per la quota di 374/1000 del diritto di proprietà; - XXXXX per la quota di 374/1000 del diritto di proprietà; - XXXXX per la quota di 204/1000 del diritto di proprietà; - XXXXX per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà; - XXXXX per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà. Con nota del 15.10.2015 il Comune di Pontedera comunicava ai signori XXXXX che era stato predisposto lo schema dell'atto di cessione dei beni e che gli stessi XXXXX fornissero entro trenta giorni autocertificazione sulla composizione dei nuclei familiari, sullo stato civile e su regime di comunione dei beni. Con nota del

18.11.2015 inviata al Comune di Pontedera a mezzo posta certificata i signori XXXXX, XXXXX e XXXXX dichiarano che per questioni tecnico-giuridiche ancora in corso, non hanno ancora potuto presentare i documenti a loro richiesti il giorno 15.10.2015. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR numero 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985. Impianti Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Il professionista delegato

Notaio Vittorio Di Lella