



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

DECRETO DIRIGENZIALE N. 11 DEL 01/07/2026

OGGETTO: DECRETO DI ACCORPAMENTO AL DEMANIO STRADALE, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 21 E 22, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 DEI BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN GIMIGNANO E CENSITI AL N.C.T. AL FOGLIO 92, PARTICELLE 149, 152 E 153 E 188 AD USO PUBBLICO ININTERROTTAMENTE DA OLTRE VENT'ANNI

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTO il decreto del Sindaco n. 12 del 27/06/2024 con il quale la sottoscritta è stata nominata Responsabile del *Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio*;

RICHIAMATA la Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31, comma 21 e 22 che dispone:

- comma 21 *“in sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre 20 (venti) anni, previa acquisizione del consenso degli attuali proprietari”*;
- comma 22 *“la registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengono a titolo gratuito”*;

DATO ATTO che è interesse del Comune di San Gimignano procedere ad una ricognizione patrimoniale inerente alle opere di urbanizzazione relative a interventi risalenti nel tempo;

PREMESSO che si necessita intervenire con un intervento di manutenzione straordinaria della strada comunale di Casaglia, in loc. Renaio, ai fini di migliorare lo smaltimento delle acque meteoriche in quanto, il mancato defluire delle piogge crea disagio ai residenti sia in termini di viabilità che di umidità riscontrata in alcune abitazioni;

RICHIAMATA la Determinazione Dirigenziale n. 626 del 23/10/2023 con la quale è stato conferito apposito incarico professionale esterno per la progettazione dell'intervento che prevede l'esecuzione di interventi volti al miglior deflusso delle acque meteoriche;

PREMESSO che è emerso che risultano di proprietà privata alcune particelle, porzioni di sedime della strada comunale di Casaglia, dunque utilizzate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 (venti) anni;

RILEVATO che, sulla base della ricognizione effettuata da questo settore risulta necessario completare l'iter per l'acquisizione al patrimonio pubblico comunale indisponibile delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 (venti) anni;

DATO ATTO che la fattispecie *de quo* si configura come acquisizione gratuita da parte dell'ente locale di particelle sottratte di fatto all'uso privato da almeno venti anni e destinate ininterrottamente alla pubblica fruizione, per le quali la legge consente l'accorpamento al demanio stradale previo consenso esplicito dei legittimi proprietari;

ACCERTATO che sussistano i requisiti per l'attuazione da parte del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici del procedimento di cui alla legge 448/98 per le aree non ancora acquisite e di seguito meglio indicate, al fine di razionalizzare il demanio stradale sia dal punto di vista giuridico che tecnico, con l'ulteriore vantaggio di evitare le spese notarili nonché di registrazione e trascrizione normalmente a carico dell'acquirente;

VISTA e RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 18/12/2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata autorizzata l'acquisizione gratuita al demanio stradale comunale, ai sensi dell'art. 31 commi 21 e 22 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 delle aree di proprietà privata come di seguito identificate, legittimando la reale situazione di fatto;

ACQUISITO il consenso della proprietà Aziende Agricole Lorenzo Gori e Figli - Società a Responsabilità Limitata (CF/P.IVA 04029770486) come da nota acquisita al prot. 3939 del 18/2/2025, riguardante in particolare le aree contraddistinte ed identificate al N.C.T. del Comune di San Gimignano:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
92	149	ULIVETO	2	Mq 30,00	€ 0,11	€ 0,10
92	152	RELITTO E.U.		Mq 10,00		
92	153	RELITTO E.U.		Mq 25,00		
92	188	ULIVETO	1	Mq 42,00	€ 0,22	€ 0,16

VERIFICATO che con la citata deliberazione 64/2025 si dà mandato e si autorizza il Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici di procedere alla predisposizione degli atti necessari all'espletamento dell'eventuale attività di frazionamento, dell'emanazione dei decreti di accorpamento e del compimento della successiva fase di registrazione, trascrizione e voltura dei predetti decreti/determine dirigenziali;

DATO ATTO che in esito alla suddetta deliberazione è stata completata procedura di frazionamento (pratica UTE Siena SI0050084 in atti dal 10/06/2026) della porzione della particella 150 da cui viene costituita la particella 188 oggetto di acquisizione insieme alle particelle 149,152 e 153;

RILEVATO che tale accorpamento è previsto dall'art. 31, comma 21, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 che dispone quanto segue: *“In sede di revisione catastale, è data facoltà agli Enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale di porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari”* e al comma 22 che recita *“la registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengono a titolo gratuito”*;

APPURATO che le particelle in oggetto costituiscono di fatto area utilizzata ad uso pubblico, quali strade marciapiedi, banchine e che detta destinazione è tuttora in atto e permane ininterrottamente da più di venti anni, né i soggetti proprietari hanno mai interposto opposizione al libero, pacifico ed ininterrotto possesso ed utilizzo a scopi di pubblico transito;

VISTO l'estratto di mappa delle aree interessate allegato al presente decreto (allegato A) per farne parte integrante e sostanziale;

ACCERTATA la presenza di tutte le condizioni previste dall'art. 31 commi 21 e 22 della Legge 23/12/1998 n. 448 per l'accorpamento al demanio stradale comunale;

DATO ATTO che l'acquisizione del sedime in argomento non prevede alcun indennizzo per i proprietari cedenti, né per la loro occupazione ed utilizzazione attuale e pregressa per le finalità pubbliche;

DATO ATTO altresì che la registrazione e trascrizione del presente decreto avverrà a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 31 comma 22 della Legge 23/12/1998 n. 448;

VERIFICATO che sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano e contraddistinti al Foglio 92, particella 152, Foglio 92 particella 153 e Foglio 92 particella 149 grava una servitù di passo pedonale e carrabile in favore degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano e contraddistinti al Foglio 92 particella 134 sub 3 graffato 9 (identificativo nella formalità precedente fg. 92 part, 134) e al Catasto Terreni del medesimo Comune e contraddistinti al Foglio 92 particella 155 (identificativo nella formalità precedente fg. 92 part, 148) e al Foglio 92 particella 157 (identificativo nella formalità precedente fg. 92 part, 151) di proprietà della società Costruzioni La Romola di Andrea e Nicola DEL RE S.R.L. (C.F./P.IVA 04991260482), con sede in 50026 San Casciano Val di Pesa (FI) Via Treggiaia 104/C – Fraz. La Romola (denominazione nella formalità precedente EDIL GREEN S.r.l., (C.F./P.IVA 04991260482), con sede in 50026 San Casciano Val di Pesa (FI) Via Treggiaia 104/C – Fraz. La Romola);

DATO ATTO che il diritto reale di godimento, sopra descritto, veniva costituito con atto tra vivi ai rogiti del Notaio Pescatori Andrea, Notaio in Poggibonsi, Rep. 52671 del 30 gennaio 2001 e trascritto in Siena con nota registro particolare n. 716 del 07/02/2001;

RILEVATO che nell'atto pubblico sopra richiamato la società acquirente EDIL GREEN S.r.l. (CF 04991260482) oggi denominata società Costruzioni La Romola di Andrea e Nicola DEL RE S.R.L. (C.F./P.IVA 04991260482) esprimeva ogni consenso necessario e opportuno a che la parte venditrice, a sua esclusiva potestà poteva destinare dette strisce di terreno all'ampliamento della sede stradale ed alla loro eventuale cessione al Comune di San Gimignano;

RILEVATO che con l'acquisizione al demanio stradale comunale delle aree interessate gli immobili di proprietà della società Costruzioni La Romola di Andrea e Nicola DEL RE S.R.L. (C.F./P.IVA 04991260482) identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano e contraddistinti al Foglio 92 particella 134 sub 3 graffato 9 (identificativo nella formalità precedente fg. 92 part, 134) e al Catasto Terreni del medesimo Comune e contraddistinti al Foglio 92 particella 155 (identificativo nella formalità precedente fg. 92 part, 148) e al Foglio 92 particella 157

(identificativo nella formalità precedente fg. 92 part, 151) avranno accesso diretto alla via pubblica e conseguentemente il diritto reale di godimento cessa di essere necessario ai sensi dell'art. 1055 c.c.;

DECRETA

ART.1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 21, della Legge 23 dicembre 1988, n. 448, in favore del Comune di San Gimignano, Codice Fiscale 00102500527, con sede in San Gimignano, Piazza Duomo, 2, è disposto l'accorpamento al demanio stradale comunale dei beni immobili utilizzati ad uso pubblico ininterrottamente da oltre vent'anni e catastalmente identificati come di seguito indicato:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
92	149	ULIVETO	2	Mq 30,00	€ 0,11	€ 0,10
92	152	RELITTO E.U.		Mq 10,00		
92	153	RELITTO E.U.		Mq 25,00		
92	188	ULIVETO	1	Mq 42,00	€ 0,22	€ 0,16

Intestatario catastale e proprietà attuale: AZIENDE AGRICOLE LORENZO GORI E FIGLI – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, (C.F./P.IVA 04029770486) con sede in 50144 FIRENZE, Via delle Bagnese ang. Via delle Romite 2

ART. 2

Il presente decreto dispone il passaggio del diritto di proprietà dei beni sopra indicati in capo al Comune di San Gimignano, ad ogni effetto di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Le aree di cui sopra sono assoggettate ad ogni effetto di legge al regime pubblico proprio del Demanio stradale comunale.

ART. 3

Di chiedere la registrazione e la trascrizione catastale del presente decreto rispettivamente presso l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio/l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare, competenti per territorio, ai sensi dell'art. 31, comma 22 della legge n. 448/1998 dando atto che, ai sensi della medesima norma, l'esecuzione di dette formalità è a titolo gratuito, nonché esenti dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 22 Tabella allegato "B" DPR 642/1972.

ART. 4

Di chiedere l'annotazione di inefficacia del diritto reale di godimento costituito con atto tra vivi ai rogiti del Notaio Andrea Pescatori, Notaio in Poggibonsi, Rep. 52671 del 30/01/201 trascritto in Siena Reg. Gen. 1103 – Reg. Part. 716 del 07/02/2001.

ART. 5

Di esonerare il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito alla trascrizione del presente Decreto di Accorpamento.

ART. 6

Le aree accorpate verranno classificate tra i beni demaniali del Comune di San Gimignano ed assoggettate ad ogni effetto di legge al proprio regime giuridico.

ART. 7

Il presente decreto sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito internet del Comune di San Gimignano per 30 gg consecutivi entro i quali chiunque può presentare reclami e/o opposizioni.

ART. 8

Il presente Decreto sarà notificato, ai sensi della L. 241/1990, alla proprietà cedente.

ART. 9

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 241/1990, che avverso il presente atto è esperibile ricorso al TAR competente nel termine di 60 giorni o in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento;

Lì, 01/07/2026

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PERRONE VALENTINA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)