

Arch. F.Cecilia Franchi  
Via Vincenzo Monti 8  
50124 Firenze  
Mob. 337677150  
e-mail: [info@ceciliafranchi.it](mailto:info@ceciliafranchi.it)  
pec: [francacecilia.franchi@pec.architettilfirenze.it](mailto:francacecilia.franchi@pec.architettilfirenze.it)

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
Esecuzioni Immobiliari

Causa civile: **Reg.Gen.45/2015 - Esecuzione Immobiliare**

Giudice: **Dott.sa Giovanna MAZZA**

Ricorrente: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

C.T.U.: **Arch. F.Cecilia FRANCHI**

La sottoscritta Arch. F.Cecilia Franchi, in qualità di CTU,

PREMESSO CHE

- nel corso dell'udienza del 28/04/2022, il giudice, preso atto degli atti di causa, della comunicazione del Comune di Empoli del 09/12/2021 e della relazione ISVEG del 22/02/2022, poneva alla sottoscritta in qualità di CTU dei quesiti relativi alla obbligatorietà o meno degli adempimenti indicati dal Comune di Empoli ai fini della vendita, e cautelativi nell'interesse pubblico di inquinamento sanitario del suolo. Si richiedeva ancora le attività da svolgere concretamente, le tempistiche ed i costi degli adempimenti richiesti.

- in data 16/06/2022, la sottoscritta depositava istanza nella quale richiedeva che venisse nominato come Ausiliario un geologo o professionista in materia, non avendo le competenze per rispondere ai quesiti posti che investivano aspetti tecnici specifici.

- nel corso dell'ultima udienza avvenuta in data 09/05/2023, il giudice in riferimento all'istanza suddetta della sottoscritta inviata il 16/06/2022, riservava ogni eventuale nomina di ausili in fase successiva e chiedeva alla sottoscritta di esprimersi in merito alla obbligatorietà degli adempimenti ai fini della vendita, e se potessero essere realizzati in fase successiva dal futuro aggiudicatario e di determinarne i relativi costi, dichiarando trattarsi di "mero accertamento amministrativo".

La sottoscritta, preso atto dei quesiti del giudice, ha contattato il responsabile del Servizio Tutela Ambientale del Comune di Empoli ed ha richiesto un appuntamento, avvenuto in data 18/05/2023 alle ore 12,00.

Nel corso dell'incontro, la responsabile [REDACTED] ha dichiarato che:

- la prosecuzione del procedimento di bonifica è indispensabile per ottenere la Certificazione liberatoria dell'area, ai fini degli interventi di riconversione edilizio-urbanistica del sito;

- il procedimento amministrativo è rimasto fermo all'Approvazione dell'Analisi di rischio avvenuta con D.D. n. 762 del 05/08/2011 ed è possibile proseguire con le operazioni di monitoraggio richieste e la presentazione del progetto di bonifica, se non ci sono state modifiche delle condizioni ambientali;

- che, importante, l'immobile è cedibile allo stato attuale, a patto che i potenziali acquirenti siano messi a conoscenza del vincolo legato al procedimento di bonifica, che ne preclude qualsiasi intervento di riconversione edilizia/urbanistica, se non viene concluso;

- riguardo a responsabilità penali, in linea di principio sono imputabili e circoscritte al responsabile dell'inquinamento; talvolta si è chiamato in causa il nuovo proprietario solo per dimostrare di non aver contribuito ad un aggravamento della situazione preesistente alla sua entrata in possesso dell'area;

- Riguardo ai tempi, come indicato nella Determina di approvazione dell'Analisi di rischio (si veda allegato), il progetto di bonifica "doveva" essere presentato entro 6 mesi e la durata del monitoraggio durare un anno, con campionamento a cadenza trimestrale.

- Difficile determinare in anticipo tempi e costi per la conclusione del procedimento ed in ogni caso può essere stimata approssimativamente da un tecnico professionista nel settore.

Ad ulteriore conferma delle informazioni acquisite, la sottoscritta ha poi posto i quesiti alla Responsabile [REDACTED] via mail, chiedendo ed ottenendo una risposta scritta sempre via mail, che si riporta in allegato.

Successivamente la sottoscritta si è rivolta nuovamente al [REDACTED] il professionista geologo che si era occupato all'epoca della prima parte relativa all'Analisi di Rischio, per conto della [REDACTED]

Ciò per ottenere indicazioni sulla determinazione dei tempi e dei costi necessari al completamento del procedimento di bonifica.

Il [REDACTED] si è dimostrato estremamente disponibile e collaborativo ma dai colloqui avuti con lui, l'operazione di determinazione di tempi e soprattutto costi si è rivelata estremamente complessa, lunga e in ogni caso sempre approssimativa.

Il [REDACTED] inoltre mi ha prodotto gentilmente un vademecum delle varie fasi necessarie per individuare i costi, che riporto in allegato, dal quale si evince l'innegabile necessità di rivolgersi ad un professionista del settore. Infatti è necessario svolgere una serie di controlli ed esami sul terreno, con prelievi in varie parti e profondità, eseguire calcoli relativi ai volumi così ottenuti, distinguere gli eventuali differenti tipi di smaltimento, ecc. ecc.

La determinazione dei costi relativi alle prestazioni professionali infine viene calcolata sui costi delle opere di bonifica.

Oltre tutto, un preventivo dei costi sarebbe sempre indicativo in quanto soggetto a fattori, quali costi di analisi, materiali, reagenti e quant'altro, molto variabili soprattutto in questi periodi.

In conclusione la sottoscritta, in relazione ai quesiti posti, risponde quanto segue:

1. l'immobile oggetto della E.I. 45/2015 è cedibile allo stato attuale, purché i potenziali acquirenti siano informati del vincolo legato al procedimento di bonifica, che è indispensabile portare a compimento per poter procedere a qualsiasi intervento di riconversione edilizia/urbanistica.

2. l'aggiudicatario può subentrare nel procedimento iniziato con:

- presentazione del Piano di Caratterizzazione, in data 05/10/2007 (prot. N.48230),

- riformulato ed integrato nel 2008 ed approvato con D.D. 166 del 20/02/2009,

- presentazione del Piano di Investigazione e Analisi di rischio nel 2011, approvato con D.D.762/2011 in data 05/08/2011, e tuttora valido.

3. l'aggiudicatario potrà continuare l'iter di bonifica avviato, effettuando i monitoraggi con le modalità e tempi richiesti e presentandone gli esiti ed il conseguente Piano operativo di bonifica.

4. Responsabilità penali non ricadono sul nuovo proprietario, appurato che non abbia prodotto un aggravamento dello stato preesistente.

5. per quanto riguarda la determinazione preventiva dei costi, la sottoscritta non è in grado di rispondere al quesito posto, poiché è indispensabile una serie di operazioni di rilievo, analisi, calcoli, informazioni sui tipi di smaltimento e quant'altro, che richiedono competenze specifiche del settore.



La determinazione del costo delle prestazioni professionali inerenti la fase di monitoraggio e la redazione del progetto di bonifica sono poi calcolate sulla base dei costi delle opere di bonifica che verranno individuate.

Si ribadisce pertanto la necessità dell'affidamento di incarico ad un professionista geologo o tecnico.

Sperando di aver risposto nel modo più esauriente possibile, resto a disposizione



Il CTU  
Arch. F.Cecilia Franchi



Firmato Da: FRANCHI FRANCESCA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ed603a63d525160bc2638474136cdd