SIMONE LUCARINI
Geometra
consulente tecnico del Tribunale di Firenze
via Del Rondinino 1/i - 50135 - Firenze
tel. 055/3980086 – fax. 055/5609030 – cell 3479532128 – E-mail: s.lucar@virgilio.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZ. V CIVILE

Fallimento nei confronti di: _____

N° procedura: 147 del 2020

Giudice delegato dott.ssa Rosa Selvarolo

Relazione tecnico estimativa del Consulente tecnico d'ufficio

Originale

Il CTU

Geom. Simone Lucarini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

novembre 2008 e definitivamente approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 51 del 7 aprile 2009, che peraltro ha determinato le opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Piano di recupero in oggetto, ed allo stesso connesse funzionalmente, fra cui la realizzazione della viabilità interna alla lottizzazione e la realizzazione di una modifica di tracciato, nel tratto della Strada Provinciale "Val di Pesa" fronte stante l'area di intervento nonché le opere a servizio e di arredo urbano relative alle precedenti opere.

DESCRIZIONE DEI BENI

Inquadramento generale

La frazione di San Vincenzo a Torri fa parte del comune di Scandicci che è un comune Italiano di circa 51.043 abitanti facente parte della città metropolitana di Firenze, in Toscana, che presenta una maggiore continuità urbanistica col capoluogo toscano, con il quale non esiste soluzione di continuità.

Il suo territorio, prevalentemente collinoso, si estende su una superficie di 59,59 km² e dal fiume Arno, che forma il confine naturale a settentrione, fino alla valle del fiume Pesa a sud-ovest.

- Classificazione sismica: zona 2(sismicità medio-alta), Ordinanza PCM 3274 del 20/03/2003;
- Classificazione climatica: zona D, 1817 GG;
- Diffusività atmosferica: alta, Ibimet CNR 2002.

Premesse al piano di recupero e preesistenti caratteristiche dell'Area di Riqualificazione

Il progetto è stato il risultato di un lungo processo partito dall'obsolescenza fisica e funzionale del complesso zootecnico denominato "le Palle", proprietà prima della poi della complesso dismesso il 31 dicembre 1992 a seguito di un Ordinanza del Comune di Scandicci. Poiché l'Ordinanza di dismissione rendeva implicitamente impraticabili le attività produttive legate all'agricoltura, la stessa propose la riconversione a fini abitativi dell'area. Da allora, attraverso un costante confronto con le istituzioni presenti sul territorio, è stato elaborato un progetto di insediamento residenziale, portato avanti dai diversi operatori che si sono succeduti nella proprietà dell'area, e il progetto è stato di volta in volta modificato e affinato accogliendo molti contributi, adeguandosi al mutare dei vincoli, e seguendo l'evoluzione degli strumenti urbanistici in un continuo rapporto di interazione.

Inoltre, nel processo di riconversione dell'area è risultato che:

- l'area in oggetto era da moltissimo tempo una porzione di territorio impegnata da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato più recente: edificio di classe 8 - art. 113 delle N.T.A. del R.U

era inoltre presente sull'area una cabina Enel classificata come VS - art. 121 delle N.T.A. del R.U.

Insieme alla prima proposta di P.d.R. era stato presentato il rilievo dettagliato di tutti gli edifici presenti nell'area con il calcolo dei relativi volumi, da cui risulta che la volumetria totale esistente (calcolata secondo le norme del PRG) era di mc 20.240,00. Ma questo dato non era più significativo dal momento che il successivo Piano di Recupero ha previsto la demolizione di tutti gli edifici esistenti (ad eccezione della casa colonica) e che la Variante di PRG ha attribuito all'area un indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq (comprensivi dell'edificio colonico).

Caratteristiche rilevate dal piano di recupero relativo all'Area di Riqualificazione RQ12b

Il progetto ha previsto la demolizione totale degli edifici esistenti ad eccezione della casa colonica, per la quale si prevede il restauro ed il conseguente recupero, questo perché, come già detto nella descrizione dello stato di fatto degli edifici, nessuno dei fabbricati esistenti aveva caratteristiche tipologiche e/o costruttive tali da consentirne l'utilizzo per attività diverse da quelle per le quali sono stati realizzati, e men che meno a fini abitativi e comunque sarebbe bastato averne decretato la necessità di demolizione, per la presenza massiccia di componenti costruttivi in eternit.

Inoltre, molti degli edifici ricadevano in quella che, successivamente alla loro costruzione, è stata individuata come fascia di rispetto stradale della via Empolese e, pertanto, non avrebbero potuto comunque subire interventi di ristrutturazione.

A seguito del suggerimento dato dalla Commissione urbanistica, che ha esaminato l'ipotesi preliminare del presente Piano di Recupero, è stato deciso di mantenere i due silos in muratura che più caratterizzavano visivamente il complesso e che sono i più familiari a chi percorre abitualmente la via Empolese.

Nel proseguo della progettazione sarà definito l'uso che tali silos potrebbero avere. Il progetto è relativo a tutta l'area interessata dalla previsione di PRG ed è stato presentato in forma unitaria da tutti i precedenti proprietari.

Nella rappresentazione del progetto sono state comprese anche alcune opere esterne all'area di intervento, ed in particolare:

- all'ampliamento della strada provinciale Empolese e realizzazione di un diverso innesto, più sicuro di quello attuale, fra la via del Poggio e la Provinciale nonché il miglioramento della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

funzionalmente, piuttosto che formalmente, alcuni elementi del progetto stesso. Pertanto, i piccoli volumi di raccordo sono stati recuperati a fini abitativi ed annessi agli edifici di pertinenza, utilizzando a tal fine il volume precedentemente collocato a monte dell'intervento a costituire l'edificio tipo O, edificio che, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è stato eliminato. Si è poi rinunciato alla possibilità prevista dalle norme, di realizzare garages e rimesse interrate, salvo nei casi in cui per la morfologia del terreno essi non richiedono rampe di accesso, questo perché si ritiene che i "tagli" costituiti dalle rampe di accesso agli interrati siano elementi totalmente estranei al contesto della zona e siano piuttosto tipici delle periferie urbane di recente realizzazione. Pertanto, i posti auto sono quasi tutti collocati in superficie, all'interno dei giardini privati o lungo la viabilità interna all'insediamento.

Ulteriori elementi che hanno informato le scelte progettuali sono stati i seguenti:

- riproporre, se pure in un impianto unitariamente forte e leggibile, la varietà di tipologie presenti nella zona ed in particolare nel fondo valle, per contrastare l'impatto che possono avere i nuovi insediamenti generati dalla ripetizione della medesima tipologia;
- desiderio di conservare, nel nuovo insediamento, alcuni "segni" di memoria del vecchio impianto che, se pure accresciutosi nel tempo in base alle esigenze aziendali senza alcun disegno urbanistico, ha però caratterizzato questa zona per molti anni (da questo derivano elementi come la piazzetta che ripropone l'impianto circolare delle stalle, le geometria di gran parte delle coperture etc.)
- l'opportunità di utilizzare esclusivamente solo uno dei due accessi all'area già esistenti, costituito dalla via del Poggio, questo a seguito di numerose considerazioni, di verifiche e di suggerimenti sulla sicurezza della circolazione stradale;
- volontà di ridurre al minimo la previsione di movimenti di terra sfruttando al massimo il sedime degli edifici esistenti;
- necessità di operare nelle maglie obbligate delle fasce di rispetto (della via Empolese, della via del Poggio con carreggiata ampliata, dei confini di zona, del fosso delle Fonti, delle previsioni di interventi esterni all'area quali ad esempio il nuovo distributore);

Il progetto ha previsto la realizzazione di nuovi edifici, tutti con funzione residenziale ad eccezione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

steso progetto di massima. Ovviamente, detta opera, prevista su terreni privati esterni all'area dell'intervento, necessiterà, per essere realizzata, delle approvazioni da parte della Provincia e dell'espletamento delle procedure di acquisto o di esproprio necessarie.

Viabilità e parcheggi

La dimensione, il tracciato, la gerarchia della viabilità interna all'area è stata guidata dalla duplice esigenza di ottenere una circolazione fluida e sicura, con diffusa possibilità di sosta, dunque con caratteristiche moderne, senza però ottenere l'effetto della viabilità da lottizzazione di periferia. Quindi i tracciati sono morbidi, seguono l'andamento del terreno, sono disegnati in modo da assomigliare alle vecchie strade di campagna e quindi sono, il più possibile, privi dei lunghi rettilinei che consentono di prendere velocità.

Le scelte principali sono state:

- utilizzare esclusivamente l'accesso all'area costituito da via del Poggio e dunque realizzare due nuovi tratti di strada che, a partire da via del Poggio, vanno rispettivamente uno verso il confine ovest dell'area, l'altro verso il confine est; detti tratti di strada sono a doppio senso di marcia, con carreggiata di ml 6,20.
- affiancare a detta strada marciapiedi di ml 1,50 delimitati rispetto alla carreggiata tramite cordoli di basso spessore che, oltre a consentire il transito dei pedoni non ostacolano l'accesso a parcheggi e passi carrai presenti lungo le sedi stradali;
- allargare la via del Poggio, mantenendone comunque immutato l'andamento ed attribuendole una fascia di rispetto di ml 8,00 dai nuovi margini;
- adottare una tipologia di strade, parcheggi, banchine, marciapiedi tali da limitare al minimo indispensabile l'utilizzo di asfalto, in modo da ottenere un effetto di borgo di campagna piuttosto che di periferia urbana; inoltre, le soluzioni proposte permettono l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- realizzare a raso la totalità dei parcheggi, sia pubblici che privati, per evitare i "tagli" delle rampe, tagli che costituiscono barriere da aggirare, che occupano porzioni di territorio sacrificandole ad un'unica funzione, che configurano segni estranei al contesto storicizzato di questi luoghi.

I parcheggi pubblici, tutti in adiacenza alle strade pubbliche, sono stati collocati secondo il criterio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tutti i posti auto collocati all'inizio o al termine della fila.

Il rapporto fra l'intervento e l'orografia del sito

Non modificare l'orografia del sito è stato uno degli obiettivi principali della progettazione. Pertanto, sia il disegno dell'impianto planimetrico sia le singole tipologie edilizie non solo si adattano perfettamente all'andamento altimetrico dell'area, ma sono addirittura da questo suggerite. Dunque non sono previsti movimenti terra né modifiche dei profili altimetrici; inoltre, sono state praticamente eliminate le rimesse interrate, in quanto i "tagli" necessari alle rampe di accesso, oltre a costituire un elemento di barriera sul territorio, sarebbero stati un segno estraneo al contesto territoriale più antico della zona, al quale ci si vorrebbe rifare.

I muri a retta previsti sono dunque pochissimi, di dimensioni molto limitate (sia in altezza che per sviluppo lineare) e concepiti per essere elemento di disegno del paesaggio (il richiamo è ai terrazzamenti tipici della zona collinare ed ai muri di cinta e/o di sostegno che costeggiano le strade dei di campagna); sono dunque utilizzati per meglio definire ed arredare i percorsi, piuttosto che come strumento per rimodellare il territorio.

In corrispondenza di detti manufatti si è previsto l'inserimento di specie vegetali che come nella tradizione, accompagnano la presenza dei muri esterni: rampicanti che li ricoprono di foglie e fiori, cespugli che ne smorzano l'altezza e creano la percezione di una profondità articolata su più piani, piccole piante che si radicano nelle commettiture.

La maggior parte dei dislivelli presenti nell'area è comunque risolta tramite il modellamento e il consolidamento con tecniche naturalistiche di scarpate esistenti o di progetto.

Il piccolo parco sulla collina è stato pensato rimodellando la pendenza secondo le curve di livello, per ottenere delle fasce piane e fruibili raccordate da piccole scarpate nelle quali si concentra la vegetazione (per motivi di stabilizzazione ma anche per scelta decorativa) mentre alcune scarpate, molto ripide e fittamente piantumate, raccordano in alcuni tratti sia il dislivello esistente fra il percorso pedonale nel parco e il resede della colonica, che il dislivello esistente fra le strade interne dell'intervento (con pendenza uniformemente distribuita e inferiore all'8%) e i giardini delle case poste più a monte.

Per quanto riguarda le nuove scarpate di progetto, queste sono relative al raccordo fra i giardini di pertinenza dei lotti 2 e 4 ed il percorso pedonale che costeggia il verde pubblico lungo la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il piccolo parco che richiude la piazza, e termina in un gazebo.

L'impianto planimetrico

Il segno più forte è la piazzetta pedonale, che ripropone il vecchio e caratteristico insediamento semicircolare delle stalle, nella zona più prossima all'abitato di San Vincenzo.

Intorno alla piazzetta, a partire dalla collina e poi lungo l'Empolese, sono previsti edifici di abitazione, ad eccezione del blocco finale destinato ad attività commerciali, collocato fra i due accessi alla piazzetta stessa, e che ne copre una piccola porzione; l'edificato poi prosegue a costituire i fronti stradali lungo via Empolese e via del Poggio.

La piazza è pensata come parte dello spazio pubblico principale dell'intervento, concentrato in questa zona e motivato anche dalla presenza degli spazi commerciali.

Questo spazio pubblico si articola in zone coperte (il porticato e la zona attorno al commerciale) sia di passaggio che di sosta, da destinare a varie attività, in zone pavimentate e scoperte (la piazza vera e propria), in zone verdi trattate a prato calpestabile, in zone verdi densamente alberate e cespugliate (il parco con il gazebo e la passeggiata). Riteniamo che ognuna di queste zone abbia una sua funzione specifica e diversa a seconda delle stagioni, dei momenti della giornata, del tempo, delle occasioni.

La piazza ha un raggio di circa ml 27,50 e ne misura circa 55,00 ml nel suo lato maggiore (lungo il parco) e sarà circondata da un porticato che offre un percorso ombreggiato per tutto il suo sviluppo, concepito per essere arricchito da elementi verdi di ornamento, anche rampicanti.

Nella piazza sono previsti due elementi di arredo e di seduta (a ricordare la sagoma di due silos circolari demoliti) e cioè una vasca e un'aiuola con un albero.

Altri quattro grandi alberi sono posti lungo le linee generatrici del disegno della piazza stessa.

Le tipologie edilizie

Si è già detto dei criteri generali che hanno informato contemporaneamente le scelte tipologiche e quelle di impianto, strettamente collegate fra di loro e finalizzate all'obiettivo di realizzare una vera porzione di tessuto urbano, omogeneo con il contesto, ricco di tutte quelle valenze funzionali e formali che più frequentemente sono privilegio degli insediamenti graduali e stratificati.

Sono quindi previste molte tipologie diverse, ed all'interno della stessa tipologia non esiste quasi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e "murate".

Lo spazio commerciale

Tutti gli edifici hanno destinazione residenziale ad eccezione del blocco che conclude la piazzetta, posto a cerniera fra l'edificazione lineare e quella di impianto semicircolare, e che ha il piano terra destinato ad attività commerciali.

In questo volume sono collocabili attività con valenze che sono funzionali al nuovo insediamento ma anche ad un sistema territoriale più ampio.

Inoltre, la presenza di uno spazio commerciale ha motivato fortemente la scelta di disegnare una piazza per il nuovo insediamento e l'arricchisce di significati.

In particolare, potrebbe essere collocato un bar, affacciato sulla piazza, con i tavolini sotto i portici ed all'aperto. Il bar potrebbe essere anche rivendita di tabacchi, giornalaio, latteria, piccolo spaccio, ma questo deve essere meglio definito in base a valutazioni di opportunità commerciale e di regolamenti comunali in materia.

Possono essere dunque collocate iniziative commerciali legate alla ristorazione, alla vendita e/o alla lavorazione di prodotti tipici (miele, marmellate, ecc.),

Ferma restando la necessità di reperire un operatore privato interessato a impiantare e a gestire un'attività imprenditoriale di tipo asilo nido, anche questa attività potrebbe essere collocata in parte di questo volume che sembra essere idoneo per accessibilità, prossimità alle dotazioni di verde e di spazi pedonali, oltre che correttamente collocato nel centro dello spazio più pubblico dell'intervento. In tal caso verrebbe opportunamente disegnato uno spazio verde protetto di pertinenza.

Materiali e colori

Particolare attenzione verrà posta, nelle fasi esecutive della progettazione, per quanto riguarda il disegno dei prospetti e la scelta dei materiali e dei colori; per esempio, tutti gli elementi stilistici rievocati dal passato saranno in realtà disegnati con elementi matericamente moderni, mentre, ad esempio, i tetti saranno prevalentemente di tipo tradizionale, compatibilmente con l'eventuale necessità di inserire elementi tecnologici attuali.

Si ritiene che sia comunque necessario trovare il giusto equilibrio fra la citazione di stilemi tipici del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dalla cultura propria di chi in campagna ha abitato, dandole un volto ed un assetto.

Esiste il problema della manutenzione e della gestione degli spazi verdi pubblici quando pubblico vuol dire soltanto non privato o condominiale.

E' necessario pensare agli spazi ed alle attrezzature per fare giocare i bambini in condizioni di autonomia maggiore di quella possibile in città, ma comunque in assoluta sicurezza.

Il progetto contiene alcune scelte di fondo che riguardano l'organizzazione del verde per fasce e per zone, la gerarchia e la tipologia di dette zone, secondo criteri che si ritengono coerenti con quanto prima detto e con la filosofia generale del progetto stesso.

Il verde pubblico previsto è sostanzialmente di due tipi:

- il piccolo parco sulla collina a fare da sfondo alla piazzetta; in questa zona, trattata in maniera naturalistica, con alberi e cespugli caratteristici della macchia locale; sono previsti percorsi pedonali, da passeggiata, senza barriere architettoniche, ed un gazebo coperto da pergolato, a proseguire ed articolare lo spazio pedonale della piazzetta, riparata e protetta rispetto al traffico sulla provinciale;
- la fascia di verde attrezzato lungo la via Empolese; questa zona ha diverse funzioni:
- in rapporto diretto con la maggior parte degli edifici è facilmente raggiungibile dagli altri; è pianeggiante ed adatta alla collocazione di panchine, giochi per bambini, ecc.;
- costituisce un fronte verde omogeneo lungo la strada, interponendosi tra questa ed il verde privato e condominiale di pertinenza degli edifici.

La sistemazione di questa fascia, delimitata dal percorso pedonale a monte e dalla via Empolese a valle, può essere definita nei suoi particolari solo nella fase esecutiva del progetto di ampliamento della strada, poiché è prioritaria l'esigenza di garantire la visibilità per la sicurezza del traffico automobilistico.

Il verde privato è costituito dai giardini di pertinenza delle abitazioni, ciascuno funzionale per dimensioni e collocazione alle caratteristiche degli alloggi, progettati con particolare attenzione al rapporto interno - esterno.

Lungo il margine ovest dell'intervento, coincidente con il Fosso delle Fonti, le norme urbanistiche indicano una fascia di rispetto destinata al ripristino ed alla ricostruzione della vegetazione ripariale; detta fascia interessa tutte le tipologie di verde fin qui descritte (il parco pubblico, il verde privato, il verde attrezzato lungo l'Empolese) ed è oggetto di disposizioni specifiche nel progetto del verde.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

curve di livello. Nella parte piana dei gradoni sarà piantato un prato rustico polifita. Le scarpate saranno piantumate con arbusti o cespugli stabilizzanti del pendio, scelti fra le specie della macchia spontanea di queste zone. In particolare, verranno usati in mescolanza casuale le seguenti specie : Rosmarino, Lavanda, Rosai a cespuglio strisciante, Veronica, Abeleia, Salvia, Philomix, Leccio, Lilla, Cisto, Corbezzolo. Le scalinate erbose saranno create con un addensamento della scansione delle curve di livello per ottenere una specie di gradinata con pedate erbose e alzate in legno o pietra o idoneo materiale; per il pergolato al centro del parco è previsto il Glicine nel colore naturale.

- all'interno della piazza, sulla sagoma di due silos demoliti, sono previste una vasca e un'aiuola entrambe con bordi adatti alla seduta e alla sosta. Nell'aiuola verrà impiantato un albero di ciliegio, che con i colori, i frutti, le segua ogni stagione con il cambiamento del suo aspetto. La fontana deve essere semplicissima e deve ricordare gli abbeveratoi ma deve dare però la sensazione di acqua che corre.
- sempre nella piazza sono previste quattro Farnie, poste lungo le linee generatrici dell'edificato, e che ricadono indifferentemente nella zona pavimentata come nel prato, a sottolineare la continuità tra la piazzetta ed il piccolo parco; il pergolato che circonda la piazza e la collega al gazebo nel parco sarà ornato da Bignonia rampicante a gradazioni di colore di fioritura, partendo dal giallo per arrivare al rosa prima del gazebo con il glicine.

Il verde privato: dovrà essere realizzato per rispondere a quattro requisiti fondamentali: garanzia della privacy, gradimento estetico, garanzia della salubrità degli adiacenti volumi edificati, facilità di gestione/manutenzione.

Si sono previste pertanto delle siepi perimetrali di tipo misto, ovvero per giustapposizione di diversificati per portamento, volume e colore, utilizzando arbusti con capacità vegetative congruenti con la formazione di una barriera visiva ad altezza d'uomo, sempreverdi o a foglia semipersistente. Le siepi saranno costituite principalmente da Lentaggine, Teucririum, Eleagnus Bingea in mescolanza; potranno essere inseriti anche Rose rampicanti, Gelsomino del Giappone e Alloro (quest'ultimo solo episodicamente).

Addossate alle siepi perimetrali sono previsti tratti di bordura secondo moduli ad andamento curvilineo/sinusoidale continuo con portamento medio/basso o ricadente, quali Salvia, Rosmarino,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sviluppo lineare, da trattare in maniera particolarmente decorativa, collocate in diversi punti dell'intervento. Tali scarpate saranno piantumate con essenze tipiche della macchia, cosi come descritto per le scarpate del parco pubblico sulla collina, ma con un effetto meno naturale e spontaneo ottenuto con la mescolanza per zone e non casuale. In particolare si prevede la piantumazione con Teucrium con l'inserimanto per zone di Rosmarino, Lavanda, Rosai a cespugli striscianti, Buddleia, Eleagnus, Abbleia, Phlomix.

- Per i cipressi E' previsto l'inserimento di alcuni di questi, tutti in "secondo piano" per chi guarda dalla via Empolese, per scandire la percezione dello spazio. I cipressi sono posti principalmente in punti di snodo delle linee di progetto, ma nello stesso tempo ricercando l'effetto di quella spontaneità di impianto tipica della zona, e come se la loro esistenza, precedente al progetto, lo avesse determinato in alcune scelte. Alcuni di questi cipressi, collocati come da tradizione ai due lati di ciascun accesso privato su via del Poggio, vogliono invece rafforzare e segnare il tracciato della strada, altrimenti poco leggibile perché costituito solo da brevi tratti rettilinei.

Irrigazione

Si è prevista la costruzione di un pozzo di adduzione dell'acqua da impiegarsi per il solo scopo irriguo, e di cisterna di riserva di circa 10.000 litri di capienza minima (sarà probabilmente riutilizzare la cisterna esistente, posta in prossimità della cabina elettrica). Il pozzo dovrà erogare non meno di 50/60 litri effettivi/minuto.

Le piante arboree e cespugliose che verranno piantumate avranno di un adeguato impianto di irrigazione a goccia per consentire un appropriato attecchimento soprattutto per i primi 2/3 anni dalla messa a dimora.

Si prevede un consumo giornaliero di circa 5.500 16.500 litri/giorno a 2,5 13,5 bar, con pompa di mandata a portata nominale di 120/150 litri/minuto. I prati saranno esclusi da irrigazione.

CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni oggetto di valutazione risultano rappresentati da un complesso immobiliare composto da terreni edificabili sui quali sono previsti fabbricati suddivisi in n.7 lotti in forza al Piano di Recupero relativo all' Area di Riqualificazione RQ12b "Ex Centro Zootecnico Le Palle" , adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 27 novembre 2008, e sui quali sono presenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mt.1:50; composizione che consente di classificare l'arteria come strada di "C" - extraurbana secondaria, secondo la delimitazione del centro abitato prevista dal Comune di Scandicci.

Mentre le opere ad uso pubblico che ad oggi risultano ancora da completare risultano le seguenti:

- area verde, in parte al Catasto Fabbricati del comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 63 da porzione delle particelle n. 159 subalterno n. 7, n. 162 subalterno 500 e n. 206, ed in parte al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel medesimo foglio di mappa n. 63 da porzione della particella n. 154;
- piazza pedonale, identificata al Catasto Fabbricati del comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 63 da porzione della particella n. 162 subalterno 500;
- tratto di sede stradale, identificata al Catasto Fabbricati del comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 63 da porzione della particella n. 162 subalterno 500;

Per una miglior comprensione, si precisa che per i sette lotti edificabili o recuperabili, il piano attuativo risulta indicare i seguenti parametri urbanistici.

LOTTO	TIPOLOGIA EDILIZIA	N° EDIFICI PER TIPOLOGIA EDILIZIA	SUPERFICIE COPERTA (mq)	VOLUMI (mc)	N. UNITA IMMOBILIARI TOTALI	SUPERFICIE UTILE LORDA
1	A	1	570	1930	min 5 / 7 max	290 ÷ 430
	B	4	650	3380	min 8 / 16 max	1170
Totale lotto 1		**5**	**1220**	**5310**	**min 13 / 23 max**	**1890**
2	C	1	240	1130	4	410
	D	1	175	960	min 4 / 6 max	355
	E	1	180	950	4	360
	F	1	205	865	4	325
Totale lotto 2		**4**	**800**	**3905**	**min 16 / 18 max**	**1450**
3	G	1	195	1215	6	450
	H	1	195	1010	4	375
Totale lotto 3		**2**	**390**	**2225**	**10**	**825**
4	I	2	640	3590	16	1330
Totale lotto 4		**2**	**640**	**3590**	**16**	**1330**
5	L	1	285	1140	4	480

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

In relazione all'area oggetto di riqualificazione, negli archivi della Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, risultano attualmente intestate al

seguenti immobili.

Al N.C.E.U. nel foglio 63 del comune di Scandicci:

- p.lla 212, Categoria area urbana, Consistenza 540 m², Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;
- p.lla 205, Categoria area urbana, Consistenza 176 m², Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;
- p.lla 206, Categoria area urbana, Consistenza 702 m², Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;
- p.lla 208, Categoria area urbana, Consistenza 3587 m², Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;
- p.lla 209, Categoria area urbana, Consistenza 11 m², Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;
- p.lla 210, Categoria area urbana, Consistenza 62 m², Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;
- p.lla 189, Categoria area urbana, Consistenza 1622 m², Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;
- p.lla 181, Categoria area urbana, Consistenza 224 m², Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;
- p.lla 162, sub. 500, Categoria area urbana, Consistenza 10832 m², Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;
- p.lla 162, sub. 501, Categoria D/1, Rendita Euro 200,00, Indirizzo VIA EMPOLESE SNC piano: T;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

reddito agrario Euro 0;06;

- p.lla 267, qualità SEMINATIVO, Classe 3, superficie 89 ca, reddito domenicale Euro 0,32, reddito agrario Euro 0;18.
- p.lla 269, qualità SEMIN. IRRIG, Classe 3, superficie 04 are 98 ca, reddito domenicale Euro 2;83, reddito agrario Euro 2;57;
- p.lla 271, qualità SEMINATIVO, Classe 5, superficie 1 are 59 ca, reddito domenicale Euro 0,24, reddito agrario Euro 0,15.
- p.lla 273, qualità SEMINATIVO, Classe 3, superficie 45 ca, reddito domenicale Euro 0,16, reddito agrario Euro 0;09.
- p.lla 274, qualità SEMINATIVO, Classe 3, superficie 2 are 14 ca, reddito domenicale Euro 0,77, reddito agrario Euro 0,44.
- p.lla 277, qualità SEMIN. IRRIG, Classe 3, superficie 03 ca, reddito domenicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,02;
- p.lla 278, qualità SEMIN. IRRIG, Classe 3, superficie 8 ca, reddito domenicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,04;
- p.lla 280, qualità SEMIN. IRRIG, Classe 5, superficie 20 ca, reddito domenicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0;02;
- p.lla 281, qualità SEMIN. IRRIG, Classe 5, superficie 63 ca, reddito domenicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0,06;
- p.lla 283, qualità SEMINATIVO, Classe 3, superficie 23 ca, reddito domenicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0;05.
- p.lla 284, qualità SEMINATIVO, Classe 3, superficie 95 ca, reddito domenicale Euro 0,34, reddito agrario Euro 0,20.
- p.lla 276, qualità SEMIN. IRRIG, Classe 3, superficie 9 ca, reddito domenicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0;05;
- p.lla 279, qualità SEMINATIVO, Classe 5, superficie 60 ca, reddito domenicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0;06.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ACQUIRENTE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2014 - Registro Particolare 7414 Registro Generale 9646 Pubblico ufficiale SILVANI FEDERICO Repertorio 4225/3222 del 25/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI (FI) SOGGETTO ACQUIRENTE;
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2016 - Registro Particolare 2068 Registro Generale 2965 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 17261/10672 del 18/01/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO ACQUIRENTE
   Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 38333 del 28/12/2018;
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2016 - Registro Particolare 2069 Registro Generale 2966 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 17264/10673 del 18/01/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO ACQUIRENTE;
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2016 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 7047 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 17348/10725 del 12/02/2016 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO CEDENTE;
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/2018 - Registro Particolare 21260 Registro Generale 29785 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 19489/12032 del 11/07/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO ACQUIRENTE;
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2018 - Registro Particolare 37468 Registro Generale 53336 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 19912/12302 del 18/12/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO ACQUIRENTE;
13. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2018 - Registro Particolare 38333 Registro Generale 54574 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 19912/12302 del 18/12/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI)
    Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2068 del 2016.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di uso pubblico non appena le opere interessate risultino ultimate. In caso di mancata costituzione delle dette servitù entro un anno dalla dichiarazione di fine lavori, per cause imputabili al Consorzio, lo stesso, o suoi eventuali aventi causa, dovrà/anno corrispondere Comune una penale pari ad Euro 50 (cinquanta) per ogni giorno di ritardo.

il Consorzio si è impegnato a cedere, a titolo gratuito, alcune aree alla Città metropolitana, oggi Ente titolare della Strada Provinciale Val di Pesa, unitamente alle opere sulle stesse realizzate, una volta divenuto definitivo relativo collaudo.

Tali aree sono rappresentate: in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 63, dalle particelle:

- 181, come categoria "area urbana" superficie catastale Ha. 0.02.24;
- 210, come categoria "area urbana" superficie catastale Ha. 0.0.62;
- 218, superficie catastale. Ha. 0.0,31, quale bene non censibile comune alle particelle 204, 205, 212 e 213;

e per la restante porzione al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 63, dalle particelle:

- 240, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale Ha 0.03.18, reddito domenicale Euro 1,15 e reddito agrario Euro 0,66;
- 242, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale Ha 0.22.45, reddito domenicale Euro 12,75 e reddito agrario Euro 11,59;
- 246, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.02.34, reddito domenicale Euro 0,85 e reddito agrario Euro 0,48;
- 261, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale Ha 0.09.38, reddito domenicale Euro 1,21 e reddito agrario Euro 0,87;
- 229, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale Ha 0.0.20, reddito domenicale Euro 0,11 e reddito agrario Euro 0,10;
- 232, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale Ha 0.01.43, reddito domenicale Euro 0,18 e reddito agrario Euro 0,13;
- 261, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.01.42, reddito domenicale Euro 0,51 e reddito agrario Euro 0,29;

Il Consorzio si è impegnato inoltre ad acquistare la proprietà delle porzioni di terreno, individuate al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI);

16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2013 - Registro Particolare 7062 Registro Generale 9634 Pubblico ufficiale CALCINAI SIMONE Repertorio 11123/9841 del 03/04/2013 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI);
17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2013 - Registro Particolare 7063 Registro Generale 9635 Pubblico ufficiale CALCINAI SIMONE Repertorio 11123/9841 del 03/04/2013 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI);
18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2013 - Registro Particolare 7064 Registro Generale 9636 Pubblico ufficiale CALCINAI SIMONE Repertorio 11123/9841 del 03/04/2013 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI);
19. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2013 - Registro Particolare 7065 Registro Generale 9637 Pubblico ufficiale CALCINAI SIMONE Repertorio 11123/9841 del 03/04/2013 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA;
20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2013 - Registro Particolare 7112 Registro Generale 9688 Pubblico ufficiale CALCINAI SIMONE Repertorio 11123/9841 del 03/04/2013 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA;
21. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2014 - Registro Particolare 7408 Registro Generale 9639 Pubblico ufficiale SILVANI FEDERICO Repertorio 4206/3215 del 25/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO ACQUIRENTE;
22. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2014 - Registro Particolare 7409 Registro Generale 9640 Pubblico ufficiale SILVANI FEDERICO Repertorio 4219/3216 del 25/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO ACQUIRENTE;
23. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2014 - Registro Particolare 7410 Registro Generale 9641 Pubblico ufficiale SILVANI FEDERICO Repertorio 4220/3217 del 25/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO ACQUIRENTE;
24. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2014 - Registro Particolare 7411 Registro Generale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2016 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 7047 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 17348/10725 del 12/02/2016 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO CEDENTE;
32. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/2018 - Registro Particolare 21260 Registro Generale 29785 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 19489/12032 del 11/07/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO ACQUIRENTE;
33. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2018 - Registro Particolare 37468 Registro Generale 53336 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 19912/12302 del 18/12/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) SOGGETTO ACQUIRENTE;
34. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2018 - Registro Particolare 38333 Registro Generale 54574 Pubblico ufficiale SPERANZINI CARLO Repertorio 19912/12302 del 18/12/2018 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDICCI(FI) Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2068 del 2016.

Inoltre, da una verifica edilizio/urbanistica é emerso che oltre a quanto precedentemente indicato, sui beni oggetto di valutazione, gravano le seguenti convenzioni in carico ai precedenti attuatori:

- CONVENZIONE RELATIVA ALLA STRADA PROVINCIALE VAL DI PESA (N.12) : MODIFICA TRATTO DI TRACCIATO FRONTISTANTE L'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ012b EX CENTRO ZOOTECNICO "LE PALLE" UBICATA NEL COMUNE DI SCANDICCI del 26/03/2009, Repertorio numero 89992, Raccolta numero 11777, ai rogiti del dott. Andrea Venturini, notaio in Montespertoli, registrata all'Agenzia delle Entrate nell'ufficio di Firenze 2, il 1/4/2009 al n. 3434;
- CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ12b EX CENTRO ZOOTECNICO "LE PALLE" A SAN VINCENZO A TORRI del 17/2/2012, Repertorio numero 91440, Raccolta numero 12562, ai rogiti del dott. Andrea Venturini, notaio in Montespertoli, registrata all'Agenzia delle Entrate nell'ufficio di Firenze 1, il 2/3/2012 al n. 4363;
- PIANO DI RECUPERO AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ12B EX CENTRO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

complesso immobiliare comprendente fabbricati e terreni) avente consistenza, identificazione catastale e confini coincidenti con la Zona Omogenea D1 rappresentata nel P.R.G.C. (salvo, allora, per la piccola porzione di altra proprietà).

Con questa sua configurazione e nella sua interezza, il bene è stato sia più volte venduto che oggetto di Varianti agli strumenti urbanistici e di proposte progettuali di iniziativa privata (finalizzate alla sua utilizzazione e valorizzazione) in una successione di correlazioni reciproche fra iniziative pubbliche e private.

In particolare:

7 aprile 1995: richiesta di avvio di procedura urbanistica finalizzata al cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale, con dichiarazione di obsolescenza funzionale del complesso delle stalle (iniziativa privata da parte dei proprietari dell'area originariamente di proprietà della Cooperativa agricola di Montagnana).

25 novembre 1995: presentazione prima proposta di Piano di Recupero con documentazione obsolescenza funzionale, analisi del tessuto insediativo della zona e planivolumetrico di massima del nuovo insediamento con demolizione degli edifici esistenti (ad eccezione della casa colonica) e costruzione di nuovi edifici residenziali a parità di volume (volume esistente documentato, conteggiato secondo le norme del PRGC).

aprile 2000: presentazione del progetto di proposta del Piano Attuativo di Riqualificazione Urbanistica con cambio di destinazione d'uso del Complesso Zootecnico denominato Le Palle, con demolizione (eccetto colonica) e ricostruzione a parità di volume, comprese schede tipologiche di tutti gli edifici di progetto.

5 ottobre 2000: la Commissione Urbanistica del Comune di Scandicci esamina il progetto di cui sopra ed esprime parere favorevole con prescrizioni.

agosto 2001: presentazione nuovo Piano di Recupero con le modifiche richieste nelle prescrizioni della Commissione Urbanistica del 5 ottobre 2000, con volumetria massima inferiore a mc 17.500 (comprensivi dell'edificio colonico), così come richiesto dalla Commissione Urbanistica.

9 gennaio 2002: nuovo esame da parte della Commissione Urbanistica che, sulla base della proposta presentata, ritiene auspicabile la variante di destinazione d'uso e dà pertanto inizio alla procedura urbanistica di Variante del PRGC.

14 maggio 2002: deliberazione di C.C. n. 90 di Adozione della Variante di P.R.G.C. (correlata al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detto progetto modifica in parte ed integra quello precedentemente presentato poiché accoglieva alcune delle prescrizioni della Commissione Urbanistica del 9 gennaio 2002 ed è riferito all'intera area oggetto di Variante (compresa dunque la particella 154 di altra proprietà), applicando a detta area l'indice di 0,5 mc/mq.

Il progetto si riferisce dunque ad un'area che la Variante quantificava in circa mq 37.000, che dai vecchi catastali risultava essere di mq 37.062, e che dai primi rilievi eseguiti risultava essere di mq 37.522,494.

Pertanto, riservandosi di certificare l'effettiva consistenza dell'area, il progetto indica una possibile volumetria complessiva massima (comprensiva della casa colonica) di mc 18.761,247.

Il progetto di Piano di Recupero ha previsto la demolizione di tutti gli edifici esistenti (ad eccezione della casa colonica (classificata in classe 3, ex T6) e dei silos più prossimi alla via Empolese (come richiesto dalla C.U.) che non vengono computati nel volume di progetto.

Detto progetto a seguito di istruttoria da parte degli Uffici Tecnici del Comune di Scandicci è stato oggetto di richieste di modifiche ed integrazioni.

Le principali modifiche richieste riguardavano la configurazione e la dimensione delle Aree da Cedere per Convenzione a scomputo degli oneri. A tale proposito in data 2 maggio 2006 è stata presentata al Comune di Scandicci una nuova Planimetria Generale contenete la nuova proposta di configurazione e dimensione delle Aree da Cedere.

12 novembre 2003: delibera C.C. n. 132 di adozione del "Piano Strutturale". Nel Piano Strutturale suddetto l'area in oggetto è compresa nell'UTOE. 12 - San Vincenzo a Torri, ed è perimetrata come "Area sottoposta a strumenti urbanistici adottati, approvati, in corso di formazione" ed il suo recupero urbanistico è stato compreso fra gli obiettivi della zona.

Pertanto sono stati recepiti tutti i contenuti della Variante di PRGC: n. 193 del 2002.

25 gennaio 2005: delibera C.C. n. 12 di adozione del "Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio Comunale".

Nel suddetto Piano viene individuata la fascia di compatibilità lungo la via Empolese per la localizzazione di nuovi impianti. Detta fascia interessa anche l'area in oggetto.

Tuttavia l'art. 10 del Piano carburanti, che individua le "Aree Idonee" all'interno delle fasce di compatibilità, considera "Aree non Idonee" all'installazione di nuovi impianti quelle ricadenti in Piani Attuativi di qualsiasi natura, e pertanto nessuna "Area Idonea" è collocata all'interno della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7 luglio 2008: presentazione di nuovi elaborati con ulteriori modifiche dell'innesto fra la via del Poggio e la Strada Provinciale Empolese.

8 ottobre 2008: presentazione di elaborati finalizzati alla Valutazione Integrata degli Effetti delle Trasformazioni.

5 novembre 2008: presentazione di nuovi elaborati (prot. 46473) che recepiscono tutte le indicazioni e le precisazioni concordate con gli uffici comunali sia ai fini della valutazione integrata che ai fini dell'adozione del PdR.

20 novembre 2008: presentazione di ulteriori elaborati (prot. 48736) relativi a Regime Giuridico dei Suoli, e Stima Sommaria del Costo delle Opere di Urbanizzazione.

28 novembre 2008: il Consiglio Comunale adotta il PdR, con Delibera n. 115 e definitivamente approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 51 del 7 aprile 2009, che prevede, fra le opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano, allo stesso connesse funzionalmente alla realizzazione di una modifica di tracciato della Strada Provinciale "Val di Pesa" (n. 12), nel tratto frontistante l'area di intervento.

26 marzo 2009: a seguito dell'adozione del Piano, ed a rogito del Notaio Venturini Andrea, è stata sottoscritta la Convenzione Rep. n. 89992/11777, registrata a Firenze 2 il giorno 1 aprile 2009 al n. 3434, trascritta 2 aprile 2009 al n. 10714, tra Provincia di Firenze e Comune di Scandicci e Soggetti Attuatori del Piano di Recupero, per la realizzazione del detto tratto alternativo della Strada Provinciale. La convenzione all'art. 3 prevede l'acquisizione delle aree di proprietà di terzi con l'espletamento delle procedure espropriative da parte del Comune, con oneri economici a carico dei soggetti attuatori, per l' acquisizione delle aree, di proprietà di terzi e interessate dall'intervento da trasferire alla Provincia a seguito dell'intervenuta realizzazione e collaudo dalle opere sulle stesse realizzate.

9 marzo 2010: il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 66.

14 marzo 2011: con atto del dirigente della Direzione Viabilità e Grandi Assi Viari della Provincia di Firenze n. 966, è stato approvato progetto preliminare relativo alla modifica del tracciato della strada provinciale "Val di Pesa" (n. 12), nel tratto frontistante l'area di intervento.

2 agosto 2011: il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è stato approvato con Giunta Comunale n. 155.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasferire al medesimo Consorzio la titolarità dei terreni e dei fabbricati ricompresi nell'Area di riqualificazione con, atti rogati dal notaio Dott. Federico Silvani in data 25 marzo 2014 di seguito elencati :

- repertorio 4219/3216 , registrato all'agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 28 marzo 2014 al n. 2303 serie 1T;
- repertorio 4206/3215 registrato all'agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 28 marzo 2014 al n. 2299 serie 1T;
- repertorio 4220/3217 a, registrato all'agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 28 marzo 2014 al n. 2301 serie 1T;
- repertorio 4221/3218 , registrato all'agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 28 marzo 2014 al n. 2302 serie 1T;
- repertorio 4223/3220 registrato all'agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 28 marzo 2014 al n. 2304 serie 1T;
- repertorio 4224/3221 , registrato all'agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 28 marzo 2014 al n. 2305 serie 1T;
- repertorio 4225/3222 strato all'agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 28 marzo 2014 al n. 2306 serie 1T;

30 gennaio 2014: il , a seguito dell'assenso dato dalla provincia di Firenze con nota pervenuta al protocollo 4657, si è impegnato ad acquisire le aree di proprietà di soggetti terzi, interessate dalla realizzazione del tracciato alternativo della Strada provinciale Val di Pesa (n. 12) ed a cederle gratuitamente alla di Provincia di Firenze, oggi Città Metropolitana, unitamente alle opere sulle stesse realizzate, una volta divenuto definitivo il relativo collaudo.

15 luglio 2014: con protocollo n. 31237 è stata depositata SCIA n. 739/2014 per indagini di bonifica e movimentazione terre all'interno del Piano di Recupero ex Centro Zootecnico in Scandicci loc. San Vincenzo a Torri, a cui ha fatto seguito fine lavori n. prot. 46690 del 9/10/2017.

26 febbraio 2015: con deliberazione della Giunta Comunale n. 33 è stato approvate il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse Piano Recupero (ad eccezione dell'intervento relativo a Piazza Vezzosi e della modifica di tracciato della Strada Provinciale "Val di Pesa" n. 12, approvata, in versione definitiva ed esecutiva con atto del dirigente della Direzione Viabilità e Grandi Assi Viari della Provincia di Firenze n. 3868 del 16 ottobre 2014) con contestuale presa d'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scandicci oggetto di realizzazione del Le opere di urbanizzazione interne, ed in minima parte esterne all'Area di Riqualificazione nonché del manufatto adibito Cabina Elettrica insistente porzione delle stesse e precisamente:

a) appezzamento di facente parte di un più ampio complesso immobiliare originariamente destinato ad attività zootecnica avente forma irregolare e della complessiva di mq. 8.942 in località San Vincenzo a Torri al quale, si accede direttamente dalla via Provinciale Val di Pesa;

b) manufatto, edilizio, (cabina elettrica) disposto su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) composto da un locale al piano terreno ed un locale al piano primo con annesso resede circostante su tutti i lati ed al servizio e di pertinenza dello stesso e servizi.

c) appezzamento di terreno di forma irregolare ubicato in località San Vincenzo a Torri lungo la via Val di Pesa, avente varia: qualità' e classe per una superficie complessiva di mq. 158.

Il si impegna inoltre costituire con atto a favore del Comune di Scandicci servitù di uso pubblico, a titolo gratuito ed a tempo indeterminato sulle seguenti opere :

a) area a verde, identificata in parte al Catasto del comune di Scandicci nel foglio di mappa n, 63 da porzione delle particelle n. 159 subalterno n. 7 n. 162 subalterno 500 e n. 206, ed in parte al Catasto Terreni del comune di Scandicci nel medesimo foglio di mappa n. 63 da porzione della particella 154;

b) piazza pedonale, identificata al Catasto fabbricati del comune di Scandicci nel foglio di mappa n, 63 da porzione della particella 162 subalterno 500;

c) tratto della sede stradale, identificata al Catasto Fabbricati del comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 63 da porzione della particella n. 162 subalterno 500;

Il Consorzio Casaclima si è impegnato anche a cedere, a titolo gratuito alcune aree alla Città Metropolitana, oggi Ente titolare della Strada Provinciale Val di pesa, unitamente alle opere sulle stesse realizzate, una volta divenuto definitivo il relativo collaudo.

Tali aree sono rappresentate in parte al Catasto Fabbricati del Comune Scandicci nel foglio di mappa 63, dalle particelle n. 181, 210, 218, 240, 242, 246, 259, 261, 229, 232, 236.

Il Consorzio Casaclima si é impegnato infine ad acquistare la proprietà delle porzioni di terreno, individuate al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 63, dalle particelle. n. 230, n. 233 e n. 235, ove le stesse sono risultate indispensabili alla realizzazione delle opere relative al tracciato alternativo della Strada Provincia n. 12.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- particella n. 154

LIVELLO A

Area di riqualificazione RQ 12b* — Area ex Centro Zootecnico 'Le Palle',

art. 20 - Aree soggette a perequazione urbanistica;

LIVELLO B

in parte art. 55 - Ambiti perifluviali;

in parte art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostituire;

- particella n. 159

LIVELLO A

Area di riqualificazione RQ 12b* — Area ex Centro Zootecnico 'Le Palle'

art. 20 - Aree soggette a perequazione urbanistica;

LIVELLO B

art. 48 - Patrimonio edilizio presente al 1940;

in parte art 55 - Ambiti perifluviali;

in parte art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostituire;

LIVELLO C

art. - Classe 3:edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico;

- particella n. 162

LIVELLO A

Area dl riqualificazione RQ 12b* — Area ex Centro Zootecnico 'Le Palle';

art. 20 - Aree soggette a perequazione urbanistica,

in parte art 80 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale;

LIVELLO B

in piccola parte art. 55 - Ambiti perifluviali;

in parte art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostituire;

- particella n. 181

LIVELLO A

in parte Area di riqualificazione RQ 12b* — Area ex Centro Zootecnico 'Le Palle';

in parte art. 20 - Aree soggette a perequazione urbanistica;

in parte art. 79 - Aree sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- particelle n. 240, 261

LIVELLO A

revalentemente art. 79.- Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

in arte art. 148 - Ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa;

art. 80 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale;

LIVELLO B

art 62 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali;

- particella n. 242

LIVELLO A

prevalentemente art. 79 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

in parte art. 148 - Ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa;

prevalentemente art. 80 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale;

LIVELLO B

interessata in piccola parte da art. 49 - Tracciati viari fondativi;

prevalentemente art. 62 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali;

in parte art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostruire;

- particella n. 246

LIVELLO A

revalentemente art 79 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

in parte art. 148 - Ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa;

art. 80 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale;

LIVELLO B

interessata in parte da art. 49 - Tracciati viari fondativi;

prevalentemente art. 62 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali;

art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostituire;

- particella n. 259

LIVELLO A

prevalentemente art. 79 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

in parte art 148 - Ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa;

art. 80 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prevalentemente art. 62 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali;

prevalentemente art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostituire;

- particelle n. 276, 277

LIVELLO A

art. 79 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

art. 80 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale;

LIVELLO B

art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostituire;

- particella n. 278

LIVELLO A

prevalentemente art. 82 - Impianti per la distribuzione dei carburanti;

in parte art. 79 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

art. 80 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale;

LIVELLO B

art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostituire;

- particelle n. 279, 280

LIVELLO A

art. 79 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

art. 80 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale;

LIVELLO B

prevalentemente art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostituire;

- particella n. 281

LIVELLO A

prevalentemente art 82 - Impianti per la distribuzione dei carburanti;

in parte art. 79 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

art. 80 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale

LIVELLO B

prevalentemente art. 70 - Vegetazione ripariale da ricostituire;

- particelle n. 282, 283

LIVELLO A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un criterio di stima, come detto, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e nel caso specifico si intende ottenere il valore del bene nella sua attuale consistenza e destinazione d'uso partendo dal valore del bene trasformato ed a cui saranno sottratti i costi di trasformazione.
In sintesi:

$$Vaci = Vat - Cta$$

dove:

Vat = valore dell'area trasformata; Vaci = valore attuale del complesso immobiliare; Cta = costo della trasformazione dell'area.

CALCOLO DEI PARAMETRI UTILI ALLA STIMA

La determinazione del valore dell'area trasformata si riferisce alla valutazione dei beni realizzabili per l'Area di riqualificazione RQ12b e delle loro pertinenze, così come precedenza meglio indicato, e tiene in considerazione le caratteristiche degli stessi beni. Pertanto, riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri che hanno portato alla valutazione degli immobili. La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, ed è valida per un ragionevole periodo di tempo, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti. Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenzie del settore, sia con tecnici operanti sulla piazza, sia anche, dalle indicazione della stampa specializzata. Inoltre, il sottoscritto ha compiuto anche un'indagine telematica esaminando sia quanto fornito dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), sezione del territorio della provincia di Firenze, che da ulteriori banche dati digitali tipo "https://www.comparabilitalia.it e https://borsinoimmobiliare.it", ottenendo i prezzi comparabili che, riveduti e corretti in funzione delle caratteristiche dei beni trattati hanno concorso alla formazione del valori dei beni.

Per quanto riguarda gli immobili sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacciamenti e confini; periodo di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene; Viene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicato dalla deliberazione della giunta comunale n. 33 del 26/2/2015 in forza al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione pubbliche per il piano di recupero in oggetto e per un importo complessivo di Euro 1.915.355,65;

4. spese tecniche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero, dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria, in affinità del Decreto Legislativo del 18 aprile 2016, n. 50 (Codice degli appalti), e del relativo regolamento del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016, in relazione agli studi di fattibilità, stime e valutazioni, progetto preliminare, progettazione definitiva, esecuzione dei lavori, verifiche e collaudi, valutate in euro 143.066,35;
5. onere economico per l'intervento di piazza Vezzosi definito in forza alla convenzione stipulata il 17/1/2012 rep. 91440/12562 per un importo complessivo di Euro 354.000,00;
6. costo per la costruzione degli edifici a prevalente destinazione residenziale definiti ai lotti da 1 a 6. Dal momento che per la determinazione esatta di detti costi occorrerebbe essere in possesso di una progettazione definitiva per tutti i lotti, che attualmente non risulta effettuata, tali costi saranno determinati con la superficie dichiarata nel piano di attuazione e dal costo di costruzione di nuova edificazione stabiliti con delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti e rivalutazione istat di 1.295,02 euro/mq.

LOTTO	COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE (euro/mq)	SUPERFICIE (mq)	COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE (euro)
1	€ 1.295,02	1890	€ 2.447.587,80
2	€ 1.295,02	1450	€ 1.877.779,00
3	€ 1.295,02	825	€ 1.068.391,50
4	€ 1.295,02	1330	€ 1.722.376,60
5	€ 1.295,02	480	€ 621.609,06
6	€ 1.295,02	484	€ 626.789,68
	totale	**6459**	**€ 8.364.534,18**

7. costo per la Ristrutturazione di edificio ex colonico a prevalente destinazione residenziale identificato al lotto 7. Dal momento che per la determinazione esatta di detti costi occorrerebbe essere in possesso di una progettazione definitiva per tutti i lotti, che attualmente non risulta effettuata, tali costi saranno determinati con la superficie dichiarata nel piano di attuazione e dal costo di costruzione per Ristrutturazione di tipo pesante stabiliti con delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti e rivalutazione istat di 1.692,21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oneri rimanenti per la realizzazione dei 7 lotti a prevalente destinazione residenziale		**€ 312.765,54**

10. Cessione delle opere urbanistiche al Comune di Scandicci ed alla città metropolitana, per un importo complessivo di euro 36.000,00;
11. Polizza fideiussoria come indicato all'art. 12 della convenzione del 17/2/2012, modificata dal verbale di deliberazione del consiglio comunale n. 33 del 26/02/2015 svincolata parzialmente in forza al nullaosta comunale del 13/11/2018 prot. 57772 dai quali risulta ancora vincolato un importo di € 622.614,02 oltre ad € 354.000,00, per il quale si prevede una commissione annuale sulla polizza del 1%, un tasso annuo d'interesse a garanzia del debito del cliente di 1,87% ed un periodo di 5 anni al fine dell'ottenimento del collaudo delle opere di urbanizzazione. Pertanto, ne deriva un costo complessivo per l'utilizzo della fideiussione di euro 140.297,69.
12. polizza assicurativa postuma decennale è una polizza assicurativa che ha il compito di mantenere indenne il compratore di un edificio dai danni all'immobile derivati dai vizi e dai difetti che dovessero sorgere nei 10 anni seguenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il costo di un'assicurazione postuma decennale per il costruttore si basa solitamente su tassi identificati dall'agenzia assicurativa. Tendenzialmente, possiamo dire che questi si aggirano intorno allo 0,40%. Il il tasso del 0,40% sarà calcolato sulla somma assicurata complessiva, che nel caso in questione, riteniamo di prendere in riferimento il valore del bene trasformato, ovvero, € 28.554.455,00. Pertanto, ne deriva un costo complessivo per la fruizione della polizza assicurativa postuma decennale di euro 114.217,82.

mentre fra i costi indiretti si considerano:

13. Il costo dell'imposta IMU, valutato in forza ai valori indicati con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 04.03.2021, per le aree fabbricabili di cui ai lotti da 1 a 7, risulta ammontare ad un importo pari a € 57.615,70 annue, pertanto, considerato un periodo di trasformazione dei beni pari a 5 anni e la successiva potenziale cessione degli stessi a terzi, ne consegue che resterà in capo all'imprenditore un costo di imposta pari a € 288.078,50.
14. Interessi passivi per finanziamenti bancari utili all'erogazione delle somme necessarie all'investimento per l'esecuzione del piano di recupero in oggetto. In relazione ai precedenti costi, viene valutato un capitale di € 20.106.818,59, ad un previsto tasso fisso annuo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

settemilioniduecentocinquatanovesettecentodiciasette/46), per l'intera area oggetto di riqualificazione sul quale potranno essere edificati e riqualificati i fabbricati ad uso residenziale e commerciale identificati ai lotti da 1 a 7 e le opere di urbanizzazione connesse funzionalmente.

PROPOSTA DEL VALORE DI MERCATO DEI SINGOLI LOTTI COMPONETI L'AREA DI RIQUALIFICAZIONE

Trattandosi di un area edificabile abbastanza estesa che comporta un importante investimento, riteniamo utile prevedere la ripartizione del valore dell'intera area per singolo lotto. Detta suddivisione sarà determinata proporzionalmente, in relazione ai valori realizzabili per i singoli lotti previsti dal piano di attuazione a cui vengono sottratti i costi per il frazionamento edilizio/urbanistico/catastale da prevedersi in forma unitaria da tutti i futuri proprietari o ragionevolmente presumibili in euro 135.027,01.

LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	VALORE AREA TRASFORMATA	VALORE ATTUALE DELL'INTERA AREA	VALORE DEL FRAZIONAMENTO	VALORE ATTUALE DEI SINGOLI LOTTI
1	residenziale	€ 6.708.000,00	€ 1.705.449,63	€ 19.289,57	€ 1.885.894,45
	commerciale	€ 785.610,00	€ 199.734,39		
2	residenziale	€ 6.079.125,00	€ 1.545.563,73	€ 19.289,57	€ 1.526.274,15
3	residenziale	€ 3.458.812,50	€ 878.372,47	€ 19.289,57	€ 860.082,89
4	residenziale	€ 5.573.750,00	€ 1.417.076,61	€ 19.289,57	€ 1.397.787,03
5	residenziale	€ 2.012.400,00	€ 511.634,89	€ 19.289,57	€ 492.345,32
6	residenziale	€ 2.029.170,00	€ 515.898,51	€ 19.289,57	€ 496.608,94
7	residenziale	€ 1.907.587,50	€ 484.987,24	€ 19.289,57	€ 465.697,67
	Totale Generale	€ 28.554.455,00	€ 7.259.717,46	€ 135.027,01	€ 7.124.690,45
					€ 7.259.717,46

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'ill.mo Giudice delegato, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009