Geom. GABRIELE MAJONCHI
Via Attilio Vallecchi, 22 – 50131 Firenze tel. 055/588278
gabriele.majonchi@libero.it gabriele.majonchi@geopec.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa ROSA SELVAROLO

Fallimento - R.F.160/2015

Oggetto: Aggiornamento perizia area edificabile

"ex Cementificio Bruschi" - Rignano Sull'Arno (FI)

Il sottoscritto Geom. Gabriele Majonchi con Studio in Firenze Via A. Vallecchi 22, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia al n.4159/13, a seguito dell'incarico ricevuto per l'aggiornamento della parte urbanistica della Perizia di stima in oggetto, precisa quanto segue.

I beni immobili in esame sono stati oggetto di Perizia di stima, redatta dal sottoscritto in data 30/03/2016 su incarico della S.V. Ill.ma, ed ulteriore relazione tecnica di aggiornamento in data 18/10/2017, che vengono qui richiamate per quanto possa occorrere.

Successivamente, il Comune di Rignano Sull'Arno ha variato gli strumenti urbanistici per l'adeguamento alla vigente normativa, ed in particolare:

- Con delibera n.13 del 1° Aprile 2021 del Consiglio Comunale, il Comune di Rignano Sull'Arno ha adottato la "Variante al Piano Strutturale di adeguamento e di conformazione al PIT/PPR", approvata in via definitiva con deliberazione n.11 del 26 Aprile 2022, e divenuta efficace dal 26 Agosto 2022 (BURT Regione Toscana n.30 Parte Seconda del 27/07/2022).
- Con delibera n.14 del 1° Aprile 2021 del Consiglio Comunale, il Comune di Rignano sull'Arno ha adottato il "Piano Operativo", che è stato definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n.12 del

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

Geom. GABRIELE MAJONCHI
Via Attilio Vallecchi, 22 – 50131 Firenze tel. 055/588278
gabriele.majonchi@libero.it gabriele.majonchi@geopec.it

26 Aprile 2022, ed è divenuto efficace dal 26 Agosto 2022 (BURT Regione Toscana n.30 Parte Seconda del 27/07/2022).

- Con delibera del Consiglio Comunale n.54 del 20 Settembre 2022, è stata inoltre adottata la variante al Piano Operativo vigente, contestualmente all'approvazione del progetto definitivo denominato "*Realizzazione di un sentiero ciclo-pedonale dal Comune di Fiesole al Comune di Figline e Incisa Valdarno*", variante divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURT Regione Toscana n.45 Parte Seconda del 9 Novembre 2022.

Pertanto, a seguito delle intervenute modifiche degli strumenti urbanistici del Comune di Rignano Sull'Arno e sulla base di quanto disposto nel vigente Piano Operativo, le aree in esame risultano attualmente comprese per la massima parte nella SCHEDA NORMA delle aree di Trasformazione AREA ATU5 "Rigenerazione degli assetti insediativi" "*Ex Cementificio Bruschi*", come da elaborato Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo stesso (**Allegato 1**), contenente la descrizione dell'area, gli obiettivi della trasformazione e degli interventi proposti, l'indicazione del dimensionamento ammissibile (*con una rilevante diminuzione delle superfici edificabili* rispetto al precedente Piano di Recupero Urbano) e dei relativi parametri edilizi/urbanistici, nonché le prescrizioni particolari previste per l'area stessa, i vincoli esistenti e le modalità di attuazione degli interventi.

Il sottoscritto ha quindi provveduto a richiedere al Comune di Rignano Sull'Arno il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree in oggetto, rilasciato in data 19 Gennaio 2023 (**Allegato 2**), e sulla base del quale le aree stesse risultano classificate come segue:

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

Geom. GABRIELE MAJONCHI
Via Attilio Vallecchi, 22 – 50131 Firenze tel. 055/588278
gabriele.majonchi@libero.it gabriele.majonchi@geopec.it

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
34	61, 226	AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 65 NTA) IN PARTE ATU5 EX CEMENTIFICIO BRUSCHI – RIGENERAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – Piano attuativo di iniziativa privata PA (NTA Allegato A – Schede norma delle aree di trasformazione) IN PARTE AREE CON FUNZIONE AGRICOLA – AGR. (ART. 106 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI (ART. 109) IN PARTE AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE
34	113, 205, 224, 225	AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 65 NTA) IN PARTE ATU5 EX CEMENTIFICIO BRUSCHI – RIGENERAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – Piano attuativo di iniziativa privata PA (NTA Allegato A – Schede norma delle aree di trasformazione) AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE
34	132, 211, 222, 223, 227, 230, 231, 232, 233, 234, 235 e 238	AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 65 NTA) IN PARTE ATU5 EX CEMENTIFICIO BRUSCHI – RIGENERAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – Piano attuativo di iniziativa privata PA (NTA Allegato A – Schede norma delle aree di trasformazione)
34	236	AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 65 NTA) IN PARTE ATU5 EX CEMENTIFICIO BRUSCHI – RIGENERAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – Piano attuativo di iniziativa privata PA (NTA Allegato A – Schede norma delle aree di trasformazione) IN PARTE AREE CON FUNZIONE AGRICOLA – AGR. (ART. 106 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI SOGGETTE A POSSIBILE RECUPERO PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA (ART. 108 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI (ART. 109) IN PARTE VERDE DI CONNESSIONE ECOLOGICA – VE (ART. 123 NTA) IN PARTE
34	237	AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 65 NTA) IN PARTE ATU5 EX CEMENTIFICIO BRUSCHI – RIGENERAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – Piano attuativo di iniziativa privata PA (NTA Allegato A – Schede norma delle aree di trasformazione) IN PARTE AREE CON FUNZIONE AGRICOLA – AGR. (ART. 106 NTA) IN PARTE VERDE DI CONNESSIONE ECOLOGICA – VE (ART. 123 NTA) IN PARTE
34	204, 228, 229	AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 65 NTA) IN PARTE ATU5 EX CEMENTIFICIO BRUSCHI – RIGENERAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – Piano attuativo di iniziativa privata PA (NTA Allegato A – Schede norma delle aree di trasformazione) IN PARTE AREE CON FUNZIONE AGRICOLA – AGR. (ART. 106 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI (ART. 109) IN PARTE
35	782	AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 65 NTA) IN PARTE ATU5 EX CEMENTIFICIO BRUSCHI – RIGENERAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – Piano attuativo di iniziativa privata PA (NTA Allegato A – Schede norma delle aree di trasformazione) AREE PER LA MOBILITA' – Acm (ART. 21) IN PARTE AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE
35	783, 784, 785 e 790	AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 65 NTA) IN PARTE ATU5 EX CEMENTIFICIO BRUSCHI – RIGENERAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – Piano attuativo di iniziativa privata PA (NTA Allegato A – Schede norma delle aree di trasformazione)
35	786 e 788	AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 65 NTA) IN PARTE ATU5 EX CEMENTIFICIO BRUSCHI – RIGENERAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – Piano attuativo di iniziativa privata PA (NTA Allegato A – Schede norma delle aree di trasformazione) AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE

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

Geom. GABRIELE MAJONCHI
Via Attilio Vallecchi, 22 – 50131 Firenze tel. 055/588278
gabriele.majonchi@libero.it gabriele.majonchi@geopec.it

L'area risulta inoltre soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 Art.142 comma 1, lettera c) *"Fiumi, torrenti e corsi d'acqua"* e lettera g) *"I territori coperti da foreste e da boschi";*
- Vincolo idrogeologico (R.D.L. n.3267/1923);
- Fascia di rispetto dal fosso tombato (ml.10) R.D.523/1904;
- Fasce di rispetto ferroviarie (DPR 735/1980);
- Fascia di rispetto stradale (ml.30).

Con osservanza,

Geom. Gabriele Majonchi

Firenze, 10 Febbraio 2023

Allegati:

1) Scheda Norma Area ATU5 *Ex Cementificio Bruschi* – All. NTA PO

2) Certificato Destinazione Urbanistica - Comune Rignano Sull'Arno

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