Tommaso Marcaccini Architetto
Studio di Architettura ed Ingegneria Marcaccini
Via Faentina 215 – 50133 Firenze
Email: studio.marcaccini@libero.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sez. 3ª Civile – Sezione Fallimentare

*

Concordato Preventivo [redacted] n.61/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Rag.ra Bruna Garofano Maj

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Lilia Zanotti

*

Il sottoscritto Tommaso Marcaccini architetto incaricato in data 15 Luglio 2026, presenta la seguente:

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL LOTTO UNICO AMBITI 1-2-3, FACENTI PARTE DELL'AREA EDIFICABILE POSTA NEL COMUNE DI VAGLIA IN LOC. FONTEBUONA

1. PREMESSA:

Oggetto della presente stima sono le aree edificabili residue nel Comune di Vaglia, frazione di Fontebuona, identificate come di seguito:

- Tre Ambiti dei quali, due a destinazione residenziale (Ambito 2 e 3) e uno a destinazione mista a servizi pubblici (da cedere al Comune) e commerciale al piano terra, residenziale per gli altri due piani (Ambito 1).

L'area di cui si tratta è stata oggetto di una Lottizzazione per la realizzazione della quale fu presentato il 23.12.1996 un primo progetto assunto al prot. 13490 (B. 81/96) e un successivo in data 30.09.2004 prot. 11376. Con atto del notaio Tommaso Tavassi del 16.02.2006, rep. 33487/fasc. 9997 fu stipulata la Convenzione con il Comune di Vaglia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. A essa ha fatto seguito in data 23.07.2010 l'atto ricognitivo di proroga dei termini della Convenzione a rogito Notaio Tavassi rep. 37209 Fasc. 16262. La validità degli obblighi convenzionali è stata prorogata per tre anni *ex lege*[1] e la scadenza è andata al 16.02.2019.

Nel 2020, è stato presentato Nuovo Progetto Unitario Convenzionato P.U.C., che è stato approvato in consiglio comunale il 31 Luglio 2026, con delibera n.32. Di seguito si riporta, stralcio della Convenzione in quanto si ritiene documento fondamentale per capire i rapporti economici presenti fra Amministrazione e Soggetto Attuatore.

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

Tommaso Marcaccini Architetto
Studio di Architettura ed Ingegneria Marcaccini
Via Faentina 215 – 50133 Firenze
Email: studio.marcaccini@libero.it

2. Stralcio della Convenzione

Premesso

-a) *che il soggetto attuatore è proprietario di un'area posta in Comune di Vaglia, località Fontebuona, situata tra la Strada Statale Bolognese e la Strada Comunale di San Michele rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Vaglia dalle particelle:*

Ambito 1: Foglio 39 Particella 558

Ambito 2: Foglio 39 Particella 542

Ambito 3: Foglio 39 Particella 526

-b) *che l'area in oggetto è oggi disciplinata dal vigente Piano Operativo del Comune di Vaglia approvato con le delibere del Consiglio Comunale n. 3 e n. 5 dell'11.02.2020 e n. 26 del 29.05.2020 dalla scheda PUC_02.5 che la descrive nei seguenti termini: "l'Area oggetto dell'intervento è composta da più aree che facevano parte del Piano di Lottizzazione (C4 nel previgente RU) in località Fontebuona, ad oggi decaduto, che l'Amministrazione ritiene opportuno completare, anche al fine di ultimare le opere di urbanizzazione. Le aree sopra menzionate formano, quindi, un progetto unitario convenzionato (PUC) a cui sono attribuite le capacità edificatorie di seguito indicate, oltre al completamento delle opere di urbanizzazione non ultimate";*

-c) *che l'efficacia di tale previsione è stata prorogata ai sensi dell'art. 35, co.12 della LR n. 65/2014 di ulteriori 2 anni con deliberazione di Consiglio Comunale.*

-d) *che in effetti detta area PUC si compone di tre ambiti distinti già facenti parte del decaduto "Piano di Lottizzazione C4 – Loc. Fontebuona" la cui convenzione di lottizzazione stipulata il 16/2/2006, rep. 33487, è stata solo parzialmente attuata dalla Soc.* [redacted] *come anche risulta dal successivo atto denominato "atto ricognitivo e di proroga dei termini della convenzione per piano di lottizzazione di iniziativa privata" del 23/07/2010 rep. n. 37209 e dall'atto di cessione gratuita ai rogiti del Notaio Giulia Badini di Firenze del 30.01.2019 rep. 18527/fasc. 6860 con il quale il Comune di Vaglia ha acquisito la proprietà del fabbricato per attività sportiva e accessori distinti al catasto fabbricati nel foglio di mappa 39 dalle particelle 534 oltre che di appezzamenti di terreno costituenti sedime di opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali allargamento della strada di San Michele alle Macchie, percorso pedonale, parcheggi, piazzetta e area giochi distinti al catasto terreni nel foglio di mappa 39 dalle particelle 529, 536, 540, 559, 543, 528, 546, 65,527 e 535, il tutto nei limiti con le modalità ed i gravami meglio specificati nel predetto atto di cessione gratuita;*

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

Tommaso Marcaccini Architetto
Studio di Architettura ed Ingegneria Marcaccini
Via Faentina 215 – 50133 Firenze
Email: studio.marcaccini@libero.it

-e) *che dunque l'attuale previsione urbanistica di Piano Operativo, nel confermare la previgente disciplina di zona, mira a garantire l'ultimazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione che erano state previste dal decaduto piano di lottizzazione di Fontebuona nonché a definire la forma urbana del centro abitato di Fontebuona attraverso il completamento dei tre ambiti rimasti inedificati;*

-f) *che prima che la convenzione di lottizzazione scadesse, la gestione liquidatoria della Soc.* [redacted] *in concordato aveva chiesto ed ottenuto il rilascio dei seguenti permessi a costruire:* ***n. 2/04.12.2018 (p.e. 3672-8/2018)*** *per il completamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie nonché* ***n. 7/24.12.2018 (p.e. 3696-9/2018)*** *relativo al lotto 2 oggi ambito 1;* ***n. 3/04.12.2018 (p.e. 3351-2/2018)*** *relativo al lotto 5 oggi ambito 2;* ***n. 4/04.12.2018 (p.e. 3352-3/2018)*** *relativo al lotto 6 oggi ambito 3 per l'edificazione di parte degli edifici residenziali previsti dal piano di lottizzazione, provvedendo anche al versamento dei relativi contributi (e segnatamente del contributo sul costo di costruzione perché gli oneri di urbanizzazione erano compresi nella realizzazione delle opere di urbanizzazione) per complessivi euro* ***143.977,15*** *così suddivisi: quanto al p.c. 7/24.12.2018 euro 67.019,00 (relativi al costo di costruzione); quanto al p.c. 3/04.12.2018 euro 58.282,75 (relativi al costo di costruzione); quanto al p.c. 4/04.12.2018 euro 18.675,40 (relativi al costo di costruzione);*

-g) *che i suddetti permessi a costruire sono poi decaduti senza che la gestione liquidatoria della lottizzante (o suoi aventi causa) avviasse i relativi lavori e ciò anche in ragione della di poco successiva approvazione del nuovo strumento urbanistico;*

-h) *che dunque la Società* [redacted] *in concordato vanta oggi nei confronti dell'Amministrazione Comunale un credito restitutorio di importo pari ad euro* ***143.977,15*** *oltre interessi legali correnti dalla data dei versamenti a quella in cui avverrà l'effettiva restituzione delle somme, a titolo di costo di costruzione, corrisposte con riferimento ai predetti titoli edilizi non utilizzati;*

-i) *che in data 23/11/2021(registrata agli atti del Comune con prot. 9072 del 29/11/2021) la Società* [redacted] *in concordato ha chiesto la restituzione del predetto importo; tale richiesta è stata reiterata anche con Mail PEC, il 19/01/2026.*

NELLA CONVENZIONE SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – ATTI ED ELABORATI

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione le premesse nonché, seppur non materialmente allegati, gli elaborati di progetto di seguito elencati, depositati presso

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

Tommaso Marcaccini Architetto
Studio di Architettura ed Ingegneria Marcaccini
Via Faentina 215 – 50133 Firenze
Email: studio.marcaccini@libero.it

il Settore III gestione del territorio edilizia privata e pianificazione urbanistica del Comune di Vaglia e che le parti dichiarano di ben conoscere essendo state oggetto di disamina preventiva:

- *Relazione Tecnica.*
  1.1 Dichiarazione verifica area a Parcheggio.
- *Norme Tecniche di attuazione*
- *Relazione Geologica DPGR 5_R*
  3.1 Relazione Geologica_Integrazioni
- *Documentazione Fotografica.*
- *Tavola n.0_Estratto di Mappa Catastale_Individuazione dei tre Ambiti_Scheda P.O.*
- *Tavola n.1_Planimetria Generale_Stato Attuale.*
- *Tavola n.2_Planimetria Generale_Stato di progetto.*
- *Tavola n.3_Ambito 1_Inquadramento Catastale e P.O._Stato Attuale.*
- *Tavola n.4_Ambito 1_Planimetrie dei vari livelli_Stato Variato.*
- *Tavola n.5_Ambito 1_Prospetti e Sezioni_Stato Variato.*
- *Tavola n.6_Ambito 1_Calcoli Urbanistici_Stato Variato.*
- *Tavola n.7_Ambito 2_Inquadramento Catastale e P.O._Stato Attuale.*
- *Tavola n.8_Ambito 2_Distanze dai Confini_Stato Variato*
- *Tavola n.8.0_Ambito 2_Planimetria Generale_Sezione Trasversale_Verifica DCR230/94*
- *Tavola n.8.1_Ambito 2_Lotto inferiore_Planimetrie e Prospetti_Stato Variato.*
- *Tavola n.8.2_Ambito 2_Lotto superiore_Planimetrie e Sezioni_Stato Variato.*
- *Tavola n.8.3_Ambito 2_Lotto Superiore_Planimetria e Copertura_Stato Variato.*
- *Tavola n.9_Ambito 2_Lotto superiore_Prospetti_Stato Variato*
- *Tavola n.10_Ambito 2_Lotto Inferiore e Superiore_Calcoli urbanistici_Stato Variato*
- *Tavola n.11_Ambito 3_Inquadramento Catastale e P.O._Stato Attuale.*
- *Tavola n.12.0_Ambito 3_Planimetrie dei vari livelli_Stato Variato*
- *Tavola n.12.1_Ambito 3_Prospetti e Sezioni_Stato Variato*
- *Tavola n.13_Ambito 3_Verifica permeabilità DCR 230/94_Stato Variato.*
- *Tavola n.14_Ambito 3_Calcoli Urbanistici_Stato Variato.*
- *Tavola n.15_Opere di completamento_Planimetria della rete Fognaria.*
- *Tavola n.16_Opere di completamento_Illuminazione Pubblica stradale e Parcheggio.*

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

- *Tavola n.17_Opere di completamento_Piazzetta Pubblica ed Area giochi.*
- *Tavola n.18_Opere di completamento_Parcheggi_Impianti.*
- *Tavola n.19_Ambito 1_Studio permeabilità_Stato Attuale e Variato.*
- *Tavola A_Ambito 1_Planimetria Generale_Quote del terreno_Stato Attuale e Variato.*
- *Tavola A1_Ambito 1_Planimetria Generale e Sezioni_Stato Attuale e Variato.*
- *Tavola A2_Ambito 1_Planimetria Generale_Quote del terreno_Stato Attuale e Variato.*
- *Tavola B_Ambito 2_Rilievo e Sezione_Stato Attuale.*
- *Tavola B1_Ambito 2_Rilievo e Sezione_Stato Sovrapposto_Scavi e Riporti.*
- *Tavola C_Ambito 3_Rilievo_Scavi e Riporti_Stato Attuale e Variato.*
- *Tavola C1_Ambito 3_Rilievo_Scavi e Riporti_Stato Sovrapposto.*
- *Tavola H1_Ambito 1_Schemi L.13/89_Stato Variato.*
- *Tavola H2_Ambito 2_Schemi L.13/89_Stato Variato.*
- *Tavola H3_Ambito 3_Schemi L.13/89_Stato Variato.*
- *Tavola M1_Ambito 1_Prospetto_Legenda Materiali.*
- *Tavola M2_Ambito 2_Particolari con Legenda.*
- *Tavola M3_Ambito 2_Particolari sistemazioni esterne ed Area a Pargheggio.*
- *Tavola M4_Ambito 3_Particolari con Legenda*
- *Tavola M5_Ambito 3_Particolari sistemazioni esterne.*
- *Tavola R_Ambito 1_Render*
- *Elenco delle opere di completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie nell'Ambito 1 e stima del loro valore, nell'Ambito 2 e stima del loro valore, nell'Ambito 3 e stima del loro valore, con Relative Tavole da "00" a "09".*

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto i reciproci rapporti ed obblighi tra il Comune di Vaglia ed i soggetti attuatori in ordine alla realizzazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di Fontebuona come individuato dai documenti e dagli elaborati indicati al precedente art. 1. Tali interventi costituiscono attuazione e completamento di tutte le opere di urbanizzazione originariamente previste dalla convenzione di lottizzazione del 16/2/2006 rep. 33487 e successive integrazioni, nella parte in cui non ultimate.

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

Tommaso Marcaccini Architetto
Studio di Architettura ed Ingegneria Marcaccini
Via Faentina 215 – 50133 Firenze
Email: studio.marcaccini@libero.it

ART. 3 – QUANTIFICAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1. *Tenuto conto di quanto già realizzato in sede di attuazione del piano di lottizzazione oggi scaduto, il soggetto attuatore del presente PUC si obbliga per sé ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati di cui all'art. 1, consistenti nel completamento di marciapiedi, fognature, parcheggi, illuminazione pubblica, linea telefonica, piazzetta e aree verdi.*

3.2. *Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare, sulla base delle perizie approvate dai competenti Uffici comunali, è pari ad un importo netto di Euro* ***276.856,40*** *(euro duecentosettantaseimilaottocentocinquantasei/40: vedi Tabella Allegato n. 43) e potrà essere portato a scomputo, per quota parte, dall'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per il rilascio dei titoli edilizi previsti per l'edificazione di ciascun ambito.*

3.3. *Ove gli oneri di urbanizzazione tabellari risultassero superiori all'importo delle corrispondenti opere, il soggetto attuatore e/o gli aventi causa verseranno quanto dovuto a conguaglio nei tempi e con le modalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale . Ove viceversa tali oneri tabellari risultassero inferiori, l'attuatore e suoi aventi causa saranno comunque tenuti alla completa realizzazione di dette opere senza onere alcuno per il Comune.*

3.4. *In caso di attuazione dell'intervento per singoli stralci funzionali le urbanizzazioni come sopra quantificate si suddividono all'interno dei singoli Ambiti come meglio specificato nell'****Allegato n. 46*** *denominato: "Elenco delle opere di completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie nell'Ambito 1 e stima del loro valore, nell'Ambito 2 e stima del loro valore, nell'Ambito 3 e stima del loro valore".*

Ne consegue che in caso di cessione separata dei singoli ambiti, spetterà al soggetto acquirente realizzare le sole opere relative allo specifico stralcio funzionale corrispondente all'Ambito acquisito in proprietà al fine di poter emettere e comunque conseguire le certificazioni di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari realizzate all'interno dell'Ambito o degli Ambiti medesimi.

3.5. *L'atto notarile di cessione gratuita al Comune di Vaglia delle predette aree ed opere a carico del soggetto attuatore sarà stipulato entro sei mesi dal collaudo finale delle opere di urbanizzazione previste sulle aree medesime e di cui alla presente convenzione nel rispetto del criterio di riparto fra stralci funzionali previsto nell'****Allegato n. 46*** *denominato: "Elenco delle opere di completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie nell'Ambito 1 e stima del loro valore, nell'Ambito 2 e stima del loro valore, nell'Ambito 3 e stima del loro valore".*

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

Tommaso Marcaccini Architetto
Studio di Architettura ed Ingegneria Marcaccini
Via Faentina 215 – 50133 Firenze
Email: studio.marcaccini@libero.it

3.6. *Durante la realizzazione delle opere di cui al presente atto e fino alla loro presa in consegna da parte del Comune, gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità inerente alla realizzazione, uso e custodia delle opere stesse rimarrà a totale carico della parte attuatrice del Progetto; funzionari del Comune potranno accedere in qualsiasi momento ai cantieri per verifiche e controlli sulla corretta esecuzione delle opere, previa comunicazione alla Direzione dei Lavori.*

ART. 4 – DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE E FACOLTA' DI ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

4.1. La presente convenzione ha durata decennale, *con decorrenza dalla data di sottoscrizione. A seguito della stipula della presente Convenzione la parte attuatrice è autorizzata a realizzare il Programma Unitario Convenzionato, conformemente agli elaborati di cui all'art. 1, munendosi dei necessari Permessi di costruire sia per gli edifici sia per le opere di urbanizzazione da completare ed adeguandosi, altresì, alle modalità e/o prescrizioni che potranno essere previste o impartite in detti Permessi di costruire.*

4.2. *Ai sensi di quanto previsto dall'art. 109, co.3, e 121, co4, della L.R. Toscana n. 65/2014 e ss.mm.ii., è consentita l'attuazione degli interventi previsti dalla presente convenzione per stralci funzionali e per fasi e per tempi distinti, dovendosi ritenere che l'Ambito 1, l'Ambito 2 e l'Ambito 3 possano essere realizzati autonomamente.*

4.3 *Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione dovranno essere ultimate prima della fine lavori delle nuove superfici edilizie previste dal progetto unitario, costituendo il loro positivo collaudo condizione per il perfezionamento delle relative certificazioni di abitabilità e/o agibilità. Tuttavia, nel rispetto di quanto previsto ai punti* ***3.4*** *e* ***4.2*** *che precedono, ove la procedura liquidatoria della Soc.* [redacted] *ceda separatamente i singoli lotti, spetterà al soggetto acquirente realizzare le sole opere relative allo specifico Ambito acquisito in proprietà al fine di poter emettere e comunque conseguire le certificazioni di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari realizzate; tali opere sono quelle meglio descritte nell'allegato n. 43 denominato: "Elenco delle opere di completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie nell'Ambito 1 e stima del loro valore, nell'Ambito 2 e stima del loro valore, nell'Ambito 3 e stima del loro valore".*

4.4. *In conseguenza di quanto previsto ai paragrafi 4.2 e 4.3 che precedono resta inteso che i tre ambiti di cui si compone il presente PUC possono costituire oggetto di altrettanti distinti lotti di vendita da parte della Soc.* [redacted] *in concordato; con la conseguenza che, laddove si verifichi tale ipotesi di vendita frazionata, l'acquirente di un singolo lotto subentrerà negli obblighi*

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

*previsti dalla presente convenzione in quota parte corrispondente agli oneri di urbanizzazione che vi gravano secondo quanto previsto dall'**Allegato n. 46** denominato: "Elenco delle opere di completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie nell'Ambito 1 e stima del loro valore, nell'Ambito 2 e stima del loro valore, nell'Ambito 3 e stima del loro valore".*

***4.5** Le polizze fideiussorie e le garanzie previste dalla presente convenzione dovranno essere fornite da parte del soggetto subentrante a copertura della quota parte di urbanizzazioni che dovrà realizzare; tale presentazione legittimerà la liberazione in misura corrispondente del precedente soggetto attuatore che dunque potrà pretendere anche la corrispondente definitiva liberazione in quota parte dalla garanzia eventualmente già prestata per le medesime opere.*

***4.6.** A seguito del positivo completamento delle urbanizzazioni afferenti a ciascun ambito potrà procedersi alla certificazione delle abitabilità/agibilità delle unità immobiliari realizzate al suo interno a prescindere dall'eventuale mancato completamento e/o realizzazione delle urbanizzazioni relative ad altro ambito non ultimato.*

ART. 5 – AMBITO 1: REALIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE A SERVIZI PUBBLICI

***5.1.** La realizzazione dei mq. 80 di superficie edificata da destinare a servizi pubblici avverrà contestualmente alla realizzazione dell'Ambito 1 e dunque a carico del soggetto attuatore di detto ambito.*

***5.2.** Il trasferimento al Comune della proprietà dell'unità immobiliare di mq. 80 di cui al comma che precede, costituirà condizione e presupposto per il conseguimento delle agibilità delle altre unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale previste all'interno del medesimo ambito 1.*

***5.3.** È facoltà del Comune, previa -ove occorrendo- apposita modifica allo strumento urbanistico generale, consentire al soggetto attuatore di convertire la realizzazione dei mq. 80 a servizi pubblici attualmente previsti nella corresponsione di un maggior importo economico a titolo di oneri di urbanizzazione secondo i parametri vigenti al momento della richiesta di conversione.*

Art. 6 – DIRITTO DI COMPENSAZIONE:

***6.1.** In virtù di quanto previsto alle lettere f), g), h) ed i) delle premesse, il Comune di Vaglia si riconosce debitore nei confronti del Concordato della Soc.* [redacted] *della somma di euro **143.977,15**, oltre interessi, corrispondente alle somme versate da quest'ultima a titolo di costo di costruzione all'atto di ritirate i permessi a costruire n. **7/24.12.2018 (P.E. 3696-9/2018)** relativo al lotto 2 oggi **Ambito 1**; **n. 3/04.12.2018 (p.e. 3351-2/2018)** relativo al lotto 5 oggi **Ambito 2**; **n. 4/04.12.2018 (p.e. 3352-3/2018)** relativo al lotto 6 oggi **Ambito 3** per l'esecuzione degli*

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

interventi all'epoca oggetto di convenzione di lottizzazione ed oggi disciplinati negli Ambiti 1, 2 e 3 del PUC_02.5 loc. Fontebuona, titoli poi decaduti a seguito del mancato avvio dei lavori e dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale.

6.2. *Con riferimento a detto credito vantato dal Concordato della Soc.* [redacted] *le parti convengono quindi che il soggetto attuatore potrà compensare integralmente detto credito con l'importo che risulterà dovuto a titolo di costo di costruzione per l'intervento da realizzare in forza del presente PUC per l'attuazione degli interventi edilizi previsti negli ambiti 1, 2 e 3.*

E' tuttavia nella facoltà del creditore richiedere in qualsiasi momento al Comune di Vaglia l'immediato rientro del suddetto credito con conseguente obbligo di restituzione integrale di dette somme e degli interessi maturati.

Titolare del diritto a pretendere la restituzione immediata di dette somme è e resta esclusivamente il Concordato della Soc. [redacted] *nelle persone degli organi che lo rappresentano, salva l'ipotesi in cui il relativo credito nei confronti del Comune sia fatto oggetto di espressa cessione in occasione della cessione dei relativi ambiti 1, 2 e 3, con atto da notificarsi al Comune di Vaglia quale debitore ceduto e che il Comune dichiara fin da ora di accettare.*

3. Situazione Urbanistica:

AMBITO 1:

La Pratica di permesso di costruire è stata presentata in data 16.07.2018 prot. 6338 (P.E. 3696-9/2018). Il progetto per la destinazione residenziale (SUL circa 700 m^2) e commerciale (S.C. 120 m^2) ha avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia (Parere n°52/08.11.2018) e il Comune ha rilasciato il PdC n°7/24.12.2018 che è stato ritirato dietro il pagamento, in unica soluzione, degli oneri concessori calcolati in € 67.019,00; e previa sottoscrizione dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai rogiti del Notaio Giulia Badini del 30.01.2019 rep. 18527/fasc. 6860. Il PdC consente di iniziare i lavori entro un anno dal rilascio e concluderli entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Questo PdC n°7/24.12.2018, è scaduto.

AMBITO 2:

Per la Pratica di permesso di costruire (P.E. 3352-3/2018) il Comune ha comunicato il rilascio del PdC n°3/04.12.2018 per destinazione residenziale (SUL circa 835 m^2), che è stato ritirato dietro il pagamento, in unica soluzione, degli oneri concessori calcolati in € 58.282,75; e previa sottoscrizione dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai rogiti del Notaio Giulia Badini del 30.01.2019 rep. 18527/fasc. 6860. Il PdC consente di iniziare i lavori entro un anno dal rilascio e concluderli entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Questo PdC n°3/04.12.2018, è scaduto.

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

Tommaso Marcaccini Architetto
Studio di Architettura ed Ingegneria Marcaccini
Via Faentina 215 – 50133 Firenze
Email: studio.marcaccini@libero.it

AMBITO 3 :

Per la Pratica di permesso di costruire (P.E. 3351-2/2018) il Comune ha comunicato il rilascio del PdC n°4/04.12.2018 per destinazione residenziale (SUL circa 225 m^2), che è stato ritirato dietro il pagamento, in unica soluzione, degli oneri concessori calcolati in € 18.675,40; e previa sottoscrizione dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai rogiti del Notaio Giulia Badini del 30.01.2019 rep. 18527/fasc. 6860. Il PdC consente di iniziare i lavori entro un anno dal rilascio e concluderli entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Questo PdC n°4/04.12.2018, è scaduto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE :

Per la Pratica di permesso di costruire (P.E. 3672-8/2018) il Comune ha comunicato il rilascio del PdC n°2/04.12.2018 che è stato ritirato previa sottoscrizione dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai rogiti del Notaio Giulia Badini del 30.01.2019 rep. 18527/fasc. 6860. Il PdC consente di iniziare i lavori entro un anno dal rilascio e concluderli entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Questo PdC n°2/04.12.2018, è scaduto.

Attualmente quindi, l'edificazione dell'area è soggetta alla presentazione dei Permessi a Costruire, uno per ciascun Ambito, ed uno per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione; i progetti dovranno seguire le indicazioni di : Superficie edificabile, tipologia architettonica, materiali, coperture, etc.., che sono state concordate con l'Amministrazione Comunale e riportate nelle Tavole allegate al Progetto Unitario Convenzionato.

Per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione si rinvia a quanto analiticamente esposto agli art. 3 e 6 della Convenzione dove sono dettagliati gli adempimenti. Per quanto attiene il costo di costruzione che risulterà dovuto, il soggetto attuatore potrà portare in compensazione il credito di € 143.977,15 corrispondente alle somme versate dal Concordato Preventivo [redacted] e che l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura concordataria unitamente al saldo prezzo di aggiudicazione.

4. VALORI OMI E CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

Partiamo dai valori **OMI**, considerando quindi il valore *al finito.*

Attualmente OMI, per il Comune di Vaglia, sottozona R1/Extraurbana: Pratolino-Caselline-Fontebuona fornisce i seguenti dati:

- **Residenziale, abitazioni civili** **€/m^2** **1.800÷ 2.800**
- **Residenziale, ville e villini** **€/m^2** **2.000÷ 3.300**
- **Commerciale** **€/m^2** **650÷1.000**

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

Tommaso Marcaccini Architetto
Studio di Architettura ed Ingegneria Marcaccini
Via Faentina 215 – 50133 Firenze
Email: studio.marcaccini@libero.it

CALCOLO VALORE DEL LOTTO UNICO:

Come da indicazioni OMI, il prezzo di vendita finale del residenziale sarà di ***2.800 euro / mq.***

ONERI TOTALI:

Oneri Urbanizzazione 1 e 2 da realizzare Perizia Geom. Zanieri	**= € 276.856,40 +**
Oneri C.C. presenti nelle casse del Comune di Vaglia.	**= € 143.977,15 =**

Per un totale quindi di : = € **420.833,55 (O)**

SUPERFICI totali che caratterizzano il LOTTO UNICO:

Totale S.E. : = (700+835+225)	= Mq. 1.760
Totale Cantine :	= Mq. 377
Totale Garage:	= Mq. 234
Totale Loggie:	= Mq. 221
Totale Parti a Comune:	= Mq. 871,20
Totale Giardini legati alle unità residenziali:	= Mq. 1.915

SUPERFICIE totale S.E. RAGGUAGLIATA CON I COEFFICIENTI RIDUTTIVI :

Totale S.E. :	= Mq. 1.760	= 1.760 +
Totale Cantine :	= Mq. 377x30%	= 113 +
Totale Garage:	= Mq. 234x40%	= 93 +
Totale Loggie:	= Mq. 221x50%	= 110 +
Totale Parti a Comune:	= Mq. 871,20x10%	= 87 +
Totale Giardini legati alle unità residenziali:	= Mq. 1.915x10%	= 191 =
Totale complessivo del Lotto Unico:	**= Mq.**	**= 2.354**

CALCOLO VALORE AREA AL NETTO DEI COSTI :

Totale Ricavi dalla Vendita (A): € 2.800 x Mq. 2.354	= € 6.591.200,00 -
Costo di costruzione: € 1.500 x Mq. 2.354	= € 3.295.600,00 -
Costo Oneri (O):	= € 420.833,55 -
Spese tecniche 5% di A:	= € 329.560,00 -
Spese finanziarie e generali 5% di A:	= € 329.560,00 -
Utile di Impresa 15% di A	= € 988.680,00 =
VALORE AREA (V)	**= € 1.226.966,45**

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

Tommaso Marcaccini Architetto
Studio di Architettura ed Ingegneria Marcaccini
Via Faentina 215 – 50133 Firenze
Email: studio.marcaccini@libero.it

CALCOLO VALORE DELLE SUPERFICI NON RESIDENZIALI, AMBITO 1:

1 - Fondo Commerciale per mq. 120 di superficie

Essendo il valore O.M.I. per il commerciale massimo € 1.000/mq. ed il costo di costruzione essere di € 1.500/mq. , calcolo una perdita prevista di (1.500-1.000=€ 500) :
Mq. 120 x € 500 = **€ 60.000,00**

2 - Appartamenti da cedere al Comune per 80 mq. di S.E.

Lo stesso dicasi per i due bilocali da 40 mq. Cadauno, (80 mq.) da cedere al Comune:
Mq. 80 x € 1.500 (costo di costruzione) = **€ 180.000**

CALCOLO VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO:

VALORE AREA (V)	**:**	**= € 1.226.966,45 -**
Perdita prevista Fondo Commerciale (1)	**:**	**= € 60.000,00 -**
Perdita prevista cessione App. al Comune (2) :		**= € 180.000,00 =**
VALORE FINALE LOTTO UNICO	**:**	**= € 986.966,45**

5. CONCLUSIONI:

Valutando che la vendita sarà all'asta, che si tratta di un territorio non molto appetibile agli imprenditori dell'area fiorentina, per rendere interessante la partecipazione e la vendita del Lotto, possiamo considerare ragionevole di applicare uno sconto intorno al 10%, al valore sopra riportato, per arrivare al Valore finale del Lotto Unico ad una cifra arrotondata di :

Euro 890.000,00 (Euro Ottocentonovantamila)

In fede
Il Perito
Firenze, 5 Ottobre 2026

Tommaso Marcaccini Architetto



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