



TRIBUNALE DI FIRENZE

All'Ill.mo Giudice Delegato al Fallimento n. 189/2011

della

ARNONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: Dott. Cosmo Crolla

CURATORE: Dott.ssa Silvia Cecconi

PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto con provvedimento del 28 maggio 2012 dalla Dott.ssa Isabella Mariani, Giudice Delegato al Fallimento n. 189/2011 della Arnone S.r.l. in Liquidazione, ora sostituito dal Dott. Cosmo Crolla, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, aveva dato inizio alle operazioni peritali accertando l'esistenza di beni immobili di limitata rilevanza ed aree da cedere ad uso pubblico. Dovendosi procedere alla alienazione di detti beni le operazioni peritali sono state riprese e si espone pertanto la seguente relazione di stima.

RELAZIONE

Oggetto della presente relazione sono;

1. posto auto scoperto posto nel Comune di Signa, Frazione Lecore, Via Don Marco Lastri;
2. posto auto scoperto posto nel Comune di Signa, Frazione Lecore, Via Don Marco Lastri;
3. posto auto scoperto posto nel Comune di Signa, Frazione Lecore, Via Don Marco Lastri;



4. posto auto scoperto posto nel Comune di Signa, Frazione Lecore, Via

Don Marco Lastri;

5. aree di terreno destinate a verde pubblico, viabilità pubblica e parcheg-

gio pubblico poste nel Comune di Signa, Frazione Lecore, in fregio alla

Via Ruggero Bardazzi e alla Via Don Marco Lastri



LOTTI 1, 2, 3, 4

N. 4 POSTI AUTO SCOPERTI POSTI NEL COMUNE DI SIGNA,

FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

La piena proprietà del terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare è pervenuto per acquisto fattone dalla Immobiliare La Piana S.r.l. con atto rogato dal Notaio Andrea Lops in data 30.7.2002 rep. 278155 racc. 14667, trascritto a Firenze 7.8.2002 al part. 19421.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa i beni, correttamente intestati, sono così identificati:

LOTTO 1

- **foglio 2 mappale 806 sub. 52**, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 14, rendita € 26,75#.

LOTTO 2

- **foglio 2 mappale 806 sub. 53**, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 14, rendita € 26,75#.

LOTTO 3

- **foglio 2 mappale 806 sub. 54**, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 14, rendita € 26,75#.

LOTTO 4

- **foglio 2 mappale 806 sub. 55**, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 14, rendita € 26,75#.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.



CORTE COMUNE E SPAZI DI MANOVRA

- **foglio 2 mappale 806 sub. 42**, Bene Comune Non Censibile;
- **foglio 2 mappale 806 sub. 60**, Bene Comune Non Censibile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto ai margini della frazione Lecore, in zona pianeggiante e prevalentemente rurale seppur limitrofa a centri abitati quali il capoluogo Signa (km 4,5 circa) e Poggio a Caiano (km 3,5 circa). Nella vicina frazione di Lecore sono presenti alcune attività commerciali, chiese e attività di ristorazione, mentre nelle predette località sono presenti tutti i servizi principali quali scuole, uffici pubblici, ferrovia, impianti sportivi.

Nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare è presente un'area a verde ed un parcheggio pubblici.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di quattro posti auto scoperti situati nel Comune di Signa in Via Don Marco Lastrì, all'interno di un complesso residenziale comprendente tre distinti fabbricati elevati a due piani fuori terra per complessivi trentacinque appartamenti, con corte comune accessibile dalla pubblica via attraverso una sbarra automatizzata. Il piazzale comune, così come gli stessi posti auto, presentano superficie pavimentata con asfalto.

LOTTO 1

Piena proprietà di posto auto scoperto situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastrì, il quarto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimi-



tato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

LOTTO 2

Piena proprietà di posto auto scoperto situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il quinto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

LOTTO 3

Piena proprietà di posto auto scoperto situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il sesto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

LOTTO 4

Piena proprietà di posto auto scoperto situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastri, il settimo per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari



liari di Firenze con i repertori aggiornati alla data del 21.4.2017 sui beni gravano, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE CONVENZIONE EDILIZIA DEL 12.7.1999 PART. 14639** a favore del Comune di Signa contro la Immobiliare La Piana S.r.l.;
- **TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO DEL 27.10.2000 PART. 23640** a favore del Comune di Signa contro la Immobiliare La Piana S.r.l.;
- **TRASCRIZIONE ATTO INTEGRATIVO A CONVENZIONE EDILIZIA DEL 17.1.2002 PART. 1304** a favore del Comune di Signa contro la Immobiliare La Piana S.r.l. – *integra la convenzione di cui alla trascrizione del 12.7.1999 part. 14639;*
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 7.8.2002 PART. 19421** a favore della Arnone S.r.l. contro la Immobiliare La Piana S.r.l.;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 7.8.2002 PART. 7360** a favore della ICCREA S.p.A. contro la Arnone S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 2.800.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 5.1.2009 PART. 26** a favore della Agenzia delle Entrate – Ufficio di Prato contro la Arnone S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 498.931,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 12.5.2010 PART. 3564** a favore della Equitalia Cerit S.p.A. contro la Arnone S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 673.575,98;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 22.3.2011 PART. 1829** a favore del C.I.T.I.S. Consorzio Installatori Termo Idraulici Senesi SCARL contro la Arnone S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di €



12.000,00;

• **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL**

11.1.2012 PART. 919 a favore della Massa dei Creditori della Arnone

S.r.l. contro la Arnone S.r.l..

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Signa è emerso che il complesso immobiliare è compreso nel piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 3 febbraio 1997, per il quale è stata stipulata la convenzione edilizia di cui all'atto rogato dal Notaio Andrea Lops in data 16.6.1999 rep. 230644 racc. 10741 trascritto a Firenze il 12.7.1999 part. 14639 e successivo atto integrativo alla predetta convenzione sempre a rogito del Notaio Andrea Lops in data 19.12.2001 rep. 268147 racc. 13801, trascritto a Firenze il 17.1.2002 part. 1304.

Relativamente alle opere di urbanizzazione è stata rilasciata dal Comune di Signa la concessione edilizia n. 1716 del 12.10.2000 e concessione edilizia n. 11 del 15.3.2004 in rinnovo ed ultimazione (pratica n. 2980/1999).

Il complesso immobiliare è stato invece costruito in forza delle concessioni edilizie n. 9 e 10 del 19.2.2002 e conseguenti varianti finali di cui ai prot. 1444 e 1445 del 22.1.2004.

STIMA DEL BENE

VALORE DI MERCATO

Per la stima dei beni in oggetto, non essendo presente un mercato attivo specifico per i posti auto scoperti, si procederà applicando un coeffi-



ciente mercantile al prezzo medio a metro quadrato degli appartamenti in zona rilevato mediante l'analisi degli annunci immobiliari di vendita.

In base all'esame dei vari annunci immobiliari, sono stati individuati tre abitazioni da potersi comparare ai beni facenti parte del complesso immobiliare di cui i posti auto fanno parte. Gli annunci fanno riferimento ad immobili in buono stato per cui, vista l'epoca di recente costruzione del complesso immobiliare in esame, si ritiene di dover ragguagliare lo stato di manutenzione dei comparabili all'ottimo stato incrementandolo di €/mq. 200. Trattandosi inoltre di annunci immobiliari, e non quindi di vendite già avvenute, il prezzo medio come sopra determinato dovrà essere abbattuto del 10% in considerazione della differenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di vendita che normalmente si forma dopo le consuete trattative tra le parti. Avremo pertanto un prezzo medio a metro quadrato per appartamenti in ottimo stato così determinato:

Annuncio A:

- Prezzo richiesto € 190.000,00 – Superficie mq. 100 – Stato manutenzione Buono = Prezzo unitario €/mq. 1.900,00

Annuncio B:

- Prezzo richiesto € 345.000,00 – Superficie mq. 200 – Stato manutenzione Buono = Prezzo unitario €/mq. 1.725,00

Annuncio C:

- Prezzo richiesto € 298.000,00 – Superficie mq. 170 – Stato manutenzione Buono = Prezzo unitario €/mq. 1.752,00

Ne consegue un prezzo medio unitario per immobili in ottimo stato pari a:



$$((1.900,00+1.725,00+1.752,00)/3+200,00) \times 0,90 = \text{€/mq. } 1.793,00$$

ed in cifra tonda €/mq. 1.800,00

Il prezzo a metro quadro del posto auto deriverà quindi dall'applicazione di un coefficiente mercantile al prezzo medio a metro quadro delle abitazioni come sopra determinato. Nel nostro caso il coefficiente mercantile adottato, in considerazione della più che sufficiente presenza di parcheggi pubblici antistanti il complesso immobiliare e della già presente dotazione di posti auto privati di pertinenza dei vari appartamenti che lo compongono, corrisponderà al 15% del valore delle abitazioni. Avremo pertanto un valore unitario dei posti auto pari a:

$$\text{€/mq. } 1.800,00 \times 0,15 = \text{€/mq. } 270,00$$

e quindi il seguente valore di mercato dei posti auto scoperti oggetto di stima:

LOTTO 1

• mq. 13 ad €/mq. 270,00 = € 3.510,00

ed in cifra tonda € 3.500,00

(diconsi euro tremilacinquecento/00).

LOTTO 2

• mq. 13 ad €/mq. 270,00 = € 3.510,00

ed in cifra tonda € 3.500,00

(diconsi euro tremilacinquecento/00).

LOTTO 3

• mq. 13 ad €/mq. 270,00 = € 3.510,00

ed in cifra tonda € 3.500,00

(diconsi euro tremilacinquecento/00).



LOTTO 4

• mq. 13 ad €/mq. 270,00 = € 3.510,00

ed in cifra tonda € 3.500,00

(diconsi euro tremilacinquecento/00).

VALORE A BASE D'ASTA

Si procederà di seguito anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..."³.

Ed infatti *"..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"⁴.*

¹ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioneamere, varie Università e vari altri Istituti

² CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

³ I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

⁴ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole



E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, ***può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.***

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "*...l'ammontare stimato per il quale*

⁵ International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)



un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”⁶

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”⁸ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*”.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*¹⁰ che non viene definita espressamente ma indicata come

⁶ IVS 2007 – S.1 punto 3.1

⁷ CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

⁸ Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

⁹ IVS 2007 – S.2

¹⁰ Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.



“...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.

Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹¹.

Quest’ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹².

In considerazione di quanto sopra esposto, e sulla base dell’allegata tabella di calcolo del deprezzamento del valore di mercato, il sottoscritto ha determinato l’abbattimento del valore di mercato in una percentuale del 11,38%. Pertanto avremo:

VALORE A BASE D’ASTA

LOTTO 1

€ 3.500,00 x (1-0,1138) = € 3.101,57#

ed in cifra tonda € 3.000,00#

(diconsi Euro tremila/00).

LOTTO 2

¹¹ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

¹² Appendice 1 – Punto A.1.5.1.



€ 3.500,00 x (1-0,1138) = € 3.101,57#

ed in cifra tonda € 3.000,00#

(diconsi Euro tremila/00).

LOTTO 3

€ 3.500,00 x (1-0,1138) = € 3.101,57#

ed in cifra tonda € 3.000,00#

(diconsi Euro tremila/00).

LOTTO 4

€ 3.500,00 x (1-0,1138) = € 3.101,57#

ed in cifra tonda € 3.000,00#

(diconsi Euro tremila/00).



LOTTO 5

AREE DI TERRENO DESTINATE A VERDE PUBBLICO, VIABILITÀ PUBBLICA

E PARCHEGGIO PUBBLICO POSTE NEL COMUNE DI SIGNA, FRAZ. LECORE,

IN FREGIO ALLA VIA RUGGERO BARDAZZI E ALLA VIA DON MARCO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

La piena proprietà del terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare è pervenuto per acquisto fattone dalla Immobiliare La Piana S.r.l. con atto rogato dal Notaio Andrea Lops in data 30.7.2002 rep. 278155 racc. 14667, trascritto a Firenze 7.8.2002 al part. 19421.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Signa i beni, correttamente intestati, sono così identificati:

AREA A VERDE PUBBLICO

- **foglio 2 mappale 804**, seminativo arborato di classe 5^a, superficie 00.18.98, reddito dominicale € 1,73, reddito agrario € 1,86#.

AREA A STRADA PUBBLICA

- **foglio 2 mappale 803**, seminativo arborato di classe 5^a, superficie 00.02.79, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,27#.

AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO

- **foglio 2 mappale 802**, seminativo arborato di classe 5^a, superficie 00.09.13, reddito dominicale € 0,83, reddito agrario € 0,90#.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa i beni, correttamente intestati, sono così identificati:

PORZIONE DI MARCIAPIEDE PUBBLICO

- **foglio 2 mappale 806 sub. 26**, area urbana di mq. 27.



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di terreni per complessivi mq. 3.117

posti nel Comune di Signa, frazione Lecore, in fregio alla Via Ruggero Bar-

dazzi, destinati a verde pubblico, viabilità pubblica e parcheggio pubblico

come disposto dalla convenzione edilizia di cui all'atto rogato dal Notaio

Andrea Lops in data 16.6.1999 rep. 230644 racc. 10741 trascritto a Firenze

il 12.7.1999 part. 14639, e sui quali sono già state realizzate le opere di ur-

banizzazione previste.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Firenze con i repertori aggiornati alla data del 21.4.2017 sui beni

gravano, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE CONVENZIONE EDILIZIA DEL 12.7.1999 PART. 14639** a

favore del Comune di Signa contro la Immobiliare La Piana S.r.l.;

- **TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO DEL**

27.10.2000 PART. 23640 a favore del Comune di Signa contro la Immo-

biliare La Piana S.r.l.;

- **TRASCRIZIONE ATTO INTEGRATIVO A CONVENZIONE EDILIZIA DEL**

17.1.2002 PART. 1304 a favore del Comune di Signa contro la Immo-

biare La Piana S.r.l. – *integra la convenzione di cui alla trascrizione del*

12.7.1999 part. 14639;

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 7.8.2002 PART. 19421** a favore

della Arnone S.r.l. contro la Immobiliare La Piana S.r.l.;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 7.8.2002 PART. 7360** a favore

della ICCREA S.p.A. contro la Arnone S.r.l., per sicurezza della com-



complessiva somma di € 2.800.000,00;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 5.1.2009 PART. 26** a favore della Agenzia delle Entrate – Ufficio di Prato contro la Arnone S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 498.931,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 12.5.2010 PART. 3564** a favore della Equitalia Cerit S.p.A. contro la Arnone S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 673.575,98;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 22.3.2011 PART. 1829** a favore del C.I.T.I.S. Consorzio Installatori Termo Idraulici Senesi SCARL contro la Arnone S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 12.000,00;
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 11.1.2012 PART. 919** a favore della Massa dei Creditori della Arnone S.r.l. contro la Arnone S.r.l..

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Signa è emerso che il complesso immobiliare è compreso nel piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 3 febbraio 1997, per il quale è stata stipulata la convenzione edilizia di cui all'atto rogato dal Notaio Andrea Lops in data 16.6.1999 rep. 230644 racc. 10741 trascritto a Firenze il 12.7.1999 part. 14639 e successivo atto integrativo alla predetta convenzione sempre a rogito del Notaio Andrea Lops in data 19.12.2001 rep. 268147 racc. 13801, trascritto a Firenze il 17.1.2002 part. 1304.

Relativamente alle opere di urbanizzazione è stata rilasciata dal Co-



mune di Signa la concessione edilizia n. 1716 del 12.10.2000 e concessione edilizia n. 11 del 15.3.2004 in rinnovo ed ultimazione (pratica n. 2980/1999).

STIMA DEL BENE

Non si procede alla stima dei beni in quanto trattasi di aree da cedere gratuitamente al Comune di Signa in forza di convenzione edilizia e quindi non suscettibili di vendita.

La relazione sul presente lotto è stata redatta ai soli fini di descrivere le aree da cedere indicandone la corretta identificazione catastale ed i relativi gravami ipotecari.

Lorenzana, 26 aprile 2017

il C.T.U.

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- documentazione fotografica;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- annunci economici beni comparabili;
- tabella calcolo prezzo base d'asta;
- documentazione edilizia.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

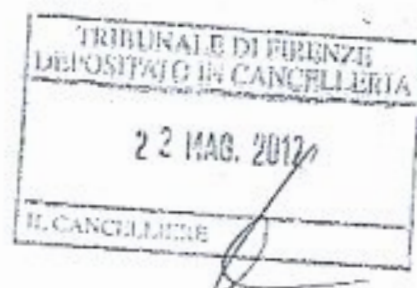
Fallimento : ARNONE s.r.l. in liquidazione

R. F. : n. 189/2011

Giudice Delegato: Dott.ssa Isabella Mariani

Curatore : Dott.ssa Silvia Cecconi

Sentenza dichiarativa: n° 190/11 del 12.10.2011



* * * * *

La sottoscritta, Silvia Cecconi, curatore della procedura fallimentare in epigrafe,

PREMESSO

- Che in data 4.1.2012 veniva nominato il Geometra Catarzi Gianluca, quale incaricato della ricostruzione del patrimonio immobiliare della società fallita;
- Che il Geometra Catarzi procedeva a presentare alla sottoscritta una relazione delle proprietà della medesima;
- Che si rende necessario procedere alla redazione di perizia valutativa dei suddetti immobili di cui alla allegata relazione

Tutto ciò premesso, la sottoscritta

CHIEDE

Che la S.V. voglia riconfermare il Geometra come professionista incaricato di redigere la suddetta perizia.

Con osservanza

Firenze, 22/5/2012

Il Curatore

Dott.ssa Silvia Cecconi
Silvia Cecconi

*Il sottoscritto ha autorizzato la
Dott.ssa Catarzi a firmare per me
il tutto il 25.5.2012
per
Dep. 28/5/12
C.C.N. 1376/12*



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data ___/___/_____ nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, Avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

il **Geom. Gianluca CATARZI**, nato a Livorno il 28 ottobre 1973, identificato con Carta d'identità n. 3536681AA rilasciato dal Comune di Livorno in data 2.8.2011.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole **“giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia relativa al fallimento n. 189/2011 della Arnone S.r.l..

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Lotti 1, 2, 3, 4 - Accesso al parcheggio privato



Lotti 1, 2, 3, 4



Lotti 1, 2, 3, 4

Lotto 5 - Aree da cedere al Comune di Signa



Lotto 5 - Aree da cedere al Comune di Signa





Lotto 5 - Aree da cedere al Comune di Signa

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/04/2017

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Denominazione: ARNONE S.R.L. |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FIRENZE ARNONE S.R.L. con sede in PRATO C.F.: 04809320486 |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SIGNA(Codice I728) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-------------|--------|-------------------|---------------------------------|-------------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 2 | 806 | 26 | | | area urbana | | 27 m ² | | | VIA RUGGERO BARDAZZI piano: T; COSTITUZIONE del 10/12/2003 protocollo n. FI0379299 in atti dal 10/12/2003 COSTITUZIONE (n. 3152.1/2003) | |
| 2 | | 2 | 806 | 52 | | | C/6 | 1 | 14 m ² | Totale: 14 m² | Euro 26,75 | VIA RUGGERO BARDAZZI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 3 | | 2 | 806 | 53 | | | C/6 | 1 | 14 m ² | Totale: 14 m² | Euro 26,75 | VIA RUGGERO BARDAZZI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 4 | | 2 | 806 | 54 | | | C/6 | 1 | 14 m ² | Totale: 14 m² | Euro 26,75 | VIA RUGGERO BARDAZZI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 5 | | 2 | 806 | 55 | | | C/6 | 1 | 14 m ² | Totale: 14 m² | Euro 26,75 | VIA RUGGERO BARDAZZI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/04/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---------------------------------|---|------------------------|
| 1 | ARNONE S.R.L. con sede in PRATO | 04809320486* | (1) Proprieta` per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | COSTITUZIONE del 10/12/2003 protocollo n. FI0379299 in atti dal 10/12/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3152.1/2003) | |

2. Immobili siti nel Comune di SIGNA(Codice I728) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|-----|----|--------------|------------|-----------|---|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | ha | are | ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 2 | 802 | | - | SEMIN ARBOR | 5 | 09 | 13 | A10; B3; C14 | Euro 0,83 | Euro 0,90 | FRAZIONAMENTO del 13/10/2003 protocollo n. 304754 in atti dal 13/10/2003 (n. 4239.1/2003) | |
| 2 | 2 | 803 | | - | SEMIN ARBOR | 5 | 02 | 79 | A10; B3; C14 | Euro 0,25 | Euro 0,27 | FRAZIONAMENTO del 13/10/2003 protocollo n. 304754 in atti dal 13/10/2003 (n. 4239.1/2003) | Annotazione |
| 3 | 2 | 804 | | - | SEMIN ARBOR | 5 | 18 | 98 | A10; B3; C14 | Euro 1,73 | Euro 1,86 | FRAZIONAMENTO del 13/10/2003 protocollo n. 304754 in atti dal 13/10/2003 (n. 4239.1/2003) | |

Immobile 2: Annotazione: sr

Totale: Superficie 30,90 Redditi: Dominicale Euro 2,81 Agrario Euro 3,03

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---------------------------------|---|------------------------|
| 1 | ARNONE S.R.L. con sede in PRATO | 04809320486* | (1) Proprieta` per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | del 13/10/2003 protocollo n. 304754 Frazionamento in atti dal 13/10/2003 (n. 4239.1/2003) | |

Totale Generale: m² 83 Rendita: Euro 107,00



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/04/2017

Data: 24/04/2017 - Ora: 14.54.06

Fine

Visura n.: T138851 Pag: 3

Totale Generale: Superficie 30,90 Redditi: Dominicale Euro 2,81 Agrario Euro 3,03

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=53500

E=-21000

1 Particella: 802

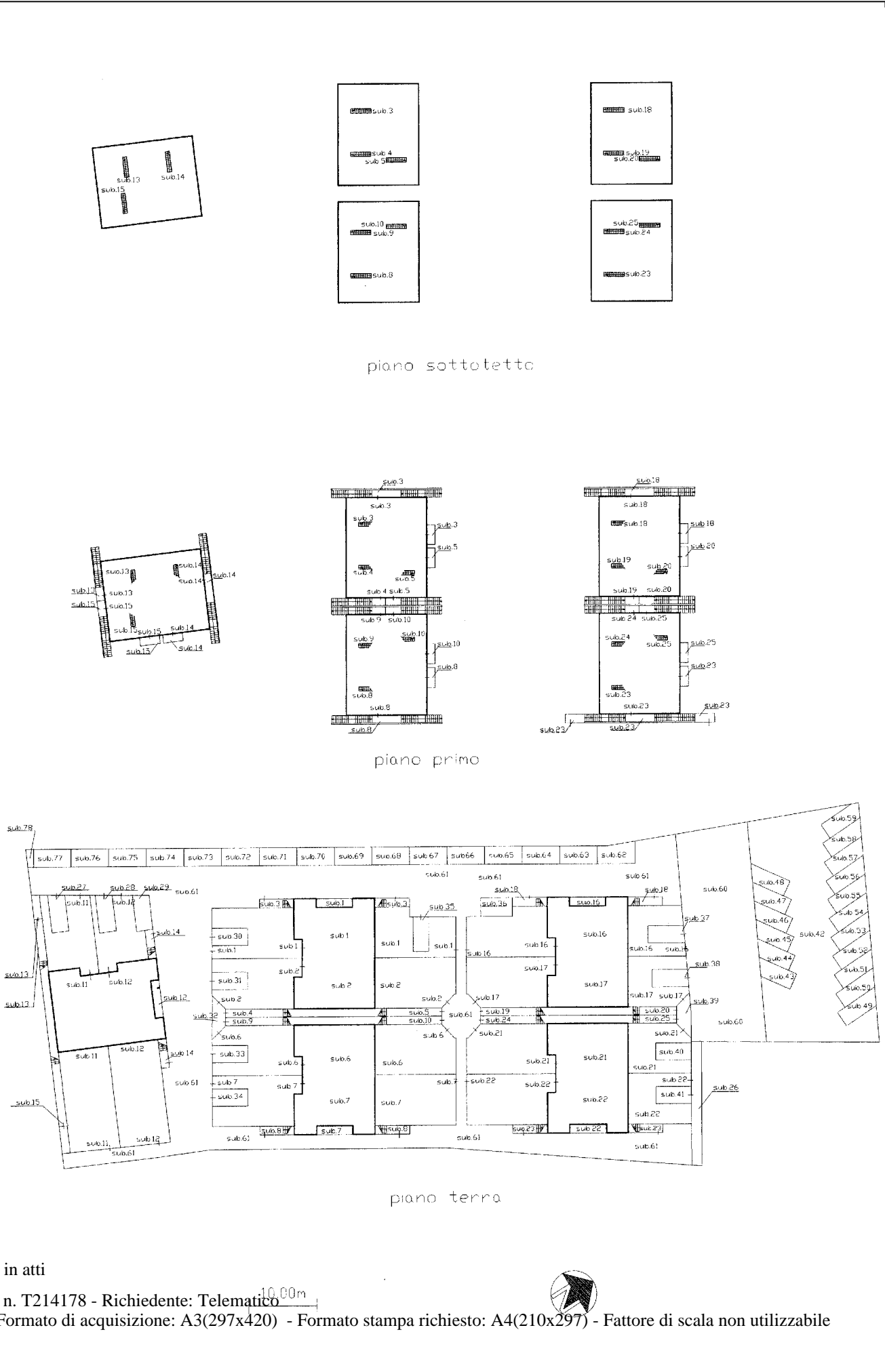
4-Giu-2013 15:23
Prot. n. T216363/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SIGNA
Foglio: 2

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Mazzanti Simone Prov. Firenze N. 3854
 Comune di Signa Foglio: 2 Particella: 806 del 10/12/2003 del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. 328454 del 27/10/2003 Scala 1 : 500

Ufficio provinciale di Firenze
CATASTO FABBRICATI
 Agenzia del Territorio



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SIGNA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | | Sezione | Foglio | Particella | | Tipo mappale | del: |
|--------|-----------------------|---------|--------|------------|------|---|------|
| SIGNA | | | 2 | 806 | | | |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE | |
| 1 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 2 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 3 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 4 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 5 | VIA RUGGERO BARDAZZI | 1 | T-1 2 | | 019 | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 6 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 7 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 8 | VIA DON MARCO LASTRI | 1/11 | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 9 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 10 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 11 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 12 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 13 | VIA DON MARCO LASTRI | 1/32 | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 14 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 15 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 16 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 17 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 18 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 19 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 20 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 21 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 22 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 23 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 24 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 25 | VIA RUGGERO BARDAZZI | 10 | T-1 2 | | | A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE | |
| 26 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | F01 AREA URBANA | |
| 27 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 28 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 29 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 30 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 31 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 32 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | Partita speciale A | |
| 33 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 34 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 35 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 36 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 37 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 38 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 39 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | Partita speciale A | |
| 40 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 41 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 42 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | Partita speciale A | |
| 43 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 44 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 45 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |

Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SIGNA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | | Sezione | Foglio | Particella | | Tipo mappale | del: |
|--------|-----------------------|---------|--------|------------|------|--|------|
| SIGNA | | | 2 | 806 | | | |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE | |
| 46 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 47 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 48 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 49 | VIA DON MARCO LASTRI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 50 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 51 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 52 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 53 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 54 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 55 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 56 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 57 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 58 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 59 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 60 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | Partita speciale A | |
| 61 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | Partita speciale A | |
| 62 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 63 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 64 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 65 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 66 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 67 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 68 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 69 | VIA DON MARCO LASTRI | 1 | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 70 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 71 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 72 | VIA DON MARCO LASTRI | 1 | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 73 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 74 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 75 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 76 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |
| 77 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE | |

Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SIGNA

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | | Tipo mappale | del: |
|--------|-----------------------|--------|------------|-------|--------------|-----------------|
| SIGNA | | 2 | 806 | | | |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE |
| 78 | VIA RUGGERO BARDAZZI | | T | | | F01 AREA URBANA |

Unità immobiliari n. 78

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0379299 del 10/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Signa

Via Ruggero Bardazzi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 806
Subalterno: 52

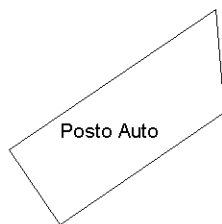
Compilata da:
Mazzanti Simone
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

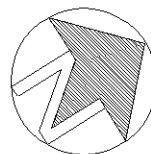
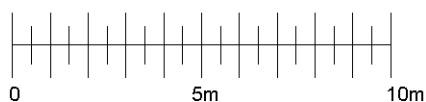
N. 3854

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/04/2017 - Comune di SIGNA (1728) - < Foglio: 2 - Particella: 806 - Subalterno: 52 >
VIA RUGGERO BARDAZZI piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0379299 del 10/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Signa

Via Ruggero Bardazzi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 806
Subalterno: 53

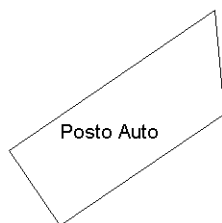
Compilata da:
Mazzanti Simone
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

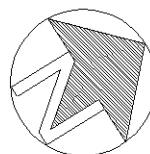
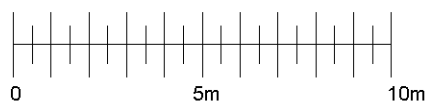
N. 3854

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/04/2017 - Comune di SIGNA (I728) - < Foglio: 2 - Particella: 806 - Subalterno: 53 >
VIA RUGGERO BARDAZZI piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0379299 del 10/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Signa

Via Ruggero Bardazzi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 806

Subalterno: 54

Compilata da:

Mazzanti Simone

Iscritto all'albo:

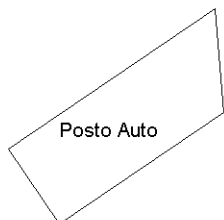
Geometri

Prov. Firenze

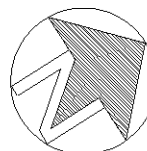
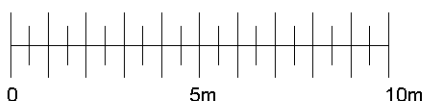
N. 3854

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/04/2017 - Comune di SIGNA (I728) - < Foglio: 2 - Particella: 806 - Subalterno: 54 >
VIA RUGGERO BARDAZZI piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0379299 del 10/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Signa

Via Ruggero Bardazzi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 806
Subalterno: 55

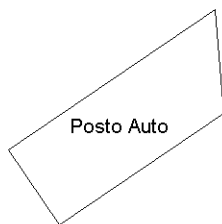
Compilata da:
Mazzanti Simone
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

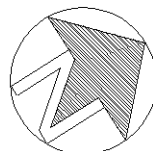
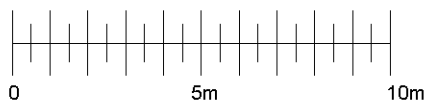
N. 3854

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/04/2017 - Comune di SIGNA (I728) - < Foglio: 2 - Particella: 806 - Subalterno: 55 >
VIA RUGGERO BARDAZZI piano: T;

Ultima planimetria in atti



IMMOBILIARE CECCHI & SPAGNESI
VIA P.GOBETTI 2/B
Signa (FI)

Tel. 0558792369
Fax. 0558792369

Casa indipendente in Vendita

Via Via Cecco Santi 50058, Signa (FI)

Località: Lecore

€ 190.000

Riferimento: 628 (1475626)



Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 100 m²

Giardino: Privato

Classe energetica 

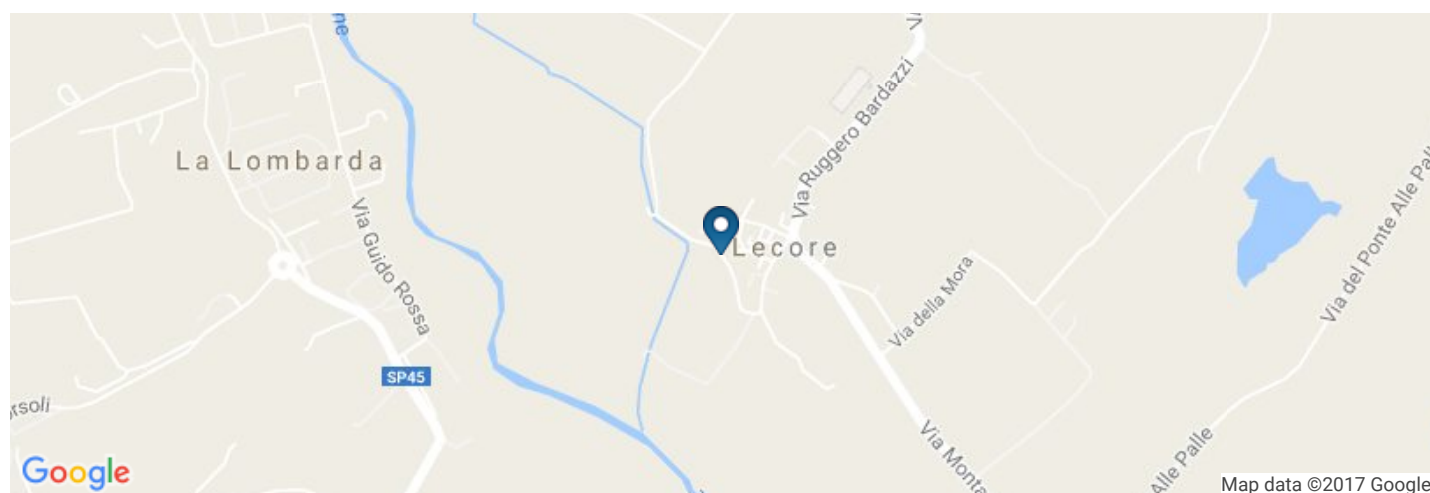
EP globale non rinnovabile: 297,78 kWh/m² anno

EP invernale del fabbricato: Bassa 

EP globale rinnovabile: 0,00 kWh/m² anno

EP estiva del fabbricato: Bassa 

Descrizione: rif: 628 - signa-localita' lecore-terratetto indipendente situato nel gradevole paese di lecore. immobile composto da: al piano terreno resede esclusiva abitabile e carrabile, ampio ingresso, cucina abitabile, comoda cantina/lavanderia, bagno oltre a soggiorno. al piano primo, due camere matrimoniali, una camera singola ed un grande bagno finestrato. immobile in buone condizioni. libero.



Questo annuncio è visibile su 



AG. IMM. DOMUS SAS DI ARFAIOLI RENZO & C.

piazza guido guerra 52
Empoli (FI)

Tel. 057161262
Fax. 057161262

Casa indipendente in Vendita

Via Della Rinalda, Lecore Signa (FI)

Località: Lecore

€ 345.000

Riferimento: 1/149



Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Piano: piano terra

Giardino: Privato

Spese condominiali: 60 € mensili

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Totale Piani: 3

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 200 m²

Balcone: sì

Posti Auto: 1

Arredamento: Non Arredato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 263,00 kWh/m² anno

Descrizione: Signa, località Sant'Angelo a Lecore, in zona residenziale tranquilla circondata dal verde, vendesi terratetto per complessivi 200 mq libero su tre lati e disposto su tre livelli. E' composto al piano terra da grande ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina abitabile, ripostiglio, oltre a garage di 40 mq dove è possibile realizzare una ulteriore unità immobiliare, al piano primo si trovano tre camere...

Informazioni Aggiuntive

Questo immobile è proposto anche

- come Residenziale - Terratetto plurifamiliare





IL POGGIO DI SIGNA SAS - Rete Toscana Casa
Via Roma 231/A
Signa (FI)

Tel. 0558790450
Tel. 0556281196
Fax. 0558735828

Casa indipendente in Vendita

Via Ruggero Bardazzi 50058, Signa (FI)

€ 298.000

Riferimento: 1336-T



Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Totale Piani: 1

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Posti Auto: 1

Arredamento: Non Arredato

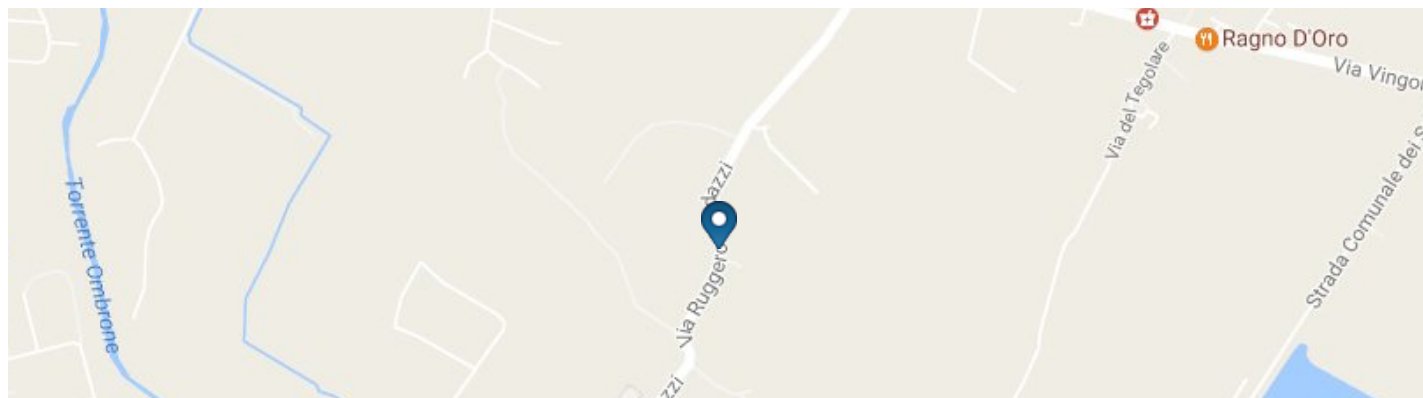
Superficie: 170 m²

Piano: piano terra

Giardino: Nessuno

Classe energetica  Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: signa, zona sant'angelo a lecore, terratetto a schiera di sei ampi vani, composto al piano terra da salotto, camera matrimoniale, cucina aperta nella sala pranzo, servizio igienico, veranda abitabile e ripostiglio, al piano primo tre camere matrimoniali e servizio igienico. l'immobile e' in buone condizioni anche se ha bisogno di un rimodernamento interno, tetto e facciate rifatte recentemente, completa la proprieta'...



Google

Map data ©2017 Google

Questo annuncio è visibile su 

| DESTINAZIONE: | | RESIDENZIALE | |
|---|---------|-----------------------------|------------------------|
| valore di mercato | € | 3.500,00 | |
| saggio capitalizzazione annuo | | 4,19% * | |
| incidenza area | | 25,00% | |
| analisi estimativa | % annua | mesi | |
| variazione mercato | -0,05% | 6 | € 0,88 |
| quota ammortamento ** | 1,00% | 10 | € 21,78 |
| mancato reddito | 2,93% | 1 | € 8,44 |
| mancato guadagno | 2,00% | 3 | € 17,34 |
| rischio assunto | 10,0% | 12 | € 350,00 |
| | | Abbattimento | € 398,43 11,38% |
| | | Pari a | € 3.101,57 |
| | | ed in cifra tonda | € 3.000,00 |
| Detrazione per ripristini e/o sanatorie | | | |
| | | Valore a Base d'Asta | € 3.000,00 |

* saggio fruttuosità OMI (media)

(il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7)

DATI O.M.I. Val. Mercato Val. Locazione

| | €/mq | €/mq x mese |
|-----------------------|-------|-------------------|
| SAGGIO FRUTT. OMI MIN | 4,20% | € 1.600,00 € 5,60 |
| SAGGIO FRUTT. OMI MAX | 4,17% | € 2.300,00 € 8,00 |

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra stima e presa in possesso

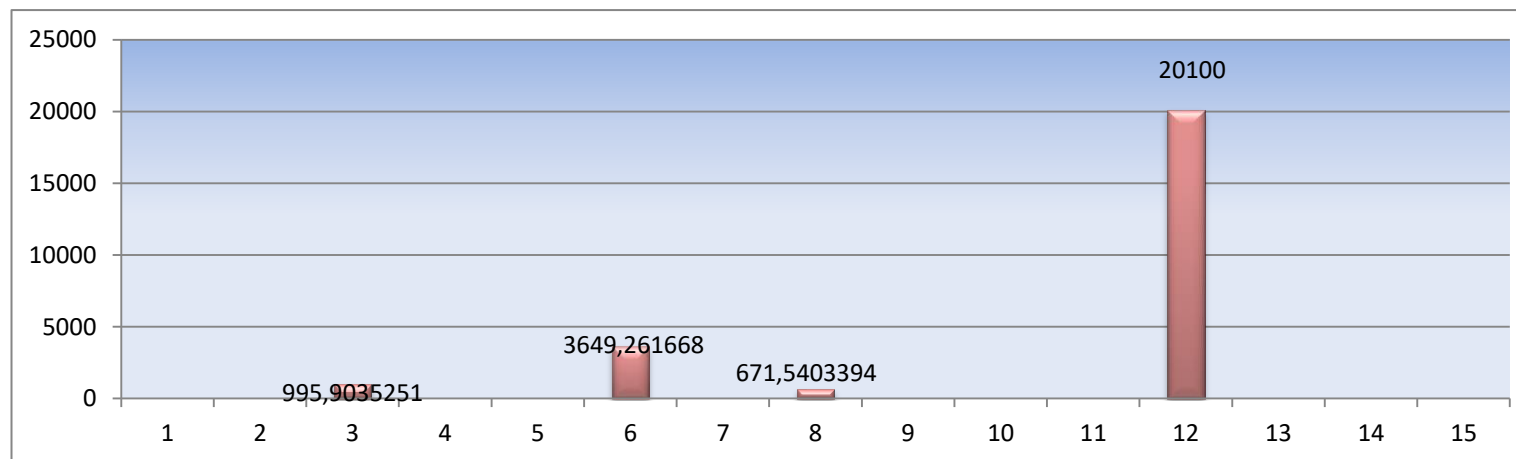
intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)

intervallo tra aggiudicazione e DT

rischio ad 1 anno (da valutare secondo la destinazione e vetustà)

** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA) (valori scontati al momento della stima)



Dott. ANDREA LOPS

NOTAIO

Viale Montegrappa, n. 278/E

59100 PRATO

Tel. (0574) 57 18 12 - 57 18 13

COMUNE DI SIGNA

9 LUG. 1999

Repertorio n° 230644

Raccolta n° 10741

CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
(ART.8 LEGGE 765 DEL 6 AGOSTO 1967)

REPUBBLICA ITALIANA

Il sedici giugno millenovecentonovantanove, in Signa alla Piazza della Repubblica n° 1 in una sala del Comune di Signa. Avanti a me Andrea Lops, notaio in Prato, iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato senza testimoni per concorde rinuncia delle parti con il mio consenso,

SI COSTITUISCONO

"IMMOBILIARE LA PIANA S.R.L." con sede in Prato al viale Della Repubblica n.141, capitale sociale lire 20.000.000, iscritta presso il Tribunale di Prato al n°18359 del Registro Imprese, codice fiscale: 01607840970, in persona del signor Roberto RIDOLFI, imprenditore, nato a Campi Bisenzio il 12 ottobre 1950, ivi residente alla via S.Paolo n.44, nella sua qualità di procuratore speciale della suddetta società, autorizzato alla firma del presente atto giusta procura autenticata dal notaio G.Galdo del giorno 11 giugno 1999, repertorio n.72753, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

"COMUNE DI SIGNA" con sede in Signa alla piazza della Repubblica n. 1, codice fiscale:01147380487, in persona della signora Maria Cristina LENTINI, geometra, nata a Brienza il 19 settembre 1958, domiciliata per la carica presso la casa comunale, nella sua qualità di Responsabile del Settore III Programmazione del Territorio del suddetto comune, autorizzata alla firma del presente atto in virtù dei poteri conferitigli dalla legge n.127/97 come modificata dalla legge 191/98. Della identità personale, qualifiche e poteri dei costituiti io notaio sono certo.

Premesso

- che il Comune di Signa è dotato di P.R.G. approvato con delibera della G.R.T. n.3039 del 24 aprile 1980;
- che detto P.R.G. prevedeva all'art.17 delle N.d.A. in località Leone, un'area destinata a P.E.E.P. con i seguenti indici urbanistici - Volumetria residenziale edificabile, mc.7.000 (settemila), H.max.9.00 (nove) ml., Aree per il verde pubblico mq.500 (cinquecento), Aree per parcheggi mq.210 (duecentodieci);
- che relativamente a tale zona non è mai stato redatto dall'Amministrazione Comunale alcun piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- che nella richiesta di parere preliminare sulla utilizzabilità dell'area sopra citata presentata dal signor Marco BOTTO (protocollo n.19125 del 15 dicembre 1993) ed il conseguente parere espresso dall'Avv.Nino SCOPELLITI - consulente dell'Amministrazione Comunale - con il quale è stato ritenuto che l'area può essere utilizzabile per la realizzazione con

un P.d.L. di iniziativa privata, previa deliberazione nella quale si dia motivatamente atto della inesistenza dei presupposti per la formazione del P.E.E.P.;

- che nella C.U.C. del 14 gennaio 1994 è stato espresso un parere conforme con quanto scritto dall'Avv. SCOPELLITI, tenuto conto che rimangano comunque rispettati i valori previsti dall'art.2 della legge 28 gennaio 1977 n.10 relativi alla percentuale di nuove volumetrie edificabili da riservarsi all'Edilizia Economica e Popolare;

- che il signor Mario DE CIUTIS per conto della "LA PIANA S.R.L.", con istanza presentata in data 18 maggio 1994 e registrata al n.8708 di protocollo, ha chiesto autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio residenziale l'area posta in Signa rappresentata al N.C.T. del medesimo Comune nel foglio di mappa 2, particelle 93-99 raffigurate nella tavola n.1 del piano di lottizzazione;

- che il progetto di lottizzazione di cui trattasi, redatto dall'Arch. Nicolino AZZARO iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n.1511 è costituito dagli elaborati analiticamente di seguito descritti:

- * Norme Tecniche di Attuazione;
- * All. "A", Stima delle opere di urbanizzazione;
- * Tav. 0/a, Relazione Tecnica generale;
- * Tav. 0/A, Previsione di P.R.G. per via Bardazzi - estratti 1:2000;
- * Tav. 1, Estratti cartografici 1:500;
- * Tav. 2', Planimetrie area di intervento - calcolo delle superfici 1:200;
- * Tav. 2'', Planimetria area di intervento - rettifica;
- * Tav. 2b, Planimetria area di intervento - Divisione in lotti - Calcolo delle superfici 1:500;
- * Tav. 3, Calcoli planivolumetrici 1:500 - verifica L.122;
- * Tav 3A, Area da cedere 1:500;
- * Tav 4, Piano quotato 1:500;
- * Tav 5, Planimetria generale 1:500;
- * Tav 6, Planimetria generale eduazione reflui 1:500;
- * Tav 7, Planimetria generale illuminazione 1:500;
- * Tav 8, Planimetria parcheggio 1:200;
- * Tav 9, Planimetria reflui parcheggio privato 1:200;
- * Tav 10, Prospetto generale 1:200;
- * Tav 12, Sezione generale viabilità e parcheggio p. 1:100 -
:50;
- * Tav 13, Pianta piano terra 1:100;
- * Tav 14, Pianta piano primo 1:100;
- * Tav 15, U.I. tipo eduazione reflui 1:100;
- * Tav 16, Prospetto anteriore 1:100;
- * Tav 16/a, Prospetto posteriore 1:100;
- * Tav 17, Prospetto laterale 1:100;
- * Tav 18, Sezione longitudinale 1:100;
- * Tav 19, Particolari;

* Relazione geologica tecnica di fattibilità;
* Certificazione del geologo ex art.32, comma quinto, L.R. 5/95;

* Certificazione del progettista e art.32, comma quinto, L.R. 5/95;

che l' Azienda Sanitaria Locale 10 ha dato il proprio nulla-osta in data 8 marzo 1995, protocollo n.2698, come da riferimento agli atti;

- che, sottoposto il progetto all'esame della Commissione Urbanistica nelle sedute del 14 gennaio 1994, 10 giugno 1994, 10 novembre 1994, 17 febbraio 1995, 31 ottobre 1995, 29 febbraio 1996 e 16 aprile 1996 il medesimo ha riportato il necessario parere;

- che la Conferenza dei Servizi del 20 marzo 1996 ha richiesto l'installazione di un impianto di depurazione a servizio di tutto l'abitato di Lecore da eseguirsi a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le modalità da concordarsi con l'Amministrazione Comunale;

- che la Conferenza dei Servizi del 16 aprile 1996 ha espresso un parere in merito alla variante urbanistica relativa all'impianto di depurazione;

- che sono stati prodotti dal lottizzante elaborati aggiuntivi in ottemperanza alla richiesta sopra citata nella quale si prevede un'area specificatamente destinata ad accogliere l'impianto di depurazione;

- che l'U.O.OO.PP. in data 2 aprile 1996, protocollo n.93 ha espresso il relativo parere;

- che in data 22 gennaio 1996 con deliberazione esecutiva n.5, il C.C. ha adottato una variante al P.R.G. che comunque non modifica le previsioni relativamente all'area sopra citata;

- che il Piano Attuativo oggetto della presente Convenzione offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree nel rispetto del vigente P.R.G. e delle leggi in vigore;

- che in ordine al disposto del quinto comma dell'art.8 della legge 6 agosto 1967, n.765, ed alle previsioni del P.R.G., il Consiglio Comunale con deliberazione n.146/1988 ha approvato la disciplina sui Piani Particolareggiati di Iniziativa privata a scopo edificatorio;

- che il volume totale previsto dal progetto e realizzabile nell'ambito del Piano di cui trattasi è di mc.7.000 (settemila);

Tutto ciò Premesso

La società "IMMOBILIARE LA PIANA S.R.L.", come sopra rappresentata, mentre si impegna a realizzare il Piano Attuativo nel rispetto della presente Convenzione e degli allegati che ne fanno parte integrante, accetta in proprio ed anche per i suoi aventi causa, quanto di seguito viene stabilito:

ART. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

0 Sono eseguite a totale carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria di cui al Disciplinare che si allega alla presente Convenzione sotto la lettera "B", ed illustrate nelle Tavole n.6-7 8-9 e 12, che si allegano al presente atto sotto la lettera "C".

Il lottizzante si impegna altresì, a propria cura e spese, a realizzare ed a rendere idoneo l'impianto di depurazione indicato nella tavola progettuale Tav.0B che si allega al presente atto sotto la lettera "D", o in alternativa si impegna a realizzare un'altra soluzione tecnica ritenuta ugualmente idonea dall'Amministrazione Comunale.

Le aree e le opere di cui sopra, rappresentate al N.C.T. del Comune di Signa nel foglio di mappa 2 da porzione delle particelle 663 (ex 157 per porzione), 646 (ex 93 per porzione) e 647 (ex 93 per porzione), saranno cedute a titolo gratuito al medesimo Comune nel momento in cui questo ne farà richiesta e comunque entro 90 (novanta) giorni dalla data di collaudo delle opere medesime che dovrà essere effettuato, a spese del lottizzante, da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le aree occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria verranno cedute gratuitamente dal lottizzante al Comune in misura superiore a mq.25 (venticinque) per ogni 100 (cento) mc. di volume realizzabile (art.8, quinto comma, par.1 e 2 della legge 765/67), e risultano rappresentate al N.C.T. del Comune di Signa nel foglio di mappa 2 dalla particella 617 (ex 93 per porzione) nonché da porzione della particella 646 (ex 93 per porzione).

Le aree sopra citate risultano individuate nella Tav.3A (aree da cedere 1:500) che si allega al presente atto sotto la lettera "E", e quantificate alla Tav.2' (Planimetrie area d'intervento e calcolo delle superfici) che si allega al presente atto sotto la lettera "F".

Si da atto che le aree da cedersi sono superiori alla quantità minima prevista dalla delibera C.C. n.146/88 in attuazione di quanto previsto dall'art.8, comma quinto, par.1 e 2 della legge 765/67.

La quota relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà determinata di volta in volta al momento del rilascio delle singole concessioni ad edificare, sulla base dei parametri stabiliti dalle Leggi Regionali e dalle Deliberazioni Comunali attuative, in ossequio alla legge 10/77, sulla base dei parametri massimi realizzabili sui singoli lotti.

ART. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 1 sarà realizzata nel pieno rispetto del Disciplinare e dei relativi grafici rispettivamente allegati alla presente Convenzione sotto le lettere "B" e "D".

L'esecuzione delle stesse avverrà in due distinte fasi, come sancito dal Disciplinare citato; l'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte della prima fase sarà certificata su richiesta degli interessati dall'Unità Operativa Opere Pubbliche che, con tale atto, sancirà l'idoneità provvisoria delle opere suddette all'uso cui sono destinate.

Alla richiesta predetta dovrà essere allegato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti.

La suddivisione delle aree in lotti edificabili potrà effettuarsi solo dopo la certificazione di cui sopra e del fatto dovrà essere data comunicazione al Comune.

L'esecuzione della seconda fase delle Opere di Urbanizzazione Primaria avverrà, quanto meno, contemporaneamente alla esecuzione degli edifici e comunque entro un anno dalla data del certificato di regolare esecuzione della prima fase ovvero entro tre anni dalla data di stipula della presente Convenzione.

Al termine dei lavori della seconda fase dovrà essere presentata da parte dei lottizzanti una nuova istanza all'Amministrazione Comunale perchè sia verificata, controllata ed attestata; sempre a spese dei lottizzanti, la regolare esecuzione delle relative opere con apposito certificato di collaudo redatto da tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria, il lottizante presterà adeguata fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo di lire 552.167.400 (cinquecentocinquanteemiliecentosessantasettemiliequattrocento) comprensiva dell'aumento del 20% (venti per cento) sulla somma dei lavori stabilita dal computo metrico estimativo e di I.V.A., secondo l'aliquota di legge.

Qualora, in dipendenza dell'aumento di costi, la cauzione prestata non garantisca l'esecuzione delle opere della seconda fase, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere l'integrazione della fidejussione sulla base del nuovo importo.

Relativamente alla prima fase dei lavori, una volta che questi saranno collaudati, sarà possibile, qualora richiesto, lo svincolo parziale per l'importo relativo alle opere eseguite. Resta comunque inteso che lo svincolo totale avverrà soltanto ad avvenuto accertamento della regolare esecuzione delle opere della seconda fase e ad avvenuto trasferimento di tutte le opere al Comune.

ART. 4 - EFFICIENZA E MANUTENZIONE DELLE OPERE

L'efficienza e la manutenzione delle opere è a totale carico dei lottizzanti e dei loro aventi causa, fino a quando le opere stesse non verranno trasferite al Comune.

Nel caso i lottizzanti non abbiano provveduto entro 3 (tre) anni dalla data di stipula della presente Convenzione, all'ultimazione delle opere, salvo proroghe concesse dall'Ammi-

nistrazione Comunale ai sensi dell'art.4 della legge 10/77, il Comune avrà la facoltà di sostituirsi ai lottizzanti stessi nell'esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi delle spese, dalla cauzione anzidetta, senza necessità di alcuna autorizzazione da parte dei lottizzanti e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

ART. 5 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DEI LOTTI

Il rilascio della prima concessione edilizia avverrà solo dopo la certificazione della regolare esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria relative alla prima fase; in tal senso sarà necessario allegare alla richiesta di concessione il certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale di cui sopra. Non sarà consentita la costruzione di edifici che per altezza, rapporto di copertura, distanza dai confini, volume urbanistico e destinazione d'uso, siano contrastanti con il Piano Particolareggiato allegato.

ART. 6 - REGISTRAZIONE E SPESE

Il lottizzante si obbliga ad introdurre le norme e le prescrizioni contenute nella presente Convenzione nei rogiti di vendita delle aree oggetto della lottizzazione di cui trattasi.

Copia di ciascun atto di trasferimento dovrà essere trasmesso al Comune di Signa, a cura del notaio rogante, a mezzo raccomandata, entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula dell'atto.

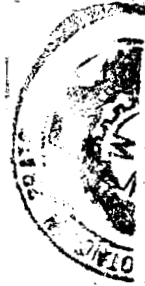
In ogni caso, per eventuali inadempienze, il lottizzante verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Le obbligazioni nascenti dal presente atto a carico del lottizzante si intendono indivisibili anche per i loro successori ed aventi causa.

Per quanto riguarda gli atti relativi alla cessione di aree a titolo gratuito, le spese di registrazione e di trascrizione saranno a carico del lottizzante, che deciderà l'applicazione di eventuali benefici fiscali più favorevoli.

Tutte le spese del presente atto, ogni altra spesa inerente e consequenziale, presente e futura, comprese quelle necessarie per la produzione di quattro copie dell'atto stesso e del duplice della nota di trascrizione per il Comune, sono a totale carico del lottizzante ed esso sarà responsabile degli adempimenti.

La signora Maria Cristina LENTINI, nell'indicata qualità, prende atto delle obbligazioni sopra descritte ed assunte dalla società "Immobiliare La Piana S.R.L.", come sopra rappresentata, e dichiara che, dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente Convenzione debitamente registrata e trascritta, il Piano Attuativo di cui trattasi si riterrà approvato a tutti gli effetti.



ART. 7 - SALVAGUARDIA DA DIRITTI DI TERZI

L'autorizzazione derivante dalla stipula della presente Convenzione si intende rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere sollevato completamente indenne, sia dalla parte richiedente l'autorizzazione che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, con l'obbligo di riparare o risarcire tutti i danni eventualmente derivati dalla esecuzione e dalla presenza delle opere autorizzate.

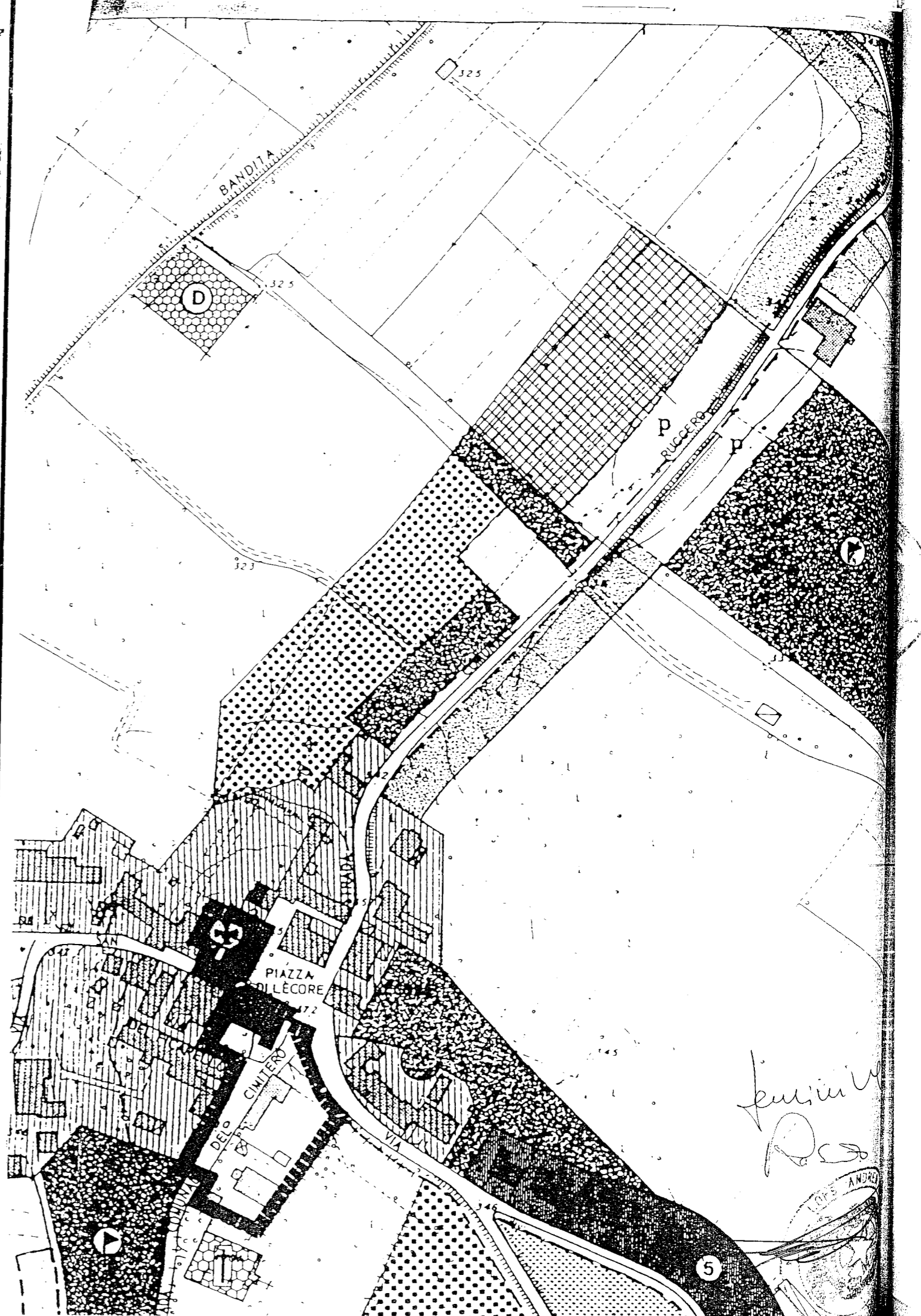
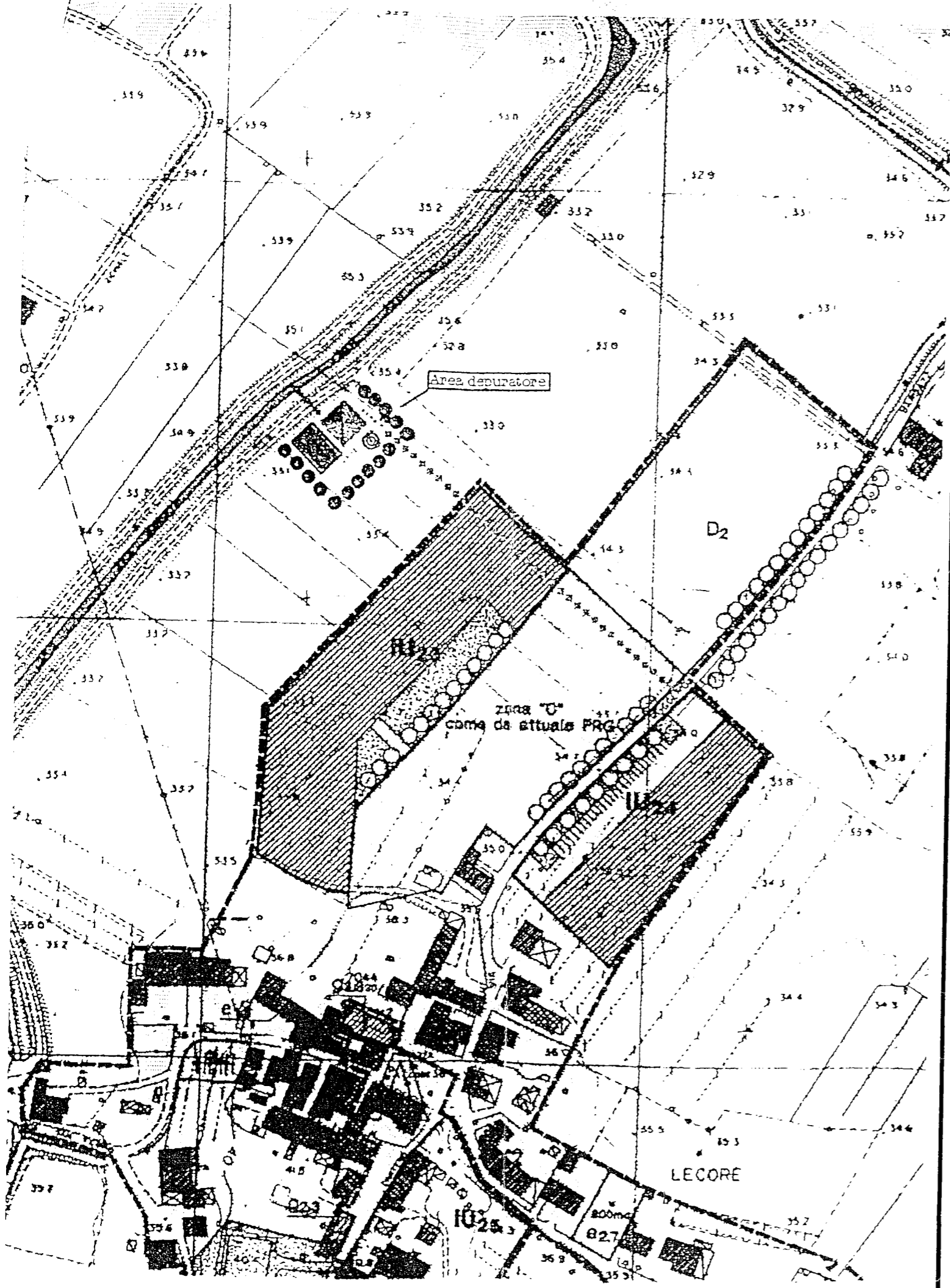
Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

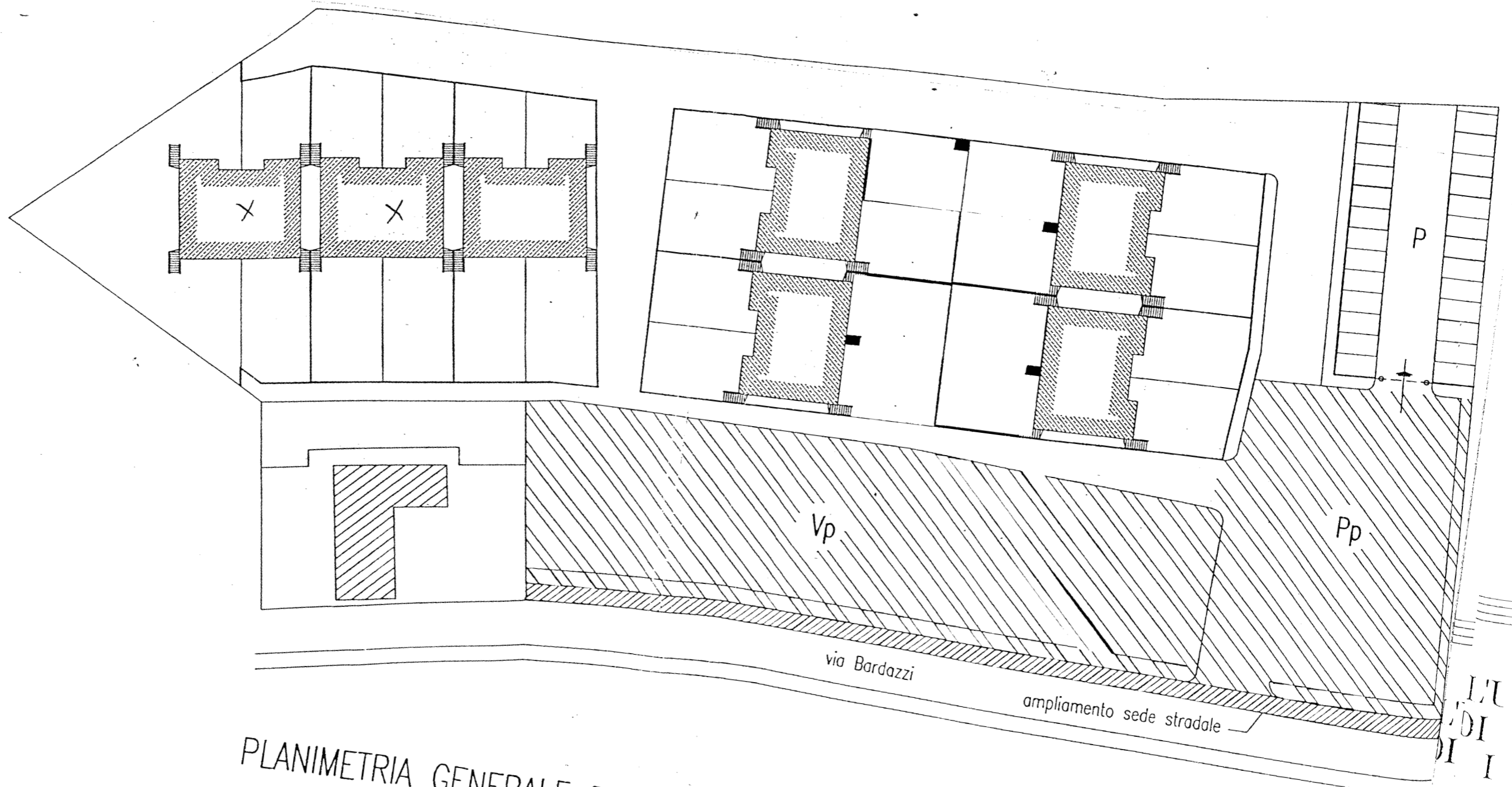
-----ATTO PUBBLICO-----

scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su due fogli per otto facciate, del quale ho dato lettura ai costituiti, che lo approvano.

F.ti: Lentini Maria Cristina - Roberto Ridolfi -

ANDREA LOPS NOTAIO (SIGILLO)





PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO scala 1:500
 individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale

Vp verde pubblico
 Pp parcheggio pubblico

[Handwritten signature]
[Official stamp]

IN
 DI
 DI

[Vertical text on the right margin]
 propriet
 pri
 oggettis

Repertorio n° 268147

Raccolta n° 13801

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO

DI INIZIATIVA PRIVATA

(ART.8 LEGGE 765 DEL 6 AGOSTO 1967)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno diciannove dicembre duemilauno in Signa, Piazza della Repubblica n° 1, in una sala del Comune di Signa.

Avanti a me Andrea Lops, notaio in Prato, iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza testimoni per concorde rinunzia delle parti con il mio consenso

SI COSTITUISCONO

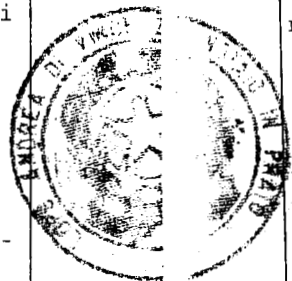
"IMMOBILIARE LA PIANA S.R.L." con sede in Prato al viale Della Repubblica n.141, capitale sociale lire 20.000.000, iscritta presso il Registro delle Imprese di Prato, codice fiscale 01607840970, in persona del signor Bruno RIDOLFI, artigiano, nato a Campi Bisenzio il giorno 10 ottobre 1947, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Unico, autorizzato alla firma del presente atto in virtù dei poteri attribuitigli dal vigente statuto sociale.

"COMUNE DI SIGNA" con sede in Signa alla piazza della Repubblica n. 1, codice fiscale:01147380487, in persona della signora Maria Cristina LENTINI, geometra, nata a Brienza il 19 settembre 1958, domiciliata per la carica presso la casa comunale, nella sua qualità di Responsabile del Settore III

Programmazione del Territorio del suddetto comune, autorizzata alla firma del presente atto in virtù dei poteri conferitile dalla legge n.127/97 come modificata dalla legge 191/98. Della identità personale, qualifiche e poteri dei costituiti io notaio sono certo.

PREMESSO:

- che il Comune di Signa è dotato di P.R.G. approvato con delibera della G.R.T. n.3639 del 24 aprile 1980;
- che detto P.R.G. prevedeva all'art.17 delle N.d.A. in località Lecore, un'area destinata a P.E.E.P. con i seguenti indici urbanistici - Volumetria residenziale edificabile mc.7.000 (settemila), H.max.9.00 (nove) ml., Aree per il verde pubblico mq.500 (cinquecento), Aree per parcheggi mq.210 (duecentodieci);
- che , relativamente a tale zona, in data 16 giugno 1999, con atto ai miei rogiti, repertorio n° 230644, raccolta n° 10741, registrato a Prato il 5 luglio 1999 al n°4245, la società "IMMOBILIARE LA PIANA S.R.L." ed il "COMUNE DI SIGNA" ponevano in essere una convenzione per piano particolareggiato di iniziativa privata ai sensi dell'art. 8 della legge 765/67;
- che, la società "IMMOBILIARE LA PIANA S.R.L." si impegnava quindi a realizzare il Piano Attuativo nel rispetto della suddetta Convenzione e degli allegati che ne formano parte integrante;



- che, in corso di realizzazione è emersa la necessità di realizzare opere atte a mitigare il rischio idraulico;

- che, al fine di far fronte a tale nuova esigenza si rende necessario modificare l'art. 1 della succitata Convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti convengono di modificare l'art. 1 della citata convenzione come segue:

"ART. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono eseguite a totale carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria di cui al relativo Disciplinare allegato sotto la lettera "B" alla Convenzione stipulata per atto ai miei rogiti in data 16 giugno 1999, repertorio n° 230644, raccolta n° 10741, ed illustrate nelle Tavole n.6-7-8-9 e 12. Le aree e le opere di cui sopra, saranno cedute a titolo gratuito al Comune nel momento in cui questo ne farà richiesta e comunque entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto collaudo delle opere dall'Amministrazione Comunale.

Il lottizzante si impegna altresì a realizzare le opere relative ad interventi necessari a contenere il trasferimento di rischio idraulico all'area oggetto di interventi e alle zone circostanti, contenute nel progetto già depositato.

In modo sintetico gli interventi previsti sono:

- 1) risagomatura del fosso lato strada e sostituzione degli specchi tombati descritti in progetto;
- 2) realizzazione di una cassa di laminazione da realizzare

sui terreni di proprietà;

3) installazione di caplet del tubo di scarico del fosso stradale;

4) installazione di una valvola antireflusso all'uscita della cassa di laminazione;

5) ripristino caplet posizionato a nord della lottizzazione in corrispondenza di una curva di gradi 90 (novanta) della Gora Bandita.

Le suddette opere dovranno essere realizzate contestualmente ai fabbricati e terminate prima del completamento di questi ultimi.

Le quote degli oneri corrispondenti all'urbanizzazione primaria, da versare in sede di rilascio delle Concessioni Edilizie non saranno dovute, salvo che le opere di urbanizzazione primaria da realizzare siano di importo inferiore agli oneri calcolati in base al volume costruito."

Restano inalterate le rimanenti parti della Convenzione.

Il presente atto sarà autonomamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, ovvero annotato in margine alla trascrizione (n. 14639 di reg.part. del 12 luglio 1999) nascente dal più volte citato atto ai miei rogiti in data 16 giugno 1999, il tutto con esonero per il competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

-----ATTO PUBBLICO-----

scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in

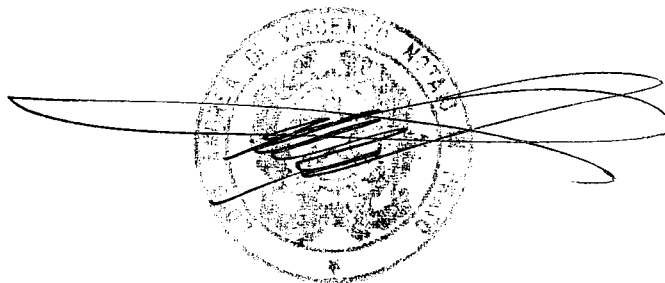
parte a mano da me notaio su due fogli per cinque facciate,
del quale ho dato lettura ai costituiti, che lo approvano.

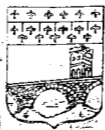
F.ti: Maria Cristina Lentini - Ridolfi Bruno -

ANDREA LOPS NOTAIO (SIGILLO)

La presente copia xerografica, composta di *tre*
fogli è conforme all'originale munito delle prescritte firme,
e si rilascia per uso *fiscale*

PRATIC 15 GEN. 2002





e che pertanto la " Immobiliare La Piana " S.r.l. ha prestato a garanzia della perfetta esecuzione delle opere sopra indicate, come previsto dall'art. 2 della sopracitata convenzione, **Fidejussione Assicurativa per Lit. 552.167.400** (= pari all'importo delle opere da realizzare, aumentato del 20% e dell'I.V.A. dovuta in ragione del 4%) mediante Polizza Assicurativa n° D 1 7056051 12 emessa in data 14/06/1999 dalla SAI - SOCIETA' ASSICURATRICE INDUSTRIALE S.p.a - Agenzia di Montecatini Terme (0371) ;

CONCEDE

alla "IMMOBILIARE LA PIANA" S.R.L. " - nella persona dell'Amministratore Unico Sig. RIDOLFI BRUNO - alle condizioni appresso indicate "e fatti salvi i diritti dei terzi" la esecuzione dei lavori di "REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA "LA PIANA" in Signa (FD), Lecore, Via Bardazzi , in conformità al progetto edilizio, redatto dal tecnico Arch. Fabio Mazzanti (CF. : MZZ FBA 59R07 D612M) costituito da n. 29 elaborati , che si allegano quale parte integrante al presente atto.

I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi ed ultimati entro 36 mesi dalla data del rilascio della presente concessione.

LA PRESENTE CONCESSIONE RILASCIATA A FAVORE DEL RICHIEDENTE VIENE CONCESSA SALVI ED IMPREGIUDICATI I DIRITTI DEI TERZI.-

La presente concessione si riferisce ed è valida esclusivamente per le opere ed interventi rilevabili nel progetto, nell'intesa che, lo stato dei luoghi sia conforme a quello di rilievo e allo stato attuale. Pertanto, il rilascio della concessione non costituisce in alcun caso sanatoria, ratifica o presa d'atto di eventuali stati di fatto esistenti abusivamente o comunque illegittimi.

- Che prima dell'inizio dei lavori sia presentata a questo comune l'attestazione dell'avvenuto deposito del progetto presso l'ufficio del Genio Civile (art. 2 L.R. 6.12.1989 N.88).

PRESCRIZIONI:

- Devono essere rispettate le norme tecniche di esecuzione dell'intervento, come pure le quote indicate dal Dott. Geologo Luigi Paoli nella relazione datata 14/07/2000 (elaborato integrativo del 18/07/2000), costituente parte integrante e sostanziale degli elaborati allegati alla presente concessione edilizia;
 - Devono essere rispettate le "Norme tecniche in zone soggette a rischi idraulico" di cui allo studio idrogeologico allegato alla Variante al P.R.G. '98 e qui di seguito riportate ;
1. Messa in sicurezza dei locali contenenti strutture tecniche di servizio e dei relativi accessi, come vano motore ascensori, centrali Telecom ed Enel, serbatoi di combustibili etc.;
 2. Protezione degli impianti a rete dei singoli edifici e della rete di adduzione;
 3. Divieto di deposito e stoccaggio di materiali pericolosi a livelli inferiori alla quota di esondazione e, comunque, in serbatoi dotati di valvole atte ad evitare la fuoriuscita in caso di allagamento;
 4. Adeguamento della quota degli accessi e rampe autorimesse;
 5. Prevenzione del riflusso delle fognature stradali a quelle degli edifici, mediante valvole e cisterne interne dotate di valvole (da sottoporre a verifica periodica) ;
 6. Limitazione dei vani seminterrati allo stretto necessario ed alle condizioni sopra elencate;
 7. Prevenzione della fuoriuscita di sostanze liquide, come combustibili, carburanti, etc.;



**Comune
di Signa**

Provincia di Firenze

PRATICA 2003/0435

B. orig. 2980/99

CONCESSIONE

N° _____

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3 PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

VISTA la **Concessione Edilizia n° 1716 del 12.10.2000** rilasciata a **"IMMOBILIARE LA PIANA" S.R.L.** " - nella persona dell'Amministratore Unico Sig. **RIDOLFI BRUNO** - per l' esecuzione di **"OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA "LA PIANA" in Signa (FI), Lecore, Via Bardazzi (Fg.n. 2 p.lle ex 92 in porzione ed ex 93 in porzione);**

VISTO che con nota del **27.05.2003 prot. 1575/Sett. 3** detta Concessione è stata volturata alla **"ARNONE COSTRUZIONI S.R.L"** (P.IVA 01785020973) con sede a **PRATO (PO), Viale Montegrappa, n° 306**, nella persona del suo Legale Rappresentante Sig. **Arnone Ignazio** (CF: RNNGNZ44S15G273A) nato a **Palermo (PA) il 15.11.1944** e residente in **Campi Bisenzio FI, Via del Ghirlandaio, n° 39;**

VISTA la richiesta presentata in data **16.09.2003** con prot. N°**15631 (B.2003/0435)** dal Concessionario, **Sig. Arnone Ignazio**, intesa ad ottenere **"Rinnovo Concessione Edilizia n° 1716 del 12/10/2000 (v. B. 1999/2980) per ultimazione seconda fase Opere di Urbanizzazione e lavori necessari a contenere il trasferimento di rischio idraulico alle aree circostanti (Lottizzazione La Piana)" in Signa (FI), Lecore, Via Bardazzi.**

VISTO il progetto dei lavori e gli elaborati allegati alla domanda stessa a firma dell' Arch. **Mazzanti Fabio** (C.F. MZZFBA59R07D612M);

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale **n. 13** espresso nella seduta del **13.11.2003;**

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

VISTI i regolamenti di igiene, edilizia e polizia urbana;

VISTA la Legge 10/77 e successive modificazioni;

VISTA la Legge 47/85;

VISTA la L.R. 52/99;

VISTA la L.R. 43/03;

Preso atto che l'intestatario dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere comunque titolo ad ottenere la Concessione, come risulta dagli atti allegati all'istruttoria;

VISTA l'istanza ai sensi dell'art. 37 comma 2 della L.R. 43/03 presentata dall'intestatario in data **12.10.2004**, con cui si richiedeva la definizione della pratica sulla base della normativa vigente al momento della presentazione della stessa;

Accertato che la Concessione deve essere rilasciata a titolo:

Gratuito;

CONCEDE

ad :

Arnone Costruzioni S.r.l (P.IVA 01785020973) con sede a **PRATO (PO), Viale Montegrappa, n° 306 "Rinnovo Concessione Edilizia n° 1716 del 12/10/2000 (v. B. 1999/2980) per ultimazione seconda fase Opere di Urbanizzazione e lavori necessari a**





**Comune
di Signa**

Provincia di Firenze

contenere il trasferimento di rischio idraulico alle aree circostanti (Lottizzazione La Piana)" in Signa (FI), Lecore, Via Bardazzi .

I lavori devono essere iniziati entro 365 (trecentosessantacinque) giorni ed ultimati e resi agibili entro 1095 (milleottocentocinquanta) giorni dalla data di rilascio della Concessione.

La presente Concessione è rilasciata a favore dell'intestatario fatti salvi i diritti dei terzi.

La presente Concessione si riferisce ed è valida esclusivamente per le opere ed interventi rilevabili nel progetto, nell'intesa che lo stato dei luoghi sia conforme a quello di rilievo e allo stato attuale. Pertanto, il rilascio della Concessione non costituisce in alcun caso sanatoria, ratifica o presa d'atto di eventuali stati di fatto esistenti abusivamente o comunque illegittimi.

PRESCRIZIONI:

- *Sono confermati gli elaborati di cui alla Concessione Originaria, nonché le prescrizioni in essa contenute.*

All. n° 2

Signa, 15/05/2014

Il Responsabile del Sett. 3
Programmazione del territorio
(Geom. Maria Cristina Lentini)

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Signa, li _____

IL CONCESSIONARIO

x Simone Sili
[Signature]

Oggetto: Situazione sullo stato di avanzamento dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 1716 del 12.10.2000 inerente le opere di urbanizzazione della Lottizzazione denominata "La Piana" ubicata in località Lecore Via Bardazzi.

I lavori di cui all'oggetto consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico, verde pubblico e nell'allargamento stradale di via Bardazzi risultano a tutt'oggi non ancora ultimati. In particolare sono ultimati i lavori compresi nella prima fase così come da collaudo avvenuto in data 28.06.2001, mentre sono ancora completamente da realizzare i lavori della seconda fase, tra cui principalmente:

- Il baider ed il tappeto di usura del parcheggio.
- Il rifacimento del tappeto di usura di via Bardazzi.
- La sistemazione del verde pubblico.
- Alcune finiture di lieve entità.

Inoltre in data 05.08.2003 è stata presentata V.I.C.O. alla Concessione 1716 del 12.10.2000 per adeguare il progetto concesso a quanto emerso in sede di concessione edilizia dei fabbricati comprendente la realizzazione di lavori per il contenimento del rischio idraulico di cui al progetto a firma dell'ing. Lippo consistenti nella realizzazione di una fossa di laminazione, ed opere idrauliche.

I lavori sopraindicati, essendo strettamente legati all'ultimazione dei lavori relativi ai fabbricati di cui alle Concessioni 9 e 10 del 2000, dovranno essere ultimati solo dopo tali esecuzioni e pertanto si richiede la proroga di un anno.

Campi Bisenzio li 09.10.03



COMUNE DI ECENA
CANTONE DI MONTECATINI
PROVINCIA DI PISTOIA

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1716 DEL 12.10.2000

PROGETTO DI LAVORI PER IL CONTENIMENTO DEL RISCHIO IDRAULICO
CANTONE DI MONTECATINI
PROVINCIA DI PISTOIA
CAMPI BISENZIO
09.10.2003
L. LIPPO

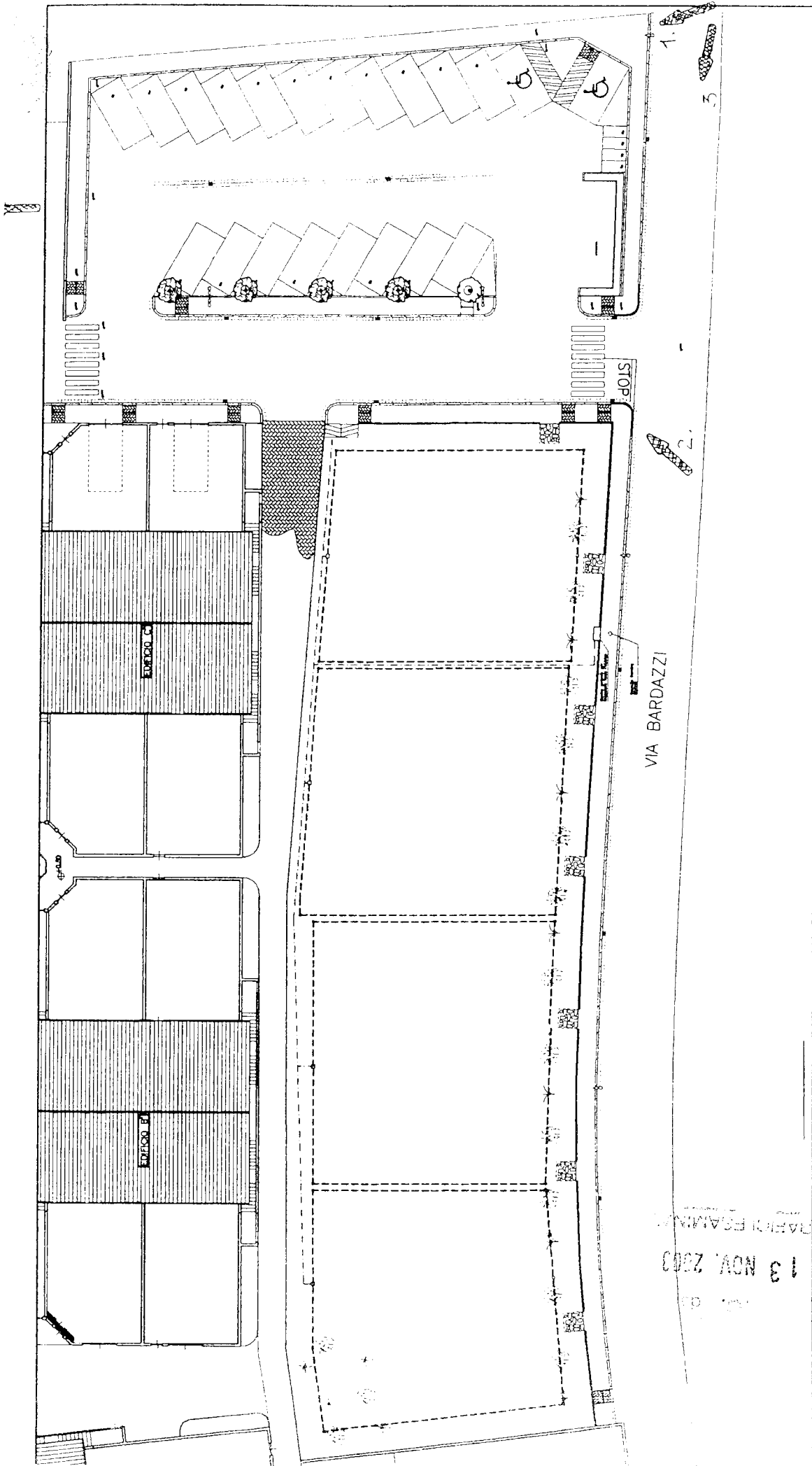
CONCESSIONE EDILIZIA N. 1716 DEL 12.10.2000

09.10.2003

L. LIPPO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
STATI E ORGANIZZAZIONI INTERNAZIONALI

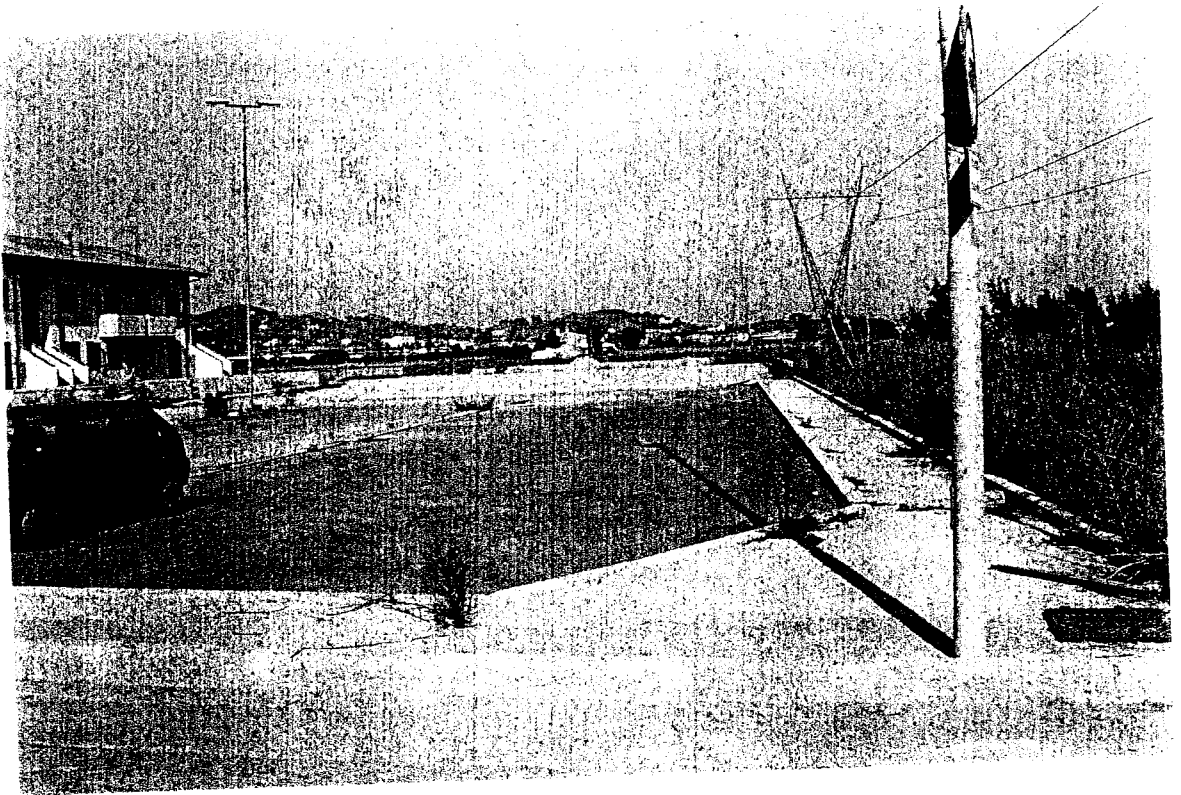
1011
15.04.2016
U



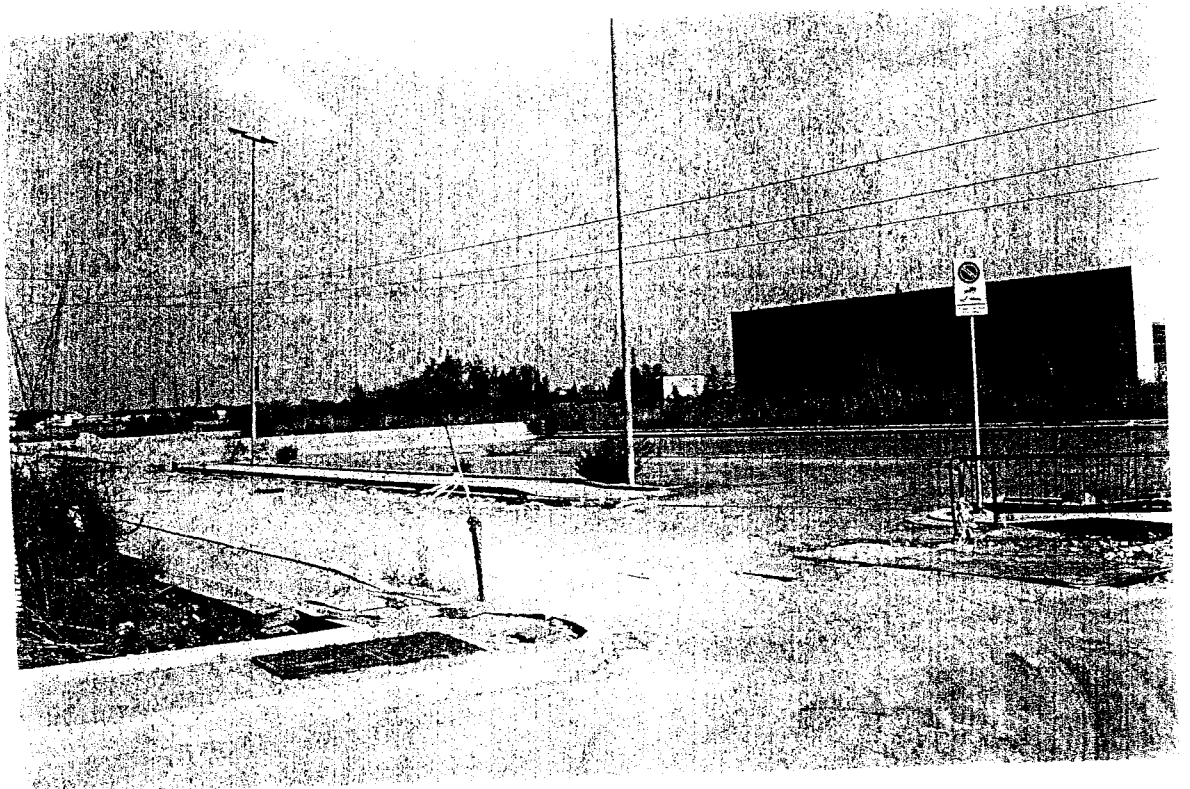
13 NOV. 2003

PAESE ESAMINATO

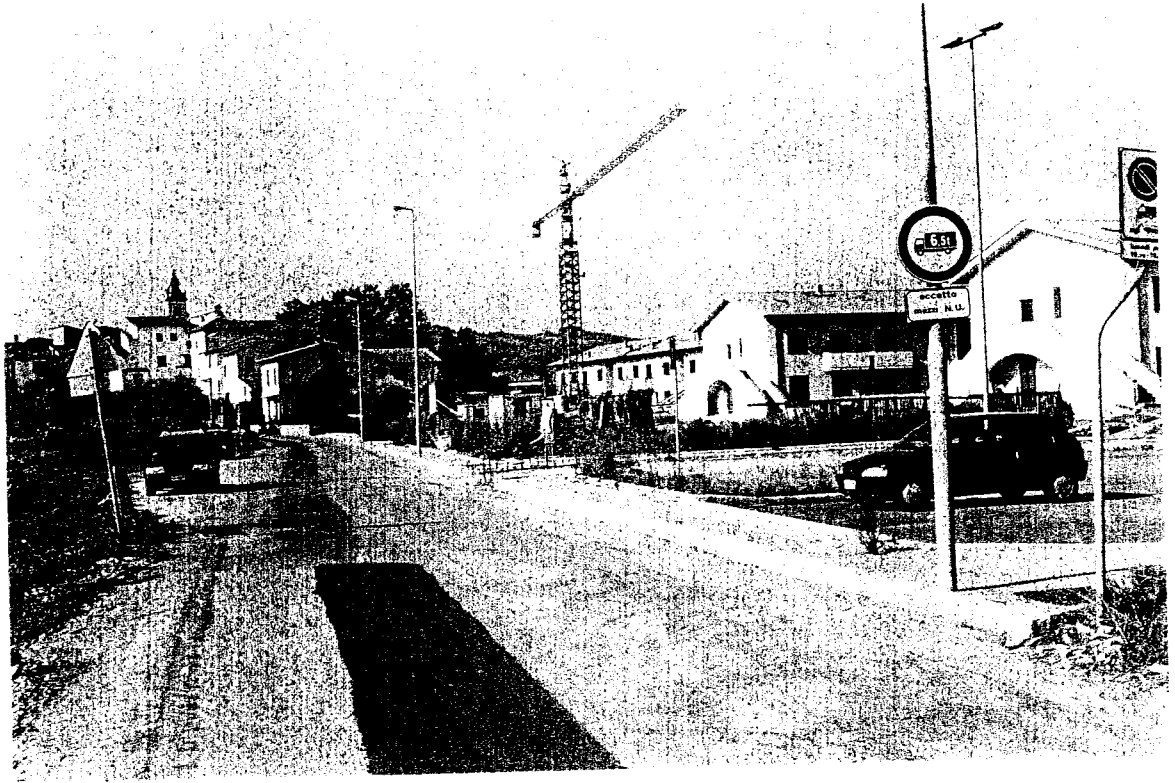
13



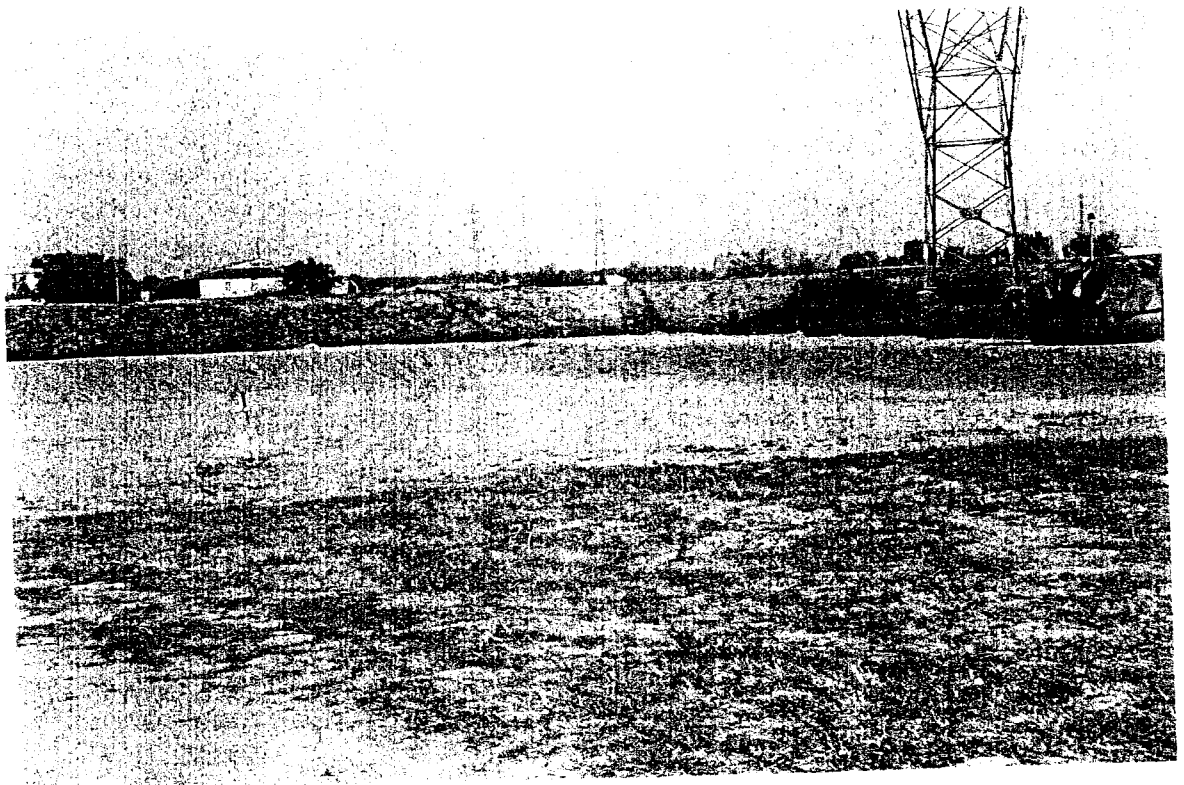
PARTICOLARE PARCHEGGIO PUBBLICO (1)



PARTICOLARE PARCHEGGIO PUBBLICO (2)



PARTICOLARE VIA BARDAZZI (3)



PARTICOLARE VASCA DI LAMINAZIONE (4)



PRATICA N. 3033
ANNO 1999



CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

N. 1009

IL RESPONSABILE DEL SETT. III

VISTA la domanda presentata in data 30/07/1999 prot. 14604 dal Sig. **RIDOLFI BRUNO** n. a **Campi Bisenzio (FI) il 10/10/1947 ed ivi residente in Via S. Paolo, 122, nella sua qualità di Amministratore Unico della Soc. "LA PIANA S.r.l." (P.IVA: 01607840970) con sede in Prato (PO), Viale della Repubblica, 141, con la quale veniva richiesta la Concessione Edilizia per "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO LA PIANA (LOTTO "A")** sull'area distinta in Catasto Terreni del **Comune di Signa** al **Fg. n° 2 p.lla n. 646 e 564** posta in **Signa (FI), Lecore, Via Bardazzi;**

VISTO il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Soc. La Piana "con contestuale Variante al P.R.G approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 03/02/1997, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 14 del 09/04/1997 Parte II;

VISTA la Concessione Edilizia n° 1716 del 12/10/2000 (B. 2980/99) rilasciata alla Soc. "LA PIANA S.r.l." e relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al citato Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;

VISTO che la prima fase delle opere di urbanizzazione di cui sopra - in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione Notaio A. Lops del 16/06/1999 Rep. n° 230644 Racc. n° 10741, registrata a Prato il 05/07/1999 al n° 4245, - è stata collaudata come da verbale di collaudo stilato in data 11/12/2001 dall'Istruttore Tecnico Direttivo Arch. Vittorio Donti del Settore IV (OO.PP.) e trasmesso a quest'ufficio con nota del 12/12/2001 prot. 721/oo.pp.;

VISTO il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

VISTO il parere n° 25 espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 07/12/2000 ;

VISTO il parere n° 3 espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 08/05/2001;

VISTO il parere espresso dall'ASL (G.O.N.I.P.) in data 13/12/2001, assunto al Protocollo Generale del Comune di Signa il 21/12/2001 con il n° 23981 ;

VISTO il parere favorevole espresso dai VVUU sulle sopra citate opere di urbanizzazione in data 06/09/2000;

VISTO i pareri espressi dal Settore IV OOPP in data 17/07/2001 prot. 406/oo.pp, in data 11/09/2001 prot. 517/oo.pp. ed in data 16/01/2002 prot. 772/oo.pp.;

VISTO il parere del Consorzio di Bonifica espresso in data 20/12/2001 prot. 3457 Pos. : Cat. 17 Fasc. 2, assunto al Procollo del Comune di Signa in data 10/01/2002 con il n° 506;

VISTA la citata convenzione fra il Comune di Signa e la Soc. "LA PIANA S.r.l. ", stipulata in data 16/06/1999 in Signa Notaio Dott. Andrea Lops Rep. n° 230644 Racc. n° 10741 e registrata a Prato il 05/07/1999 al n° 4245;

VISTA la deliberazione della C.C. n° 93 del 29/10/2001 con cui veniva decisa la modifica dell'art. 1 della sopra citata convenzione in considerazione della necessità di realizzare opere atte a mitigare il rischio idraulico;

VISTO l'atto integrativo alla convenzione di cui sopra stipulato in data 19/12/2001 in Signa Notaio A. Lops Rep. n° 268147 Racc. n° 13801 e registrato a Prato in data 07/01/2002;

VISTO il parere espresso dall'ARPAT in data 14/11/2001 prot. 10/0021412B3, assunta, al Protocollo del Comune di Signa il 21/11/2001 con il n° 21693;

Richiamato altresì anche l'atto unilaterale d'obbligo Notaio A. Lops Rep. n° 248418 Racc. n° 12195 del 02/10/2000 sottoscritto dalla Soc. La Piana a garanzia delle opere di urbanizzazione e la relativa polizza fidejussoria per un importo di **Lit. 552.167.400** (Polizza Assicurativa n° D 1 7056051 12 del 14/06/1999 - SAI - SOCIETA' ASSICURATRICE INDUSTRIALE S.p.a - Agenzia di Montecatini Terme) ;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

VISTI i regolamenti di igiene, edilizia e polizia urbana;

VISTA la Legge 28.1.1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;



**Comune
di Signa**

Provincia di Firenze

Preso atto che il Richiedente, **Sig. Ridolfi Bruno**, ha titolo al rilascio della presente Concessione Edilizia in qualità di **Amministratore Unico della Soc. "LA PIANA S.r.l."**, come da autocertificazione sottoscritta in data 02/08/2001;

Vista l'istanza a firma del Richiedente presentata in data 25/01/2002, con la quale, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 52/99, si richiedeva che la pratica oggetto della presente concessione venisse definita sulla base della normativa vigente al momento della presentazione della medesima;

ACCERTATO che la concessione edilizia deve essere rilasciata a titolo:

■ **ONEROSO:**

| | |
|---|--|
| • ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria | = Euro 21.273, 48 (Lit. 41.191.203) a scomputo, come previsto, dall'art. 3 della Convenzione stipulata in data 16/06/1999 in Signa Notaio Dott. Andrea Lops Rep. n° 230644 Racc. n° 10741, come integrata con successivo atto stipulato in data 19/12/2001 in Signa Notaio A. Lops Rep. n° 268147 Racc. n° 13801 e registrato a Prato in data 07/01/2002, e garantito con polizza fidejussoria di Lit. 552.167.400 - Polizza Assicurativa n° D 1 7056051 12 emessa in data 14/06/1999 dalla SAI - SOCIETA' ASSICURATRICE INDUSTRIALE S.p.a - Agenzia di Montecatini Terme (0371) ; |
| • ONERI DI URBANIZZAZIONE secondaria | =Euro 43.286, 87 (Lit. 83.815.066) |
| • COSTO DI COSTRUZIONE | = Euro 13.963, 01 (Lit. 27.036.159) |

- e che pertanto il Richiedente ha assunto a quanto previsto dalle disposizioni per la corresponsione del contributo di concessione a mezzo di Versamento presso la **Tesoreria Comunale di Euro 10.821,72 (Lit. 20.953.766), come da quietanza n° 173 del 23/01/2002**, pari ad ¼ degli Oneri di Urbanizzazione dovuti, prestando, nel contempo, garanzia del doppio della restante somma da corrispondere, come previsto dalla Delibera della Giunta Comunale n. 30 del 8.2.1999, **parsi a Euro 136.143, 20 (Lit. 263.609.994) a mezzo polizza fidejussoria assicurativa N°M09/07528902 emessa dalla SAI - Società Assicuratrice Industriale S.p.a Agenzia di Campi Bisenzio (FI) il 07/02/2002**

CONCEDE

al Sig. **RIDOLFI BRUNO** - in premessa generalizzato e domiciliato - nella sua **qualità di Amministratore Unico della Soc. "LA PIANA S.r.l."** - alle condizioni appresso indicate "e fatti salvi i diritti dei terzi" la esecuzione dei lavori di **"COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO LA PIANA (LOTTO "A") in Signa (FI), Lecore, Via Bardazzi**, in conformità al progetto edilizio, redatto dal tecnico Arch. Fabio Mazzanti (CF. : MZZ FBA 59R07 D612M) e costituito da n. 37 elaborati , che si allega quale parte integrante al presente atto.

I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi ed ultimati, e resi abitabili entro 36 mesi dalla data del rilascio della presente concessione.

LA PRESENTE CONCESSIONE, RILASCIATA A FAVORE DEL RICHIEDENTE, VIENE CONCESSA FATTI SALVI ED IMPREGIUDICATI I DIRITTI DEI TERZI.-

La presente concessione si riferisce ed è valida esclusivamente per le opere ed interventi rilevabili nel progetto, nell'intesa che lo stato dei luoghi sia conforme a quello di rilievo e allo stato attuale. Pertanto, il rilascio della concessione non costituisce in alcun caso sanatoria, ratifica o presa d'atto di eventuali stati di fatto esistenti abusivamente o comunque illegittimi.

- Che prima dell'inizio dei lavori sia presentata a questo comune l'attestazione dell'avvenuto deposito del progetto presso l'ufficio del Genio Civile (art. 2 L.R. 6.12.1989 N.88).
- Si ricorda che, contestualmente all'inizio lavori relativi all'impianto termico, dovrà essere presentata la documentazione ex art. 28 L. 9.1.1991 n° 10 per tutti i casi previsti dagli artt. 25 e 26 della stessa legge.-

PRESCRIZIONI:

- *Le canne fumarie dovranno essere realizzate all'interno dei fabbricati.*

Prescrizioni Asl/Gonip:

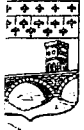
- *Siano rispettate le prescrizioni indicate dall' ARPAT, ovvero :*
- *“Il rilascio della autorizzazione allo scarico per gli impianti previsti dovrà essere comunque subordinato alla presentazione del protocollo di gestione degli impianti stessi, sia per la fase iniziale che per quella a regime, con individuazione del legale rappresentante e del tecnico addetto”;*
- *“Una copia del suddetto protocollo dovrà essere inviata copia all'ARPAT per la effettuarne il dovuto esame”;*

- *Sia provveduto all'allacciamento degli scarichi al collettore comunale non appena il medesimo verrà realizzato;*

Prescrizioni Ufficio OO.PP. :

Prescrizioni di cui al “collaudo della prima fase delle opere di urbanizzazione primaria” redatto in data 11/12/2001, ovvero:

- *Il Binder dovrà essere realizzato solo dopo la realizzazione di tutti i sottoservizi;*
- *Dovrà essere installata prima dell'inizio lavori dei fabbricati la segnaletica provvisoria per l'accesso all'area da concordare con i Vigili Urbani;*
- *Dovrà inoltre essere installata segnaletica di sicurezza e recinzione dei cantieri;*
- *Si prescrive che l'alloggiamento delle piante del parcheggio pubblico abbia queste caratteristiche:*
- *buca con area superficiale destinata al terreno di ml 1x1 minimo e profondità fino al terreno vegetale originario sottostante, riempimento della buca con terreno vegetale, cordonato in cls. di perimetrazione e protezione a livello pavimentazione asfalto, apposito elemento in ghisa di protezione con foro centrale min. 50 cm. diam. per il tronco della pianta, grigliato nella rimanente superficie di dimensioni totali di ml. 1 x 1 che consenta penetrazione dell'acqua nel terreno;*
- *prima della ripresa dei lavori dovrà essere prodotta la documentazione di cui all'art. 2 dell'atto d'obbligo sottoscritto;*



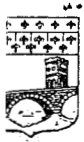
- Il Comune declina ogni responsabilità per fatti arrecanti danno a cose o/a persone che si dovessero verificare nell'uso delle opere fino al momento della presa in possesso da parte della Pubblica Amministrazione;
- I lottizzanti dovranno provvedere a propria cura e spese ad ogni intervento di ripristino e manutenzione eventualmente necessario per le opere provvisoriamente collaudate fino alla presa in possesso da parte della Pubblica Amministrazione;
- Le opere relative a contenere il trasferimento del rischio idraulico all'area oggetto di intervento ed alle zone circostanti a questa, facenti parte, al pari della costruzione degli edifici, della presente Concessione Edilizia, di cui al citato atto integrativo Notaio A.Lops stipulato in data 19/12/2001 in Signa Notaio A. Lops Rep. n° 268147 Racc. n° 13801 e registrato a Prato in data 07/01/2002, devono essere realizzate e terminate prima dell'ultimazione degli edifici e verificate in sede di rilascio del certificato di abitabilità tramite redazione di apposito atto di collaudo a cura e spese dei lottizzanti, sotto la supervisione dell'Ufficio OO.PP.;
- La manutenzione delle opere idrauliche di cui all'atto integrativo Notaio A.Lops stipulato in data 19/12/2001 in Signa Notaio A. Lops Rep. n° 268147 Racc. n° 13801 è posta a carico dei Concessionari;
- Relativamente alle opere idrauliche previste nel sopra citato atto integrativo deve essere acquisito (se necessario) il parere del Genio Civile a cura dei Concessionari;
- La necessità o meno di un "sollevamento" sulla Gora Bandita deve essere valutata dal Consorzio di Bonifica a cui deve essere sottoposto il progetto a cura dei Concessionari.

Prescrizioni del Consorzio di Bonifica

- Devono essere previste apposite opere protettive in corrispondenza delle immissioni, sia nella Gora Bandita che nel Fosso delle More;
- Prima dell'inizio dei lavori idraulici di cui al sopracitato atto integrativo deve essere richiesta da parte dei Concessionari apposita Concessione precaria al Consorzio di Bonifica Ombrone Pistoiese Bisenzio;

Prescrizione sul rischio idraulico

- Devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle relazioni idrogeologiche facenti parte della presente Concessione Edilizia, come pure di quella inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione nella stessa area di intervento, ossia la Concessione Edilizia n° 1716/99;
- Devono essere rispettate le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche in zone soggette a "rischio idraulico" di cui allo studio idrogeologico allegato alla Variante al P.R.G. '98, che qui di seguito si riportano :
 1. Messa in sicurezza dei locali contenenti strutture tecniche di servizio e dei relativi accessi, come vano motore ascensori, centrali Telecom ed Enel, serbatoi di combustibili etc.;
 2. Protezione degli impianti a rete dei singoli edifici e della rete di adduzione;
 3. Divieto di deposito e stoccaggio di materiali pericolosi a livelli inferiori alla quota di esondazione e, comunque, in serbatoi dotati di valvole atte ad evitare la fuoriuscita in caso di allagamento;
 4. Adeguamento della quota degli accessi e rampe autorimesse;
 5. Prevenzione del riflusso delle fognature stradali a quelle degli edifici, mediante valvole e cisterne interne dotate di valvole (da sottoporre a verifica periodica) ;
 6. Limitazione dei vani seminterrati allo stretto necessario ed alle condizioni sopra elencate e non realizzazione di piani interrati;
 7. Prevenzione della fuoriuscita di sostanze liquide, come combustibili, carburanti, etc;
 8. Quota del piano abitativo più bassa in condizione di sicurezza idraulica;
- Dovranno essere adottati, all'interno del lotto di intervento, tutti quegli accorgimenti, quali, ad esempio, opere di drenaggio, captazione e laminazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, in modo



Comune di Signa

Provincia di Firenze

tale da non creare allagamenti e danni ai fondi limitrofi, come pure sistemi di rilievo e segnalazione di pericolo idraulico;

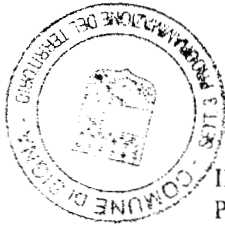
- Al termine dei lavori, in sede di redazione del certificato di abitabilità /agibilità ai sensi della L.R. 52/99, un tecnico abilitato dovrà relazionare circa l'avvenuta esecuzione degli interventi citati nelle relazioni idro-geologiche e progetti presentati relativi alla messa in sicurezza idraulica dell'area, come degli edifici residenziali e, conseguentemente, certificare l'avvenuto superamento del corrispondente rischio idraulico.

Prescrizioni a carattere generale:

Devono essere rispettate le distanze da elettrodotti presenti nella zona di intervento;

- I fumi di cottura delle cucine devono essere aspirati ed incanalati all'esterno;
- Dovranno essere rispettati per ciascun appartamento i requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997;
- Gli allineamenti di strade, marciapiedi, parcheggi ed altri manufatti di questo genere dovranno essere concordati preventivamente con l'Ufficio OO.PP. del Comune.

Signa, li 19 FEB. 2002



Il Responsabile del Sett. 3
Programmazione del Territorio
(Geom. Maria Cristina Lentini)

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Signa, li 19/02/2002

IL CONCESSIONARIO

