

- In data **17/12/2009 con Atto Dirigenziale n. 4198** la Provincia Firenze prende atto del completamento dei lavori di installazione dell'impianto di depurazione e della completa disponibilità dell'area, sostanzialmente conforme a quanto previsto dal progetto approvato di cui in narrativa ed autorizza la società all'esercizio.
- In data **07/10/2011 con Atto Dirigenziale n. 3769** la Provincia di Firenze aggiorna l'Autorizzazione Integrata Ambientale in funzione di una richiesta di modifica non sostanziale. **Attenzione:** le modifiche richieste (installazione di caldaia a metano per la produzione di acqua calda e vapore a servizio dell'evaporatore e lo spostamento dell'evaporatore dall'area CP1 al piazzale antistante) non sono state realizzate, forse superate dal progetto del 2013.
- In data **24/01/2011 con Atto Dirigenziale n. 231** la Provincia di Firenze aggiorna L'Autorizzazione Integrata Ambientale in riferimento alle emissioni in atmosfera.

3) **Principali pratiche AIA e atti dirigenziali (Provincia di Firenze/Città Metropolitana di Firenze/Regione Toscana) successivi alla realizzazione ed entrata in esercizio dell'impianto (2009)**

La scrivente ha richiesto ed effettuato accesso atti presso Comune (edilizia e SUAP), Città Metropolitana di Firenze (ex Provincia) e Regione (Direzione Ambiente ed Energia); la documentazione è risultata numerosa e complessa, dislocata in archivi diversi (Comune Signa, Città Metropolitana di Firenze e Regione Toscana archivio di Empoli) con iter autorizzativi lunghi, integrazioni, verbali di conferenze di servizi, procedure di VIA, ecc, cercando di ricostruire la cronologia degli atti principali e fondamentali che dal 2009 hanno portato alla trasformazione dell'impianto originario, trasformazione ancora in itinere. La piattaforma polifunzionale per il trattamento dei rifiuti è stata realizzata in forza dell'iter burocratico e amministrativo descritto ai punti 1) e 2) ed è entrata in esercizio nel 2009 come impianto di stoccaggio di rifiuti solidi pericolosi e non pericolosi e impianto di trattamento chimico, fisico e biologico continuo di rifiuti liquidi non pericolosi. Successivamente nel 2012 viene richiesto il rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) con la presentazione del **“Progetto definitivo di revamping e ottimizzazione impianto”** che prevedeva la sostituzione di macchinari e la creazione di nuovi processi con trattamento e depurazione di rifiuti



liquidi anche pericolosi e modifiche allo stoccaggio dei rifiuti solidi. Il rinnovo è risultato essere **modifica sostanziale** e l'impianto è stato sottoposto a procedura di VIA (Valutazione di Impatto Ambientale). Il rinnovo ha avuto un lungo iter burocratico, comunicazioni, trasmissioni, integrazioni, rettifiche e proroghe, che si è concretizzato con i seguenti atti principali (oltre a numerose pratiche di variazioni non sostanziali che non vengono citate per maggior chiarezza):

- **Atto Dirigenziale n. 234 del 23/01/2012 - Provincia di Firenze** "A.I.A. Volturazione Società [REDACTED] autorizzazione per l'esercizio dell'attività della categoria IPPC 5.1 e 5.3 dell'allegato VIII parte seconda titolo III-bis del D. Lgs. n. 152/2006 per l'impianto ubicato in Via Amendola snc nel Comune di Signa". Con detto atto e successivo atto unico SUAP n. 3 del 14/02/2012, l'Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con atto n. 3392 del 10/10/2007 e successive modifiche ed integrazioni alla [REDACTED] viene volturata a favore della ditta CO.GE.R. srl con sede legale in Signa, Via Amendola snc.
- **Atto n. 1613 del 06/05/2013 - Provincia di Firenze** "Atto istruttorio ai fini del rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale ai sensi dell'art. 29-octies del D. lgs n. 152/2006, rilasciata alla società [REDACTED] con sede legale ed impianto ubicato in via Amendola snc nel Comune di Signa, all'esercizio dell'attività IPPC 5.1 E 5.3 dell'allegato VIII del D.lgs n. 152/2006" e successivo **Atto unico SUAP Comune di Signa n. 43 del 01/07/2013** "Rinnovo Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)". Trattasi di progetto con richieste e proposte di modifica sostanziale per le seguenti attività:
 - Eliminazione delle operazioni R3 e R4 (non saranno trattati rifiuti costituiti da RAEE);
 - Implementazione dell'attività di trattamento dei rifiuti liquidi pericolosi;
 - Sostituzione dell'attuale impianto di trattamento chimico-fisico in continuo con uno di tipo batch;
 - Sostituzione dell'impianto di trattamento biologico in continuo con uno di tipo SBR;
 - Sostituzione dell'impianto di evaporazione di rifiuti liquidi;
 - Sostituzione dell'impianto di separazione a membrana (ultrafiltrazione +



- osmosi inversa);
- Inserimento di un nuovo trituratore dedicato esclusivamente ai rifiuti solidi pericolosi;
 - Inserimento di un'apposita area per il travaso in sicurezza dei rifiuti liquidi contenuti in fusti, fustini ecc.;
 - Rifunzionalizzazione degli stoccaggi;
 - Aumento della quantità di rifiuti solidi pericolosi e non in ingresso a 55.000 ton/anno;
 - Rimodulazione della potenzialità di trattamento dei rifiuti liquidi in 146.000 ton/anno;
 - Miscelazione in deroga di rifiuti pericolosi;
 - Integrazione dei seguenti codici in ingresso all'impianto: 190299 e 190899 come rifiuti liquidi pretrattati provenienti da impianti chimico-fisici.

Nell'ambito di questo progetto sono stati installati sotto la tettoia n. 3 reattori chimico-fisico della capacità di 65 mc ciascuno, 1 filtropressa, una sala controllo in carpenteria metallica per l'officina costituita da due locali sopraelevati raggiungibili da scale e passerelle oltre a 1 silos per lo stoccaggio calce ubicato in prossimità del capannone 3 e scrubber (ad oggi non funzionanti) ubicati in prossimità palazzina uffici. Il progetto complessivo doveva essere realizzato in 5 fasi di cantiere con l'installazione di ulteriori attrezzature impiantistiche e l'adeguamento generale dell'impianto. **Tale progetto non ha ad oggi avuto completa attuazione e lo stato attuale dell'impianto è quello riportato nella planimetria n. 14.027.05Z.0003a** (vedasi **ALL. D** tavola grafica allegata a Atto n. 5201/2015). Per le opere realizzate con AIA n. 43/2013 (3 reattori, filtropressa e sala controllo) è stata depositata la pratica al Genio Civile per gli aspetti strutturali ma non è stato chiesto alcun titolo edilizio.

- **Atto Dirigenziale n. 5201 29/12/2015 - Città Metropolitana di Firenze** "Modifica dell'Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con atto SUAP n. 43 del 01/07/2013 relativa all'impianto di gestione rifiuti ubicato in via Amendola snc e adozione di misure complementari di gestione per garantire la conformità dell'attività dell'impianto in attesa di riesame – Ditta [REDACTED]" e successivo



Atto unico SUAP Comune di Signa n. 17505 29/12/2015 per *“Modifica atto SUAP 43 del 01/07/2013 AIA”*. Con questo atto vengono autorizzate *“Misure complementari all’atto autorizzativo 43/2013 per la gestione dell’impianto nell’attuale fase di revamping superando le criticità gestionali emerse a seguito delle verifiche condotte da ARPAT”*. Trattasi di misure complementari finalizzate ad effettuare la gestione dell’attività di trattamento chimico fisico di rifiuti pericolosi e non pericolosi liquidi e fangosi pompabili, in attesa del riesame complessivo dell’impianto, mediante l’utilizzo di una sola linea impiantistica funzionante a batch composta da attrezzature già presenti in impianto. In sostanza **trattasi di misure complementari compatibili con l’attuale assetto impiantistico (e non con quello finale autorizzato da AIA n. 43/2013)** inerenti la gestione e la realizzazione del sezionamento della vasca interrata di omogeneizzazione V1 in due vasche di capacità di circa 200 mc ciascuna per le quali non è stato presentato alcun titolo edilizio ma solo la pratica al Genio Civile.

- **Atto Dirigenziale n. 568 del 25/01/2017 - Regione Toscana** per *“Modifica non sostanziale AIA ai sensi art. 29 nonies D. Lgs 152/2006. Aggiornamento AIA-Atto Dirigenziale n. 1613 del 06/05/2013 e successivo aggiornamento Atto Dirigenziale n. 5201/2015 della Città Metropolitana di Firenze”*.
- **Decreto Dirigenziale n. 12838 del 30/07/2019 - Regione Toscana** per *“Modifica non sostanziale AIA ai sensi art. 29 nonies D. Lgs 152/2006. Aggiornamento AIA-Atto Dirigenziale n. 1613 del 06/05/2013 e s.m.i. Revoca dei provvedimenti di diffida emanati dalla Regione Toscana con Decreto dirigenziale n. 3907 del 19/03/2019 e Decreto dirigenziale n. 8917 del 03/06/2019”*. Con questo decreto è stata aggiornata l’AIA rilasciata con atto della Provincia di Firenze n. 1613/2013 e s.m.i. riducendo i quantitativi autorizzati allo stato attuale di realizzazione del progetto di revamping approvato con AIA n. 43/2013 per consentire di presentare una fideiussione di importo ridotto.

Concludendo la piattaforma polifunzionale è stata realizzata in forza di Atto Dirigenziale n. 3392 del 10/10/2007 e s.m.i. fino alla Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12/2009 e all’Atto Dirigenziale n. 288 del 27/01/2009. **L’Autorizzazione attualmente vigente è l’AIA rilasciata con atto della Provincia di Firenze n. 1613/2013, atto**



SUAP n. 43/2013, modificato con decreti dirigenziali n. 5201 del 29/12/2015 della Città Metropolitana di Firenze e n. 568 del 25/01/2017 della Regione Toscana, validità anni 10 (scadenza 2023). Già dal 2012, a seguito di Atto Dirigenziale n. 234 del 23/01/2012 (atto unico SUAP n. 3 del 14/02/2012), l'Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con atto n. 3392 del 10/10/2007 e successive modifiche ed integrazioni alla [REDACTED] viene volturata a favore della ditta [REDACTED] con sede legale in Signa, Via Amendola snc.

Con il progetto allegato all'AIA n. 43/2013 sono stati installati sotto la tettoia n. 3 reattori della capacità di 65 mc ciascuno, 1 filtropressa, una sala controllo e sala quadri in carpenteria metallica per l'officina costituita da due locali sopraelevati raggiungibili da scale e passerelle e 1 silos per lo stoccaggio calce ubicato in prossimità del capannone 3, oltre a scrubber in prossimità della palazzina uffici ad oggi non funzionanti. Il progetto complessivo doveva essere realizzato in 5 fasi di cantiere con l'installazione di ulteriori attrezzature impiantistiche e l'adeguamento generale dell'impianto. Tale progetto non ha ad oggi avuto completa attuazione e **lo stato attuale dell'impianto è quello riportato nella planimetria n. 14.027.05Z.0003a** (vedasi **ALL. D**) tavola grafica **allegata a Atto dirigenziale n. 5201/2015** (Atto unico SUAP n. 17505 29/12/2015), con cui vengono autorizzate *“Misure complementari all'atto autorizzativo 43/2013 per la gestione dell'impianto nell'attuale fase di revamping superando le criticità gestionali emerse a seguito delle verifiche condotte da ARPAT”*, misure complementari compatibili con l'assetto impiantistico raggiunto nel 2015 (e non con quello finale autorizzato da AIA n. 43/2013), inerenti la gestione complessiva e la realizzazione del sezionamento della vasca interrata di omogeneizzazione V1 in due vasche di capacità di circa 200 mc ciascuna. Detto atto è stato successivamente aggiornato e rettificato dall'Atto Dirigenziale della Regione Toscana n. 568 del 25/01/2017. Per il sezionamento della vasca interrata non è stato richiesto nessun titolo edilizio ma solo la pratica al Genio Civile per gli aspetti strutturali (deposito 10/03/2016). Anche rispetto alle opere realizzate con AIA n. 43/2013 (3 reattori, filtropressa e sala controllo) è stata depositata la pratica al Genio Civile per gli aspetti strutturali ma non è stato chiesto alcun titolo edilizio *considerato che l'AIA, come stabilito dal Testo Unico Ambientale all'art. 29 quater comma 11 sostituisce le autorizzazioni nell'allegato IX tra le quali l'autorizzazione*



unica alla costruzione e gestione degli impianti di smaltimento e recupero di cui all'art. 208 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. e che il comma 6 dell'art. 208 recita: "...la Regione, in caso di valutazione positiva del progetto autorizza la realizzazione e la gestione dell'impianto, l'approvazione sostituisce ad ogni effetto visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di organi regionali, provinciali e comunali, costituisce, ove occorra variante allo strumento urbanistico...". Va però detto che la scrivente non ha trovato all'interno dei verbali delle Conferenze di Servizi nessuna nota specifica in tal senso (nota riguardante cioè la necessità o meno del titolo edilizio), anzi **la discussione è improntata esclusivamente sugli aspetti ambientali ed impiantistici e non su quelli edilizi.** Si segnala inoltre che all'interno dei verbali delle conferenze (sia quella del 04/02/2015 che del 23/09/2015) si riportano le competenze dei vari enti nell'esprimere il parere; il Comune di Signa è tenuto ad esprimersi per *Tutte le autorizzazioni ed assensi di competenza del Comune necessari, valutazione di impatto acustico, competenze in materia di pericolosità idraulica e di vincolo idrogeologico, compatibilità urbanistica dell'area, nonché prescrizioni di cui agli artt. 216 e 217 del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 e D.lgs n. 334/99 e s.m.i.* Infatti il parere che il Comune rilascia il 03/02/2015 tratta l'ammissibilità dell'intervento nella specifica zona urbanistica, non entrando in merito sulle questioni prettamente edilizie. Per tali motivi la questione riguardante la necessità di acquisire o meno il titolo edilizio rimane aperta, controversa e soggetta a interpretazione sulla base della prassi corrente che negli anni è stata modificata. Come detto, l'**AIA n. 43/2013** ha **validità di anni 10**, è tuttavia in corso il riesame che dovrà essere presentato entro gennaio 2021.

La scrivente, ai soli fini di una maggiore conoscenza del complesso anche da un punto di vista documentale, riporta l'elenco delle ulteriori pratiche che si sono rese necessarie per la realizzazione e costruzione del complesso:

Pratiche depositate presso ex Genio Civile di Firenze

▪ Palazzina Uffici

Pratica n. 102749 del 26/03/2003

Variante 1 del 05/06/2003

Fine lavori del 12/02/2009



Collaudo del 13/03/2009

- **Fabbricato CP1** (capannone 4/tettoia in planimetria catastale)
Pratica n. 131388 del 19/11/2007
Variante 1 del 27/05/2008
Fine lavori del 12/02/2009
Collaudo del 13/03/2009
- **Fabbricato CP2/3/4** (capannone 3 in planimetria catastale)
Pratica n. 100504 del 07/11/2002
Fine lavori del 12/02/2009
Collaudo del 13/03/2009
- **Fabbricato mensa e servizi e muri di recinzione – cabine elettriche**
Pratica n. 101417 del 10/01/2003
Variante 1 del 12/12/2007 inerente i muri perimetrali di recinzione
Variante 2 del 27/05/2008 inerente il fabbricato mensa e spogliatoio
Variante 3 del 04/11/2008 inerente la scala del locale mensa
Variante 4 del 04/11/2008 inerente l'installazione di 4 cabine elettriche
Fine lavori del 12/02/2009
Collaudo del 13/03/2009
- **Vasca antincendio**
Pratica n. 134129 del 28/05/2008
Fine lavori del 12/02/2009
Collaudo del 13/03/2009
- **Struttura metallica sala controllo e fondazioni serbatoi e filtropressa (AIA 43/2013)**
Pratica n. 157096 del 12/07/2013
Variante n. 1 del 09/10/2013
Variante n. 2 del 08/08/2014
Fine lavori del 19/06/2018
Collaudo del 17/08/2018
- **Sezionamento vasca V1 (Atto Dirigenziale n. 5201 29/12/2015)**
Pratica 10/03/2016



Pratiche VV.F. Firenze

L'attività è soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco. Trattasi di attività n. 15 ai sensi Decreto Ministro dell'Interno 16/02/1982 comprendente anche le attività di cui ai nn. 43/46/55/58/88 di seguito elencate:

- **15.** Depositi liquidi infiammabili, combustibili di capacità > 0,5 mc (fino a 25 mc);
- **43.** Depositi di carta con quantitativi superiori a 5 t. (fino a 50 t);
- **46.** Depositi di legname, di carbone, sughero e prodotti affini da 50 a 100 t;
- **55.** Depositi di prodotti della gomma, pneumatici e simili (quantitativi > 10 t.);
- **58.** Depositi di manufatti in plastica (quantitativi superiori a 5 t. E fino a 50 l)
- **88.** Depositi di merci, materiali vari di superficie lorda > 1.000 mq (fino a 4.000 mq).

Per dette attività è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. di Firenze **parere favorevole in data 29/01/2009 pratica n. 35402/2220/09** di cui all'**Autorizzazione Unica SUAP n. 06 del 09/02/2009**. Alla scrivente risulta, in quanto allegata alla richiesta di agibilità, Dichiarazione di Inizio Attività inoltrata, a mezzo SUAP, al Comando Provinciale dei VV.F. di Firenze in data 19/06/2009. Risulta altresì, in quanto visionato dalla scrivente in sede di sopralluogo il **Certificato di Prevenzione Incendi** (Attestazione del rispetto delle prescrizioni antincendio) rilasciato dal Comando dei VV.F. di Firenze in data **07/11/2012 prot. 24160** (SUAP prot. n. 16869 del 13/11/2012). Si segnala che a seguito del sopralluogo condotto in sito è stato rilevato che l'impianto non accetta più liquidi infiammabili in entrata e non esercita più l'attività di frantumazione di pneumatici. Sulla base delle evidenze emerse in sopralluogo ed in relazione a quanto comunicato dalla Proprietà, è in corso il riesame della pratica antincendio per l'aggiornamento delle attività richiamate dal D.P.R. 151/2011. Sulla base di quanto rilevato in sito non risulterebbero presenti, dunque, attività antincendio specifiche normate dal D.P.R. 151/2011.

Certificazioni Conformità Impianti

Alligati all'Attestazione di agibilità sono stati reperiti le seguenti certificazioni:

- Certificazione di Conformità Impianto elettrico SIRTE IMPIANTI srl del 16/06/2009 (impianto elettrico capannoni)



- Certificazione di Conformità Impianto idrico, antincendio e spegnimento automatico AEROTECNICA NOCCHI srl del 18/03/2009
- Certificazione di Conformità Impianto idrico sanitario, AEROTECNICA NOCCHI srl del 18/03/2009
- Certificazione di Conformità Impianto climatizzazione e trammento aria PACOF Impianti snc del 23/02/2009
- Certificazione di Conformità Impianto elettrico CA.EM di Naso Carmelo del 16/03/2009 (impianto palazzina uffici)
- Certificazione di Conformità Impianto elettrico vano ascensore CA.EM di Naso Carmelo del 16/03/2009 (impianto palazzina uffici)

Non sono agli atti certificazioni di conformità di impianti speciali di gestione e trattamento rifiuti né ulteriori certificazioni e/o libretti di impianto non reperiti dalla proprietà. Non sono agli atti le certificazioni di conformità relative agli impianti dei locali sala controllo e sala macchine e di tutti gli impianti realizzati e/o adeguati successivamente al 2009 ovvero alla messa in esercizio; dette certificazioni si presume possano essere disponibili negli archivi della proprietà.

Previsioni urbanistiche

Relativamente al R.U. vigente, l'area e i fabbricati sono ricompresi in *Zone D Produttive* e precisamente *Sottozone D2 – Da completare* (art. 41 NTA). Sono le aree occupate da edifici o da attività industriali, artigianali, di deposito e quelle nelle quali è ammessa la costruzione di nuovi impianti produttivi. In queste aree sono possibili completamenti, ampliamenti e nuovi insediamenti in conformità agli indici previsti dal RU che, per i lotti occupati da edifici e impianti produttivi come nel caso specifico (trattandosi di edifici già realizzati) è pari a:

Uf (superficie utile/St) 0.60 mq/mq.

In particolare, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi **ALL. I**), i terreni contraddistinti dalla particella catastale 951 e porzione della particella 907 sono classificati dal RUC vigente come segue:

UTOE delle Industrie (artt. 19 - 28 - 29 NTA del Piano Strutturale);



Le aree sono classificate come **Aree sensibili** (art. 31 p.to 12 NTA). Trattasi di aree soggette a rischio idraulico con diversi gradi di *Pericolosità PGRA - Pericolosità del Piano Gestione Rischio Alluvioni*:

part.IIa 951 → classe PGRA P 2 (alluvioni poco frequenti)

part.IIa 907 → classe PGRA P 3 (alluvioni frequenti)

Sono altresì previste aree a parcheggio (art. 58 RU).

Si segnala infine che parte dell'attuale Particella 951, la ex 636, fa parte di un Piano Particolareggiato della zona industriale/artigianale Colli Alti, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 431 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 203 del 28/09/1990.

VINCOLI: Le aree e gli edifici in oggetto non sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi art. 142 D. Lgs. 42/2004 Parte III Titolo I Capo I e s.m.i. né a vincolo idrogeologico. Trattasi di aree, come già detto, classificate dal Piano Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino come aree soggette a rischio idraulico.

Difformità

Premesso che:

- la sottoscritta ha fatto un sopralluogo dell'intera giornata presso i luoghi oggetto di pignoramento in data 17/06/2020, effettuando un rilievo di massima con verifica a campione delle misure;
- il complesso industriale è articolato in fabbricati diversi, distribuito su più livelli, di grandi dimensioni, pertanto i rilievi effettuati devono ritenersi di massima ed indicativi;
- le numerose pratiche edilizie e le pratiche specialistiche – AIA, autorizzate prima dalla Provincia di Firenze poi dalla Regione, che si sono succedute con modifiche sostanziali e non, con verbali di conferenze di servizi, integrazioni, rettifiche, non rendono facile la ricostruzione della legittimità edilizia-urbanistica del complesso industriale anche considerando che per analizzare le medesime la sottoscritta si è recata presso svariati uffici (Comune di Signa Edilizia e SUAP, Provincia di Firenze e Regione Direzione Ambiente ed Energia con archivio presso sede di



Empoli) e visionato numerosi atti telematici oltre che cartacei, reperiti nei rispettivi archivi ed inviati dai diversi enti;

Tutto ciò premesso, per quanto riguarda la congruenza con lo stato dei luoghi, la sottoscritta evidenzia le difformità, da ritenersi non esaustive, riscontrate dal sopralluogo e dall'analisi delle pratiche edilizie e di seguito elencate:

Difformità rispetto a Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12/2009 (trattasi di opere realizzate a seguito dell'entrata in esercizio)

1. Sotto la tettoia indicata come "CP1" nella pratica edilizia (come capannone 4 in planimetria catastale) è stata realizzata una sala controllo officina (vedasi **ALL. E** foto n. **53**) in carpenteria metallica, sopraelevata su pilastri e raggiungibile attraverso scale e passerelle acciaio. La sala controllo è composta di due piani e costituita da un locale per ciascun piano (sala controllo e sala quadri) della superficie in pianta di circa 35 mq ed altezza totale pari a 8,90 m.
2. Sotto la tettoia indicata come "CP1" nella pratica edilizia (come capannone 4 in planimetria catastale), sono stati installati n. 3 reattori (vedasi **ALL. E** foto n. **38**), trattasi tuttavia di impianti ed attrezzature.
3. Una vasca di omogeneizzazione è stata sezionata in due con la realizzazione di un setto divisorio in cemento armato e la conseguente realizzazione di due vasche della capacità di 200 mc ciascuna.
4. E' stato installato un silos calce in prossimità del capannone 3 officina (vedasi **ALL. E** foto n. **76**), trattasi tuttavia di impianti ed attrezzature.
5. Sono stati installati scrubber officina (vedasi **ALL. E** foto n. **59**), ad oggi non funzionanti, in prossimità della palazzina uffici, trattasi tuttavia di impianti ed attrezzature.

Le opere citate realizzate a seguito dell'entrata in esercizio dell'impianto e successive all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12/2009, sono state realizzate in forza di AIA n. 43/2013 per ciò che riguarda le opere di cui ai punti n. 1, 2, 4 e 5, mentre il sezionamento della vasca citato al punto 3 è stato realizzato in forza di **AIA n. 17505 29/12/2015**. Come già detto, per il sezionamento della vasca interrata non è stato



richiesto nessun titolo edilizio ma solo la pratica al Genio Civile per gli aspetti strutturali. Anche rispetto alle opere realizzate con AIA n. 43/2013 (3 reattori, filtropressa e sala controllo) è stata depositata la pratica al Genio Civile per gli aspetti strutturali ma non è stato chiesto alcun titolo edilizio.

Sanatoria e legittimità edilizia

Alla luce di quanto evidenziato, la scrivente precisa che **il giudizio di conformità edilizia/urbanistica** del complesso industriale è **condizionato al completamento dei lavori** (il complesso industriale è **conformabile**) **previsti con la vigente autorizzazione AIA n. 43/2013 (scadenza 10 anni) e s.m.i., che dovrà essere oltretutto sottoposta a riesame**. In sostanza dall'analisi degli atti e dal sopralluogo risulta:

- **nel 2009**, a lavori ultimati e alla data di entrata in esercizio dell'impianto, **il complesso industriale era sostanzialmente conforme a quanto previsto dal progetto approvato e all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12/2009** (vedasi Atto Dirigenziale n. 4198/2009 e *Comunicazione di fine lavori/Certificato di Conformità* redatto dal Progettista Arch. Paolo Caparrini).
- **lo stato di fatto dei luoghi** rilevato dal sopralluogo, con la sala controllo officina e le altre opere citate realizzate successivamente all'entrata in esercizio dell'impianto (e quindi realizzate in difformità dall'Attestazione di Conformità n. 12/2009), **è conforme a quanto rappresentato nell'AIA n. 17505 del 29/12/2015** che modifica l'AIA n. 43/2013 (vedasi **ALL. D Planimetria stato di fatto n 14.027.05Z.0003**).
- per le opere citate realizzate in difformità dall'Attestazione di Conformità in Sanatoria ma autorizzate con AIA n. 43/2013 e s.m.i., **non è stato rilasciato nessun titolo edilizio**.

Tutto ciò premesso, **non definibile** risulta la piena **conformità edilizia/urbanistica per la mancata presentazione di pratiche edilizie** per la costruzione della sala controllo oltre che per l'installazione degli impianti descritti per i quali si sono rese necessarie opere strutturali, considerato che l'AIA, come stabilito dal Testo Unico Ambientale all'art. 29 quater comma 11 *sostituisce le autorizzazioni nell'allegato IX tra le quali l'autorizzazione unica alla costruzione e gestione degli impianti di smaltimento e recupero di cui all'art. 208 del D. Lgs 152/2006 e smi e che il comma 6 dell'art. 208*



recita: "...la Regione, in caso di valutazione positiva del progetto autorizza la realizzazione e la gestione dell'impianto, l'approvazione sostituisce ad ogni effetto visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di organi regionali, provinciali e comunali, costituisce, ove occorra variante allo strumento urbanistico...". Tuttavia il **parere che il Comune rilascia il 03/02/2015** (oltre a numerosi altri pareri all'interno dei verbali di Conferenza di Servizi), **tratta l'ammissibilità dell'intervento nella specifica zona urbanistica, non entrando in merito sulle questioni prettamente edilizie.** Pertanto, non essendo chiuso (per quanto potuto verificare visti i numerosi atti e documenti) il procedimento di approvazione con la dichiarazione di non necessità del titolo edilizio (ne richieste specifiche), la questione rimane aperta, viste le diverse interpretazioni negli anni da parte degli enti competenti, riguardanti la necessità di reperire o meno la pratica edilizia all'interno dell'AIA. Alla luce del colloquio con il Responsabile Settore n. 3 "Programmazione del Territorio" del Comune di Signa, la scrivente ritiene che potrebbe essere necessario – e sarà onere dell'eventuale acquirente verificarlo presso le Pubbliche Amministrazioni competenti – presentare Accertamento di Conformità in Sanatoria (Attestazione di Conformità e/o Permesso a Costruire in Sanatoria) per le opere citate ed in particolar modo per la sala controllo sottostante la tettoia al fine di ottenere la piena conformità edilizia/urbanistica del complesso industriale.

La scrivente segnala quindi la necessità di presentare *Accertamento di Conformità in Sanatoria*. I costi per la sanatoria, ivi compreso gli onorari professionali, le sanzioni, i diritti di segreteria e quant'altro necessario si stimano intorno a € 20.000,00 compreso iva e previdenza, considerando l'onorario per il rilievo è già computato per la regolarizzazione catastale e ipotizzando che non vengano richiesti dal Comune oneri per la realizzazione della sala controllo trattandosi di vano tecnico, oltretutto realizzato all'interno della tettoia esistente (opere quindi senza aumento di superficie e di volume), fermo restando e consigliando un approfondimento con l'Ente. Successivamente dovrà essere aggiornata la richiesta di agibilità (con l'inserimento della sala controllo, collaudi opere strutturali e certificazioni di conformità degli impianti installati post 2009 e/o collaudi/prove impianti) per la quale i costi stimati sono pari a € 10.000,00 (compreso



diritti segreteria, onorari, iva e previdenza). Il totale stimato per raggiungere la conformità edilizia è pari a € 30.000,00.

Da cui risulta:

Costi per regolarità edilizia e integrazioni agibilità: € 30.000,00

Costi per riesame AIA n. 43/2013 (oneri, diritti ed onorari professionali): € 70.000,00

È inoltre necessario provvedere al recupero documentale di certificazioni e/o libretti impianti e/o registri controlli e nello specifico di recuperare almeno il libretto di impianto per la climatizzazione e quello per l'ascensore oltre che il registro antincendio completo dei verbali di verifica e le eventuali certificazioni degli impianti speciali di depurazione e trattamento rifiuti. Per il recupero documentale la scrivente stima una somma comprensiva di onorari professionali pari **€ 30.000,00** (cautelativa ravvisando la necessità di procedere a collaudi e/o prove tecniche e dichiarazioni in caso di non reperibilità dei documenti).

ATTENZIONE: La scrivente precisa che la stima dei costi per il riesame AIA è indicativa. Precisa inoltre, come già detto, che l'AIA è intestata a [REDACTED] mentre la proprietà immobiliare è intestata a [REDACTED]. La scrivente precisa inoltre che **la stima dei costi per il riesame dell'AIA (e/o per l'avvio di una nuova autorizzazione in caso di trasferimento a terzi) non garantisce l'ottenimento dell'autorizzazione (e/o del rinnovo)**, trattandosi di atti complessi e articolati che richiedono l'acquisizione di pareri da enti competenti diversi e che riguardano e prevedono anche fattori gestionali e procedure specifiche oltre che questioni edilizie.

Quesito n. 10

Valore di mercato dell'immobile

10.1. Criteri estimativi adottati

La stima degli immobili a destinazione industriale presenta molte difficoltà che condizionano pesantemente la scelta del metodo di valutazione; usura ed obsolescenza sono fattori condizionanti perchè, in mancanza di manutenzioni straordinarie, portano ad una decadenza reddituale del fabbricato e quindi alla possibilità che il bene non mantenga il proprio valore di mercato inalterato nel tempo. Nel caso specifico trattasi di



fabbricato a destinazione particolare finalizzato allo stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimenti di rifiuti solidi e liquidi, costruito per specifiche esigenze e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni edilizie e strutturali, oltretutto le trasformazioni consentite dallo strumento urbanistico vigente riguardano esclusivamente la destinazione d'uso produttiva, industriale e/o artigianale con l'inserimento di attività direzionali e/o commerciali intese come attività complementari alla funzione produttiva principale. Nel caso in esame quindi per il fabbricato industriale dismesso non è possibile prevedere una reale trasformazione e una destinazione d'uso appetibile sul mercato in quanto lo strumento urbanistico vigente consente esclusivamente l'inserimento della funzione commerciale e direzionale complementari però all'attività di produzione, oltre che il cambio di destinazione in diverso fabbricato sempre però di tipo produttivo/industriale. Dunque per le ragioni esposte, il miglior metodo che si addice alla fattispecie in esame è, ai fini della valutazione, quello del metodo del costo e non del valore di trasformazione. Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato tenendo presente che **questi fabbricati sono soggetti ad un intenso logorio, a causa del processo produttivo svolto che li sottopone ad una più veloce vetustà ed obsolescenza tecnologica**. Il principio di sostituzione afferma che *un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale*; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'utilizzo di detta metodologia non è una libera scelta della scrivente, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

10.2. Metodologia estimativa adottata: costo di riproduzione deprezzato

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo della piattaforma polifunzionale per la gestione e smaltimento rifiuti, la scrivente ha operato con



metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di ricostruzione deprezzato.

L'utilizzo di tale procedimento di stima deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato, in quanto la trasformazione ipotizzabile sarebbe tecnicamente realizzabile, legalmente ammissibile ma non economicamente conveniente; (il RUC infatti prevede esclusivamente la funzione produttiva bloccando di fatto il mercato ed anche l'inserimento di attività commerciali e direzionali non sono da ritenersi economicamente convenienti in quanto trattasi di funzioni legate all'attività di produzione principale).

In tale situazione è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo
2. Fabbricato
3. Sistemazioni esterne
4. Oneri indiretti
5. Utile del promotore

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, è stato perciò valutato determinando il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è al nuovo e che detta tipologia presenta un elevato grado di obsolescenza. Tale deprezzamento è il risultato di tre fattori:

- Deterioramento fisico
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza economica

Il *deterioramento fisico* è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). L'*obsolescenza funzionale* è la perdita di valore di un



immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche. L'*obsolescenza economica* invece deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

10.3. Esposizione del procedimento

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

la quale, esplicitata in forma più estesa, diventa:

$$V_M = (C_{AA} + O_{AA}) + [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FA} + O_{FC}] + U_{PA} + U_{PC} - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

V_M	Valore di mercato del bene stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
C_{AA}	Costi di acquisto dell'area	C_A Costi dell'area diretti ed indiretti	
O_{AA}	Oneri di acquisto dell'area		
C_{OI}	Costo opere di idoneizzazione	C_{TT} Costo tecnico di costruzione	C_C Costi diretti ed indiretti di costruzione
C_{SC}	Costo costruzione Superfici Coperte		
C_{SE}	Costo costruzione Superfici Esterne		
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	
O_{CC}	Contributo sul costo di costruzione		
O_P	Oneri professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione	
C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi		
S_G	Spese generali		
S_C	Spese di commercializzazione		
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti dell'area	O_F Oneri finanziari	
O_{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti di costruzione		
U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	U_P Utile del promotore	
U_{PC}	Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari		
Δ_{DF}	Deprezzamento per deterioramento fisico (vetustà)	Δ Deprezzamento	
Δ_{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale		
Δ_{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica		



Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno
- Individuazione dell'utile del promotore
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo
- Calcolo del deprezzamento
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali

10.4. Tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendo determinare il costo di produzione a nuovo del complesso industriale in stima, è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio. In maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
Analisi di fattibilità e acquisto del suolo	momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi } 0$
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi } 24$
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi } 6$
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 30$

Malgrado le dimensioni dell'intervento, la difficoltà di potere perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi induce a operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione dei costi di costruzione nell'ambito dell'intervallo di tempo n_2 . Per quanto concerne l'epoca della stima del costo



di produzione a nuovo del complesso industriale in esame, essa si pone logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$

10.5. Costi di costruzione

10.5.1. Costo tecnico di costruzione e relativi costi indiretti

Il costo tecnico unitario di costruzione è stato determinato sinteticamente, ricercando i costi parametrici per tipologia d'opera da pubblicazioni specializzate, DEI *Prezzi tipologie edilizie 2014*, *Il Consulente Immobiliare 2017* e dalle tabelle in uso da parte di alcuni ordini professionali ed in particolare quella pubblicata nel sito dell'Ordine degli Architetti di Firenze oltre che dai prezzi di mercato degli appalti, reperendo dati tra le imprese edili reperiti con ricerca su internet. Il costo di riproduzione deprezzato non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare visto che tanto la tecnologia di produzione edilizia e degli impianti che la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

Mediando i valori desunti dall'indagine effettuata ed opportunamente corretti con coefficienti parametrici di valore che tengono conto della consistenza del fabbricato e dell'ubicazione, la scrivente assume come costo di costruzione del fabbricato industriale arrotondato €/mq 360,00, mentre degli uffici €/mq 900,00.

Al costo tecnico complessivo che ne deriva occorre sommare i relativi oneri indiretti:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati, in base alle prescrizioni comunali in materia, sul volume del fabbricato, per edificio a destinazione industriale, €/mq 40,79, dati desunti dal link http://www.comune.signa.fi.it/area-di-upload/documenti/urbanistica/Oneri_2011.pdf (dati aggiornati a nov. 2018 e in vigore dal 2019).
- Contributo sul costo di costruzione: per il Comune di Signa non è dovuto per edifici a destinazione industriale.
- Spese generali, per il caso in esame pari al 2% del costo tecnico totale.
- Onorari professionali, calcolati in base alla tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale, in questo caso si considera un 7%.



- Spese di commercializzazione, in genere variabili tra 1% e 3% ma che sono nulle in questo caso, in quanto un immobile di questo tipo viene generalmente commissionato dal futuro utilizzatore.

Ne deriva:

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
COSTI	Costo costruzione capannone Csci (Capannone CP2 CP3 e CP4 e fabbricato servizi)		360	mq	1.534,50	552.420,00
	Costo costruzione tettoia (Capannone CP1) Csct		180	mq	1.847,16	332.488,80
	Costo costruzione uffici Cscu		900	mq	1.353,00	1.217.700,00
	Costo costruzione vani tecnici (cabine elettriche) Cscv		330	mq	34,16	11.272,80
	Costo costruzione fabbricato mensa e servizi e sala controllo Cscm		600	mq	125,50	75.300,00
	Costo costruzione Cser superfici scoperte area pertinenza con rilevato in materiale arido e impermeabilizzazione e pavimentazione industriale, rete fognaria con pozzi e vasche, cavidotti impiantistici interrati e pozzetti, compreso incidenza muro in c.a. perimetrale recinzione in orso grill e parcheggi		80	mq	8.102,00	648.160,00
	Opere elettromeccaniche Cimp : opere impiantistiche compreso riserve stoccaggio rifiuti, vasche, impianto depurazione chimico-fisico, impianto depurazione biologico, reattori, impianto selezione, impianto		1	a corpo	1.800.000,00	1.800.000,00



	elettrico e antincendio					
	Macchine e impianti d'opera Cattr: filtropressa, miscelatore fanghi, trituratore, pesa e attrezzature		1	a corpo	450.000,00	450.000,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		40,79	mq	3.922,70	160.006,93
	Oneri professionali Op = op%*(ΣCsc+ΣCse)	7%			5.087.341,60	356.113,91
	Spese generali diritti pratiche e oneri allacciamento servizi Sg = s%*(ΣCsc+ΣCse+ΣOu)	2%			5.247.348,53	104.946,97
	Spese di commercializzazione Sc = k%*Vm	0%			0	0
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [Cc = Csc+Cse+Ou+Op+Sg+Sc]						5.708.409,41
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE ARROTONDATO						5.700.000,00

10.5.2. Oneri finanziari sul costo di costruzione

Gli oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% \text{ Ctr} [(1+r)^n - 1]$$

In cui

$n = n_2/2 + n_3$ (nell'ipotesi di costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera)

$r = 2,10\%$ (pari all'EurIRS a $n = 1/2 n_2 + n_3 = 18$ mesi più uno spread del 2%, in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi)

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti ed indiretti di costruzione	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Costruzione $Ofc = (Cc)*d*[(1+r)^n - 1]$	2,10%	18	5.700.000,00	60%	108.293,62



10.5.3. Utile del promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale nella misura del 10% in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in un periodo di crisi come quello attuale, e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita o ai rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità.

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	Costi €	Oneri finanziari €	Costi e oneri finanziari €	Aliquota p %	Utile €
Utile promotore Costruzione $U_{pc} = p \cdot (C_c + O_{fc})$	5.700.000,00	108.293,62	5.808.293,62	10%	580.829,36

10.5.4. Costo dell'area

10.5.4.1. Costi diretti e indiretti dell'area

Nel caso in questione, in assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili la determinazione del valore dell'area viene effettuata individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del solo fabbricato e il valore del suolo. In tal caso occorre prima calcolare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (V_f) e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (V_a), attraverso il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale p del valore complessivo V imputabile all'area di sedime dell'immobile. La percentuale p , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile, incorporata nell'insieme suolo-edificio, cresce in funzione dell'appetibilità commerciale della zona; l'entità della percentuale p , detta incidenza dell'area, è ricavata pubblicazioni e ricerche di mercato che la individuano per la zona interessata, tra il 20-25% mentre le stime dei valori degli edifici effettuate dall'Osservatorio Immobiliare individuano per le zone produttive dell'hinterland fiorentino una incidenza del costo dei terreni su quello degli edifici variabile dal 10% al 19%.

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale $p\%$, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura del 10% (considerando il prezzo di acquisto dell'area se pur risalente al 1997).



Evidentemente sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente quelli indiretti di trasferimento sul valore dell'area (imposte di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%, spese notarili 2%, oneri di mediazione) assunti pari all'1% in considerazione della dimensione del suolo per un totale di:

$$O_{AA} = 14\% C_{AA}$$

Pertanto i costi dell'area diretti ed indiretti risultano pari a:

COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario €	Unità di misura €	Quantità	Costo €
COSTI	Costi acquisto area C_{ac}	10%		€	5.700.000,00	570.000,00
ONERI	Oneri acquisto area O_{ac}	14%		€	570.000,00	79.800,00
COSTO DELL'AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_a = C_{ac} + O_{ac}$]						649.800,00

10.5.4.2. Oneri finanziari sul costo dell'area

Gli oneri finanziari saranno determinati anche sul costo dell'area ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$O_f = 60\% C_{tr} [(1+r)^n - 1]$$

In cui

$$n = n_1 + n_2 + n_3 \text{ (costo dell'area erogato al tempo 0)}$$

$$r = 2,10\% \text{ (pari all'EurIRS a } n = n_1 + n_2 + n_3 = 27 \text{ mesi più uno spread del } 2\%, \text{ in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi)}$$

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti ed indiretti dell'area	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Area $O_{fa} = (C_a) * d * [(1+r)^n - 1]$	2,10%	30	649.800,00	60%	20.792,21

10.5.4.3. Utile del promotore sul costo dell'area

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale anche sul costo dell'area, nella misura del 10%, per le medesime considerazioni già espresse in precedenza.

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti ed indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	Costi €	Oneri finanziari €	Costi e oneri finanziari €	Aliquota p %	Utile €
Utile promotore area $U_{pa} = p * (C_a + O_{fa})$	649.800,00	20.792,21	670.592,21	10%	67.059,22



10.5.5. Valore di riproduzione a nuovo

Il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato è pari a € 7.000.000,00 (diconsi euro settemilioni/00). Il risultato dei calcoli può essere riassunto come segue:

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTI DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario €	Unità di misura €	Quantità	Costo €
COSTI	Costi acquisto area C_{ac}	10%		€	5.700.000,00	570.000,00
ONERI	Oneri acquisto area O_{ac}	14%		€	570.000,00	79.800,00
COSTO DELL'AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI						649.800,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
COSTI	Costo costruzione capannone C_{sci}		360	mq	1.534,50	552.420,00
	Costo costruzione tettoia C_{sct}		180	mq	1.847,16	332.488,80
	Costo costruzione uffici C_{scu}		900	mq	1.353,00	1.217.700,00
	Costo costruzione vani tecnici C_{scv}		330	mq	34,16	11.272,80
	Costo costruzione fabbricato mensa e sala controllo C_{scm}		600	mq	125,50	75.300,00
	Costo costruzione superfici scoperte C_{ser}		80	mq	8.102,00	648.160,00
	Opere elettromeccaniche C_{imp}		1	a corpo	1.800.000,00	1.800.000,00
	Macchine e impianti C_{attr}		1	a corpo	450.000,00	450.000,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria O_{ups} su edificio industriale		40,79	mq	3.922,70	160.006,93
	Onerari professionali $O_p = op\% * (\sum C_{sc} + \sum C_{se})$	7%			5.087.341,60	356.113,91
	Spese generali e oneri allacciamento servizi $S_g = s\% * (\sum C_{sc} + \sum C_{se} + \sum O_u)$	2%			5.247.348,53	104.946,97
	Spese di commercializzazione $S_c = k\% * V_m$	0%			0	0
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI						5.700.000,00
ONERI FINANZIARI sui costi diretti ed indiretti di costruzione		Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Area $O_{fa} = (Ca) * d * [(1+r)^n - 1]$		2,10%	30	649.800,00	60%	20.792,21
Oneri finanziari Costruzione $O_{fc} = (Cc) * d * [(1+r)^n - 1]$		2,10%	18	5.700.000,00	60%	108.293,62
ONERI FINANZIARI						129.085,83



UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	Costi €	Oneri finanziari €	Costi e oneri finanziari €	Aliquota p %	Utile €
Utile promotore area $U_{pa} = p \cdot (C_a + O_{fa})$	649.800,00	20.792,21	670.592,21	10%	67.059,22
Utile promotore Costruzione $U_{pc} = p \cdot (C_c + O_{fc})$	5.700.000,00	108.293,62	5.808.293,62	10%	580.829,36
UTILE DEL PROMOTORE					647.888,58
Totale costo di produzione					7.126.774,41
Totale costo di produzione arrotondato					7.000.000,00

10.5.6. Costo di riproduzione deprezzato

10.5.6.1. Determinazione del deprezzamento per deterioramento fisico

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. La scrivente ha valutato il deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi strutture, finiture ed impianti, dovuta al grado di usura materiale dell'immobile che dipende dall'età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che dall'all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura del materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento e nel caso specifico per la collocazione nella piana alluvionale del Bacino del Fiume Arno. Naturalmente si tratta del deterioramento fisico *curabile*, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento. Il deterioramento fisico curabile può, pertanto, essere valutato mediante il *costo di ripristino*, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. Nel caso in esame si tratta di immobile a destinazione speciale, con impianti elettromeccanici per il trattamento e la depurazione dei rifiuti sottoposti al deterioramento fisico per continue sollecitazioni e per necessità di manutenzione ordinaria e revisione dei componenti. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile,



applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC):

$$\Delta_{DF} = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i * V_n \quad \text{con } A_i = t_i / n_i$$

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o aumentarne il valore;

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_n .

Si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categorie con diversa vita utile. La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perchè le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento – si fissa convenzionalmente come segue:

Categorie edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n (in anni)	100	30	25

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del fabbricato (desunta dal testo DEI - *Prezzi Tipologie Edilizie 2014*, complesso industriale completo comprendente capannone industriale, fabbricato uffici, portineria e sistemazioni esterne) viene di seguito specificata:

Descrizione	Strutture	Tamponamenti finiture e sistemazioni esterne	Impianti
Scavi	0,62%		
Palificazioni	3,98%		
Fondazioni	1,84%		
Strutture (escluso coperture)	9,95%		
Strutture (coperture)	2,79%		
Riempimento e pavimento industriale		4,37%	



Pannelli, isolamenti e impermeabilizzazioni		1,88%	
Coperture		2,79%	
Serramenti, facciate, rivestimenti		8,03%	
Murature interne		3,11%	
Intonaci e finiture interne		11,30%	
Recinzioni		3,08%	
Strade e parcheggi		5,44%	
Opere esterne		0,35%	
Fognature			1,50%
Impianto elettrico			6,57%
Impianto termico (solo uffici e mensa)			1,80%
Impianto di climatizzazione			9,62%
Impianto idrosanitario			2,35%
Impianto di sicurezza			1,21%
Cavidotti			0,76%
Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche, impianti depurazione			4,66%
Impianti speciali di depurazione			10,00%
	100,00%	19,18%	40,35%
			38,47%

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nella precedente tabella, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dell'edificio oggetto di stima.

DEPREZZAMENTO		Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza y (%)	Quota δ
Quota strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$	15	100	40.00	19.18	1,13
Quota finiture	$\delta_f = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$	20	30	66.67	40.35	20,49
Quota impianti	$\delta_i = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$	20	25	80.00	38.47	26,38
Quota di deprezzamento totale		$\delta_{tot} = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$				48,00%
Quota di deprezzamento arrotondato						50,00%

Naturalmente la percentuale di deprezzamento sopra determinata deve essere applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area. Tale conteggio e la determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è sintetizzata nella seguente tabella:



VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO $V_R = [(Ca+Cc+Of+Up) - De]$			
DEPREZZAMENTO	Deprezzamento totale %	Costo da deprezzare (fabbricato) €	Valori €
Costi totali dell'area $V_a = (C_a+O_f+U_{pa})$			737.651,43
Costi totali costruzione a nuovo $V_{nc} = (C_c+O_{fc}+U_{pc})$			6.389.122,98
Deprezzamento complessivo $D = \delta_{tot} \times V_{nc}$	50%	6.389.122,98	- 3.194.561,49
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato $V_m = V_a+V_{nc}-D$			3.932.212,92

arrotondato a € **3.900.000,00**
(Euro tremilioninovecentomila/00)
valore di riproduzione a nuovo

10.5.6.2. Determinazione del deprezzamento per deterioramento economico

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda e alla situazione economica generale. Va evidenziato che questa tipologia di edifici industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto delle previsioni urbanistiche che bloccano la destinazione alla sola attività produttiva/industriale e soprattutto perchè l'impianto in oggetto non è suscettibile di destinazione diversa (anche industriale) senza radicali trasformazioni edilizie e strutturali con costi elevati. Si deve poi aggiungere l'incertezza che deriva dalla necessità di analisi ambientali ed eventuale bonifica in caso di trasformazione del complesso industriale e/o cessazione dell'attività, oltre che dall'impossibilità di gestire l'impianto in assenza dell'autorizzazione vigente. Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando un coefficiente di deprezzamento pari al 35%. Da cui risulta:

€ 3.900.000,00 – 35% = € **2.535.000,00**
(Euro duemilionicinquecentotrentacinquemila)
probabile valore di mercato edificio libero

NOTA: Detto valore è in linea con i parametri OMI che prevedono un valore di mercato per capannoni industriali nella zona di riferimento variabile dai 500 ai 900 euro/mq. Infatti considerando la SUL pari a 3.922,70 mq (calcolando per la tettoia la SUL a filo esterno pilastri) ed ipotizzando un valore medio di € 700,00 al mq si ottiene un probabile valore di mercato del complesso industriale libero pari a 2.745.890,00 €.



10.5.6.3. Calcolo riduzione di valore per regolarizzazione amministrativa

Visto quanto precedentemente evidenziato ai quesiti 1 e 9, in merito alle difformità riscontrate in termini catastali ed edilizi, la scrivente stima i costi necessari per la redazione e presentazione delle pratiche di regolarizzazione e della eventuale sanatoria. Pertanto la scrivente stima i costi di regolarizzazione amministrativa del complesso come di seguito evidenziato:

Totale DOCFA + tipo mappale arrotondato = **15.000,00 €.**

Costi per regolarità edilizia e integrazioni agibilità: **€ 30.000,00**

Costi per riesame AIA n. 43/2013 (oneri, diritti ed onorari professionali): **€ 70.000,00**

Costi per recupero documentale e/o prove tecniche: **€ 30.000,00**

TOTALE arrotondato: € 145.000,00

Da cui risulta:

€ 2.535.000,00 – 145.000,00 = € 2.390.000,00

(Euro duemilionitrecentonovantamila/00)

probabile valore di mercato del bene libero al netto dei costi di regolarizzazione

10.5.7. Riduzione probabile valore di mercato per locazione

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il tipo di contratto di locazione riveste una particolare importanza al fine di determinare i coefficienti da applicare. Trattandosi di edificio industriale locato con contratto di locazione soggetto a iva (contratto 6+6), la scrivente applica al probabile valore di mercato u.i. libera un **coefficiente di merito – 20%** (coefficiente stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e largamente applicato dagli operatori del settore rif. borsino immobiliare).

Da cui risulta:

€ 2.390.000,00 – 20% = € 1.912.000,00 → € 1.900.000,00

(Euro unmilionenovecentomila/00)

probabile valore di mercato del bene allo stato occupato

10.5.8. Costi di bonifica

La scrivente segnala che, come previsto dall'ex art. 3 comma f. del D.lgs. 59/05 a chiusura dell'impianto occorrerà attuare il piano di ripristino dell'area, al fine di garantire



la fruibilità del sito in coerenza con la destinazione urbanistica dell'area (attualmente industriale); detto piano consisterà nella pulizia dell'area con allontanamento di tutti i rifiuti e di eventuali macchinari adibiti al loro trattamento. Sarà inoltre effettuata una pulizia approfondita dei collettori fognari e verificato lo stato qualitativo ambientale del suolo e delle acque sotterranee da raffrontare con i risultati delle indagini descritte nel documento *"Rapporto di Investigazione Ambientale"* elaborato dalla società Ambiente S.c. in Giugno 2011. Tale raffronto permetterà infine di stabilire il reale impatto che l'impianto ha avuto sulle matrici suolo ed acque sotterranee. Non disponendo di dati utili a poter definire in modo dettagliato i possibili impatti sulle matrici ambientali, non è possibile stabilire al momento opportuni costi di adeguamento. A tale scopo è stata emessa garanzia fidejussoria dalla compagnia Casualty & General Insurance Company Ltd (CGICE), calcolata sulla base dei quantitativi di rifiuti ridotti allo stato attuale del progetto di revamping (progetto approvato con AIA n. 43/2013) autorizzati con Decreto della Regione Toscana n. 12838 del 30/07/2019. La garanzia fideiussoria polizza n. EBAN19000890 ha un importo pari a 743.758,00 € calcolata appunto sulla base dei quantitativi gestiti dall'impianto.

Si precisa quindi che **il valore di mercato sopra determinato, è da intendersi a monte di tutte le passività ambientali legate alle bonifiche del sottosuolo non stimabili in tale fase** a meno di specifiche indagini geognostiche, espressamente escluse dal mandato conferito alla scrivente. Si precisa inoltre che i costi di bonifica possono essere estremamente variabili e dipendono dai risultati delle indagini effettuati e degli eventuali agenti inquinanti presenti nel sottosuolo, nel sito o nelle acque.

10.5.9. Osservazioni

La scrivente segnala che questo tipo di complessi industriali è sottoposto ad una forte usura ed obsolescenza, specie in caso di chiusura dell'impianto medesimo. E' inoltre necessaria una riflessione sui seguenti aspetti:

- L'Autorizzazione all'esercizio dell'attività è intestata a [REDACTED] mentre il complesso edilizio è di proprietà [REDACTED] ne deriva che il trasferimento dei beni riguarda la parte squisitamente immobiliare; tuttavia senza l'autorizzazione l'impianto non può essere gestito.



- In caso di cessazione dell'attività gli impianti non operativi rischierebbero una forte usura e perdita di efficienza.

Tali aspetti sono delle riflessioni e precisazioni che esulano dalla stima.

10.5.10. Terreno part.IIa 907

Il terreno di cui alla part.IIa 907 confinante con la particella 951 in cui è stato realizzato il complesso industriale, è un piccolo terreno di forma triangolare al margine della zona industriale e ricadente nel RUC vigente in area D2 soggetta a piani attuativi PUA. Il Piano Attuativo non troverà presumibilmente attuazione trattandosi di zona a rischio idraulico e pertanto per la stima del medesimo, considerando anche la superficie, la scrivente stima il valore di mercato considerando il Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura. Tali Valori sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971. Vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. Da cui risulta:

<i>terreni</i>	<i>Coltura attribuita</i>	<i>€/mq</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>valore</i>
C.T. Signa F.M. 5 part. 907	Semin arbor*	1,99	370,00	€ 736,00
TOTALE				€ 736,00

Il più probabile valore di mercato del terreno di cui alla part.IIa 907, libero, risulta pari € **736,00**.

10.5.11. Stima totale part.IIe 951 e 907

La scrivente conferma che la stima totale dei beni, fatti gli opportuni arrotondamenti e ritenendo ininfluenza il valore di mercato della piccola particella di terreno identificato come part.IIa 907 sul valore di mercato complessivo dei beni, è pari a:



€ 2.390.000,00

(Euro duemilioneitrecentonovantamila/00)
probabile valore di mercato del bene libero

€ 1.900.000,00

(Euro unmilionenovecentomila/00)
probabile valore di mercato del bene allo stato occupato

10.5.12. Conclusioni

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa. Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

Nel caso in esame per determinare il più probabile valore di mercato del complesso industriale si è operato con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, il cui utilizzo deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili in zona;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti estimativi valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.



In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

- Suolo
- Fabbricato
- Sistemazioni esterne
- Oneri diretti ed indiretti
- Utile del promotore

Il valore del compendio immobiliare a nuovo, così determinato, è stato poi deprezzato, provvedendo a detrarre dal valore a nuovo il deprezzamento per deterioramento fisico, ossia la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà) oltre al deprezzamento economico dovuto all'insufficiente livello di domanda e alla situazione economica generale.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, **il più probabile valore di mercato** della piena proprietà, all'attualità, del complesso industriale in oggetto, considerato libero da qualsivoglia altro onere, peso, gravame o servitù, al netto delle detrazioni e del residuo deprezzamento, ma occupato in forza dei contratti di locazione citati, è stato determinato con ovvi arrotondamenti in **€ 1.900.000,00 (diconsi euro unmilionenovecentomila/00)**, da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa.

Quesito n. 11

Indicare il prezzo base d'asta

Il prezzo *a base d'asta* verrà determinato considerando che per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; d'altra parte, con la nuova procedura delle esecuzioni, il bene potrà essere visitato prima della vendita all'asta.

Data la dichiarata finalità dell'attività peritale, le valutazioni e le analisi estimative sono orientate ad un ottica liquidatoria. Si ritiene opportuno quindi proporre quale prezzo a



base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima, i seguenti importi ridotti di circa il 15%:

$1.900.000,00 \text{ €} - 15\% = 1.615.000,00 \text{ €} \rightarrow 1.600.000,00 \text{ prezzo a base d'asta}$
--

Quesito n. 9 bis

Regime impositivo della vendita

La vendita del bene immobile oggetto della presente perizia è soggetta a regime tributario IVA, in quanto bene acquistato in regime d'impresa, salvo diversi approfondimenti del delegato alla vendita.

Quesito n. 12

Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

A parere della scrivente, come già detto, va considerato l'insufficiente livello di domanda e la situazione economica generale. **Questa tipologia di edifici industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della destinazione particolare del complesso finalizzato allo stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimenti di rifiuti solidi e liquidi, costruito per specifiche esigenze e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni edilizie e strutturali**, oltretutto le trasformazioni consentite dallo strumento urbanistico vigente riguardano esclusivamente la destinazione d'uso produttiva, industriale e/o artigianale con l'inserimento di attività direzionali e/o commerciali intese come attività complementari alla funzione produttiva principale. Si deve anche tener presente l'obbligo di provvedere, **in caso di cessazione dell'attività**, alla **bonifica dell'area**, con costi difficilmente prevedibili. Occorre inoltre precisare che nel nostro caso la domanda è limitata e ristretta ad operatori economici di notevole portata, stante la particolarità e la consistenza del bene. Il mercato di immobili con destinazione industriale è solo una piccola percentuale dell'intero volume di scambi, assorbito per la maggior parte dal mercato delle abitazioni. Ipotizzando inoltre un tempo di riproduzione pari a 2 anni, tra acquisto, lavori di ripristino e messa in esercizio della nuova struttura, nello scenario attuale è difficile prevedere lo sviluppo del mercato tra 2 o 3 anni, quando l'intervento



sarà concluso e a pieno regime, questo contribuisce ad aumentare l'alea estimativa.

Quesito n. 13

Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2020 per la vendita giudiziale del bene oggetto di esecuzione, di proprietà [REDACTED]

- piena proprietà di complesso industriale (piattaforma polifunzionale) destinato alla depurazione di rifiuti industriali, prevalentemente liquidi, ubicato nel Comune di Signa (FI), in Via Giovanni Amendola snc, all'interno della zona industriale posta ai margini del territorio comunale e dei terreni incolti. Il complesso edilizio è composto da:

- un capannone di un piano fuori terra per stoccaggio, selezione e trattamento dei rifiuti, con adiacente una piccola porzione di due piani fuori terra destinata a mensa e spogliatoi personale (**capannone 3** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**);
- una palazzina destinata ad uffici di quattro piani fuori terra ed uno interrato rifiuti (**edificio 1** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**);
- un deposito esterno di stoccaggio, selezione e trattamento dei rifiuti, dotato di copertura, oltre area destinata a silos per il trattamento rifiuti liquidi pericolosi e non (**capannone 4** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**).
- cabine elettriche rifiuti (**edificio 2** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**).
- una vasta area esterna di pertinenza destinata a viabilità interna e parcheggi, area di manovra e movimento mezzi e deposito materiale a cielo aperto.
- un piccolo terreno esterno al resede recintato, della superficie catastale di 370 mq.

Il complesso industriale risulta **occupato** in forza di contratti di locazione, prezzo base d'asta valutato in **€ 1.600.000,00 (euro unmilionesecicentomila/00)**.

Firenze, 02 settembre 2020

Il C.T.U.
Arch. Sonia Piazzini



Allegati:

Allegato A) Tabella Riassuntiva

Allegato B) Documentazione catastale (estratto mappa, visure)

Allegato C) Planimetria catastale

Allegato D) Planimetria stato di fatto n 14.027.05Z.0003a _ (ATTO 5201 2015)

Allegato E) Documentazione fotografica (del 17/06/2020)

Allegato F) Contratto di compravendita

Allegato G) Contratti di affitto

Allegato H) Visure alla Conservatoria RR.II. di Firenze

Allegato I) Certificato di destinazione urbanistica

Allegato L) Comunicazione data sopralluogo alle parti

