

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

R.F. n. 124 / 2013

**Ill.ma Sig.ra G.D. Dott.ssa Rosa Selvarolo**

*Fallimento CEPA s.p.a.*

§

RELAZIONE DI STIMA

§

Allegato 3

Comunicazioni da parte dei Tecnici del Comune di Sesto Fiorentino



---

**Da:** Andrea Bonatti <a.bonatti@comune.sesto-fiorentino.fi.it>  
**Inviato:** lunedì 21 luglio 2025 14:55  
**A:** Sandro Chiostrini  
**Oggetto:** Re: Fall. CEPA - Comparto ATR2.1a-c Viale della Pace

Gli ambiti di trasformazione ATR2.1a-c Viale della Pace rappresentano una porzione di quella che era la più ampia lottizzazione denominata **PL13- F 25 Via Lazzerini** prevista dai PRG previgenti e approvata in via definitiva adottata con Deliberazione C.C. 30/09/2005.

Per la precisione le aree ora appartenenti al comparto ATR2.1a-c erano le UMI 7, 10 e 11 del Piano di Lottizzazione originario.

In data 26 maggio 2006 è stata stipulata la Convenzione n. rep. N. 49.189 registrata a Firenze al n. 1791 in data 13.06.2006 fra Comune di Sesto Fiorentino, Unica di Firenze, Cepa di Pontassieve Università degli Studi di Firenze, Soc. Coop. Giove di Firenze, Soc. Coop Saturno di Firenze per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel Piano di Lottizzazione PL13 F 25 Via Lazzerini interne ed esterne al piano stesso oltre allacciamento ai pubblici servizi.

L'attuazione della lottizzazione è stata interessata da varie e note vicissitudini che hanno portato a restituire una situazione finale di parziale realizzazione di quanto era previsto dalla lottizzazione originaria.

La maggior parte degli edifici e delle opere di urbanizzazione previste dalla lottizzazione sono stati realizzati così come il collaudo e cessione della maggior parte delle opere di urbanizzazione, salvo una porzione di strade, parcheggi e verde pubblico collocate nella parte Sud del comparto (in queste aree è presente anche un sito ancora da bonificare).

Gli ambiti di trasformazione ATR2.1a-c corrispondo, pertanto, alla riproposizione delle porzioni di lottizzazione non completate e per le quali non era possibile applicare l'ultrattività delle previsioni del piano di lottizzazione originario.

La documentazione relativa alla lottizzazione originaria non è disponibile in formato digitale e pertanto, per visionare ed estrarre copia della stessa, è necessario fare istanza di accesso agli atti (per informazioni contattare il collega dott. Alessandro de Rosa [a.derosa@comune.sesto-iorentino.fi.it](mailto:a.derosa@comune.sesto-iorentino.fi.it) 0554496789).

Come le avevo già comunicato per via breve, per conoscere la consistenza e lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione "ereditate dalla precedente lottizzazione" e ancora da completare, sarà necessario che vi riferiate al Servizio tecnico comunale competente (lavori pubblici ref. Arch. Alessandro Petrini) mentre per le eventuali obbligazioni finanziarie ancora pendenti, occorre riferirsi all'Ufficio Espropri e Patrimonio del comune ref. Dott.ssa Elena Nardi.

Per completezza le ricordo infine che sull'ambito ATR2.1a-c, era stata avanzata osservazione al Piano operativo adottato (Osservazione n. 046/2023) e che può essere visionata, con la relativa controdeduzione, tra gli elaborati di controdeduzione nella pagina web <https://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/POC>

Su tutto le fornisco il riferimento del Dirigente del Settore Sviluppo del territorio Arch. Luca Gentili [l.gentili@comune.sesto-iorentino.fi.it](mailto:l.gentili@comune.sesto-iorentino.fi.it)

Cordiali saluti.  
Arch. Andre Bonatti

---

**Da:** "Sandro Chiostrini" <s.chiostrini@studiochiostrini.it>  
**A:** "a bonatti" <a.bonatti@comune.sesto-fiorentino.fi.it>  
**Inviato:** Lunedì, 21 luglio 2025 12:05:55  
**Oggetto:** Fall. CEPA - Comparto ATR2.1a-c Viale della Pace

Prof. Ing. Sandro CHIOSTRINI - Viale dei Mille, 74 - 50131 FIRENZE

Tel. 055.588.633

Preg.m Arch.,

come anticipato per le vie brevi, scrivo la presente in qualità di tecnico nominato dal Tribunale di Firenze (si veda la nomina in allegato alla presente), incaricato della stima dei terreni di proprietà del Fallimento CEPA e compresi nel comparto "ATR2.1a-c Viale della Pace" (si veda la scheda allegata).

Avendo esaminato la scheda di trasformazione reperibile in rete, ho riscontrato che si fa riferimento ad un "*piano particolareggiato originario*" e ad un "*previgente piano attuativo*"; salvo errori, non riesco a reperire tali elaborati in rete e vi prego pertanto di indicarmi dove reperirli.

Tenuto conto dell'urgenza che ha la Procedura di alienare i terreni in esame, vi prego di riscontrare la presente con la più cortese sollecitudine.

Con molti cordiali saluti.



**\*\* Ai sensi e per gli effetti della Legge 675/96 (tutela della privacy) si precisa che questo messaggio, inclusi eventuali allegati, e' indirizzato esclusivamente al destinatario designato e ne è vietato l'accesso e qualsiasi uso da parte di chiunque altro, con espressa diffida di leggerlo, copiarlo od usarlo senza autorizzazione. Se ha ricevuto per errore questo messaggio, La preghiamo di informarci e di distruggerlo immediatamente coi suoi allegati. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali intercettazioni, modifiche o danneggiamenti del presente messaggio. \*\***

--

ARCH. ANDREA BONATTI  
Responsabile Servizio Pianificazione Territoriale

---

COMUNE DI SESTO FIORENTINO  
SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Via Dante Alighieri, 8

**AVVISO DI RISERVATEZZA**

Informazioni riservate possono essere contenute nel messaggio o nei suoi allegati. Se non siete i destinatari indicati nel messaggio, o responsabili per la sua consegna alla persona, o se avete ricevuto il messaggio per errore, siete pregati di non trascriverlo, copiarlo o inviarlo a nessuno. In tal caso vi invitiamo a cancellare il messaggio ed i suoi allegati. Grazie

---

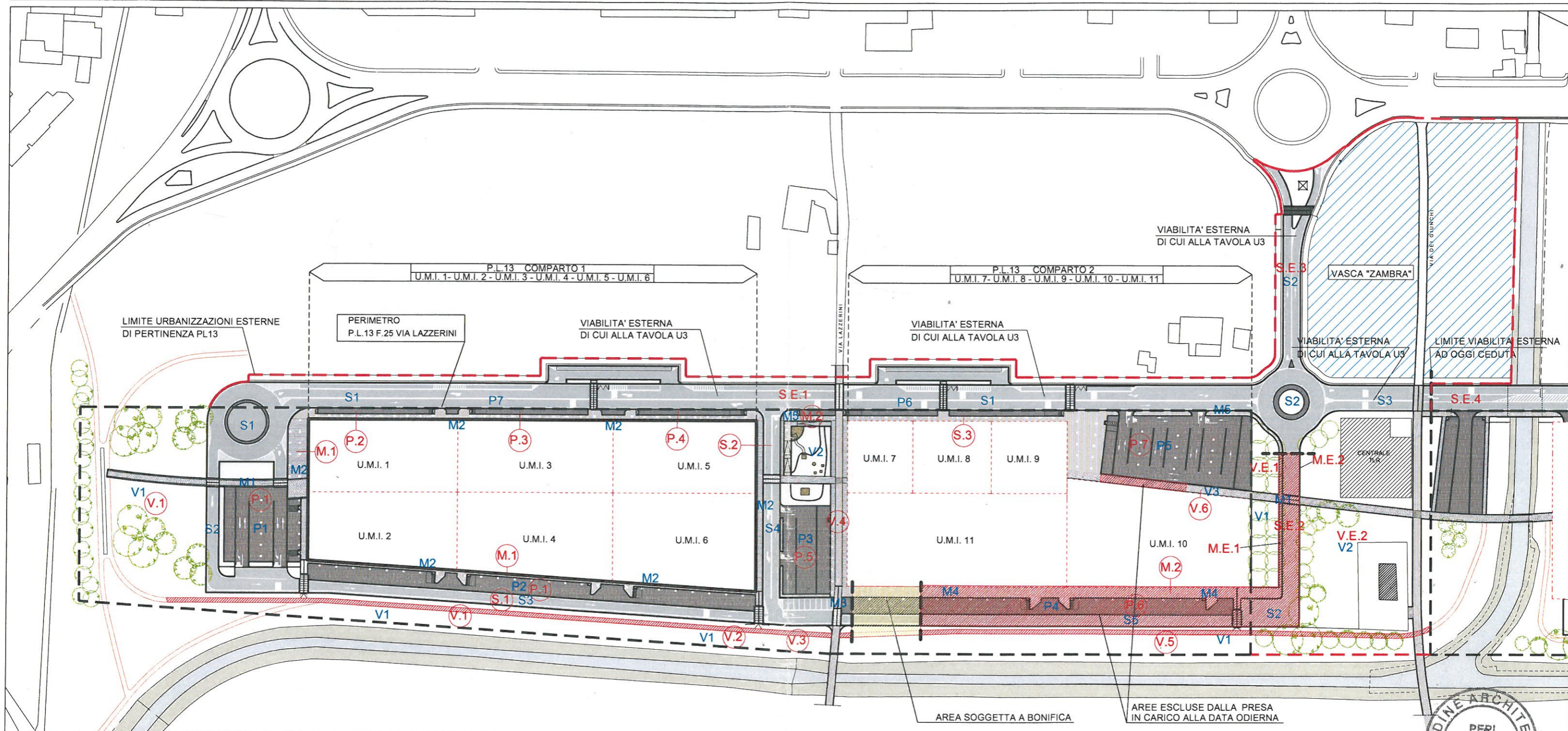
**Da:** Alessandro Pretini <a.pretini@comune.sesto-fiorentino.fi.it>  
**Inviato:** lunedì 11 agosto 2025 16:01  
**A:** Sandro Chiostrini  
**Oggetto:** PL13-PL1 - Individuazione Aree  
**Allegati:** 04-2019 05 21 PLANIMETRIA.pdf; PLANIMETRIA AREE ULTIME DA CEDERE (ALL D.1).pdf

Buon pomeriggio,  
come richiesto allego le planimetrie allegate ai certificati di collaudo che individuano le aree.

Cordiali saluti

alessandro pretini  
architetto

COMUNE DI SESTO FIORENTINO  
SETTORE INFRASTRUTTURE e AMBIENTE  
P.O. SERVIZIO LAVORI PUBBLICI e SERVIZI A RETE  
VIA DANTE ALIGHIERI, 8  
50019 SESTO FIORENTINO (FI)  
TEL. 0554496819



RIEPILOGO LOTTI FUNZIONALI (ART. 19 Convenzione del 26/05/2006)

- |                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>COMPARTO 1:</b>           | <b>COMPARTO 2:</b>                |
| - VIABILITA': S1 e S2        | - VIABILITA': S2 e S3             |
| - MARCIAPIEDI: M1            | - MARCIAPIEDI: M2                 |
| - PARCHEGGI: P1, P2, P3 e P4 | - PARCHEGGI: P5, P6 e P7          |
| - VERDE PUBBLICO: V1 e V2    | - VERDE PUBBLICO: V3, V4, V4 e V6 |

LEGENDA:   
 (M.1) SIGLE DI PIANO ATTUATIVO (M.2) SIGLE DI PROGETTO ESECUTIVO

VERIFICHE SUPERFICI INTERNE AL PL 13

|                                  | DATI PROGETTO ESECUTIVO | SUPERFICI REALIZZATE | AREE CEDUTE INTERNE PL13 (con sigle Convenzione)                 |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|--|
| Parcheggi pubblici               | 8.206,38 mq             | 7.785 mq             | (P1+P2+P3+P4+P5+P7) 6.605 mq                                     |
| Verde pubblico                   | 12.235,98 mq            | 10.615 mq *          | (V1+V4+V5) 10.460 mq *   |
| Viabilità pubblica e marciapiedi | 8.062,41 mq             | 7.610 mq             | (S1+S2 <sup>porzione</sup> +M1+M2 <sup>porzione</sup> ) 6.170 mq |

\* Al netto della superficie destinata a pista ciclabile

VERIFICHE SUPERFICI URBANIZZAZIONE ESTERNE DI PERTINENZA DEL PL13

|                                  | DATI PROGETTO ESECUTIVO | SUPERFICI REALIZZATE | AREE ESTERNE CEDUTE (con sigle Convenzione)             |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|---|
| Viabilità pubblica e marciapiedi | 16.370 mq               | 16.370 mq            | (S.E.1+S.E.3+S.E.4 <sup>porzione</sup> +M.E.1) 8.488 mq |
| Verde pubblico                   | 7.406 mq                | 6.000 mq **          | (V1+V2) ** 6.000 mq                                     |

\*\* Al netto dell'area per la Centrale di Cogenerazione (paria circa 1.243 mq) e della superficie destinata a pista ciclabile