

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sez. 3ª Civile - Fallimenti

§

Liquidazione del Concordato Preventivo
61/14 c.p.

§

Ill.mo Sig. G. D. dott. R. Selvarolo

§

Il sottoscritto dott. ing. Stefano Morelli, nominato nella procedura emarginata con provvedimento 31.07.2015, presenta la seguente

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO
RELATIVA ALL'ISEDIAMENTO
IN GREVE IN CHIANTI
VIA JACOPO DA STRADA

1. GENERALITÀ

La presente Relazione si rende necessaria per la mutata situazione urbanistica del comparto posto in Greve in Chianti, Frazione Strada in Chianti, identificato nelle Relazioni precedenti come di seguito:

- *Greve in Chianti, frazione Strada in Chianti, via Jacopo da Strada: lotto a destinazione residenziale con porzione di costruzione iniziata.*

L'area, al paragrafo 3.3.4 della Relazione 14.10.2016, veniva così descritta:

3.3.4 GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA JACOPO DA STRADA





L'area si trova in zona marginale al Paese, in angolo fra la via Jacopo da Strada e la Strada Provinciale (via della Montagnola) che passa all'interno dell'abitato storico. Il compendio immobiliare fu acquistato dalla società la

quale è stata fusa per incorporazione nella società, con atto del notaio Tommaso Tavassi del 25.07.2013 rep. 39381/fasc. 14145.

Sull'area attualmente sono state realizzate alcune strutture (fondazioni, qualche pilastro e un muro di sostegno in parziale elevazione) che dovevano servire alla realizzazione di 16 alloggi di varia dimensione e su vari livelli, per una S.U.L. totale di circa m² 1160 oltre a giardini, terrazze e posti auto.

Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti l'area è così individuata:

f.m.	part.	qualità	classe	consist.		reddito dom. €	reddito agr. €
28	80	uliv	3	m ²	2360,0	4,27	3,66
28	106	uliv	4	m ²	20,0	0,02	0,02
28	246	uliv	4	m ²	180,0	0,19	0,14

Situazione urbanistica

L'insediamento doveva essere realizzato previa lottizzazione dell'area. L'operatore si era obbligato con atto unilaterale ricevuto dal Notaio Elena Santalucia di Firenze in data 08.11.2011 rep. 10036/racc. 6320 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione per le quali era stato rilasciato il Permesso di Costruire 2011/33 del 15.11.2011. Per l'edificio fu rilasciato il Permesso di Costruire 2011/34 del 15.11.2011, poi volturato a in data 26.09.2013 prot. 18828.

Il termine dei lavori è prorogato ex lege al 15.11.2019 avvalendosi del disposto dell'art. 30, comma 3 bis, D.L. 21.06.2013 n°69 convertito nella Legge 09.08.2013 n°98.

È veniva offerta una valutazione di € 700.000,00 sulla base dell'analisi dei prezzi di mercato e dei riferimenti parametrici forniti da OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, cercando di stabilire correlazioni più possibile corrette con la situazione del contesto, utilizzando la metodologia *per confronto* per la valutazione del prodotto finito vendibile, determinando il valore mediante la percentuale di incidenza dell'area con aliquote desunte da studi statistici (CENSIS, Nomisma, etc.), e operando poi anche un confronto con il procedimento di *trasformazione*, anche se questo procedimento, al pari di quello per *capitalizzazione del reddito*, contiene variabili che possono fornire un valore non corretto.

2. SITUAZIONE ATTUALE

Oggi, rispetto al periodo della redazione della relazione originaria (2016), la situazione è mutata perché sono decaduti l'atto d'obbligo quinquennale e i permessi di costruire che erano stati prorogati ex D.L. 21.06.2013 n°69 convertito nella Legge 09.08.2013 n°98 a seguito di esplicita notifica al Comune di Greve in Chianti con comunicazione PEC 19.02.2016.

Appare comunque utile ricordare cosa prevedeva il Regolamento Urbanistico (RU) allora vigente. L'area era disciplinata dalla scheda attuativa n° 2 (LL24) del RU nella quale erano contenuti i dati tecnici per l'utilizzazione edificatoria dell'area, con la realizzazione di "villini in serie (a schiera)", a destinazione residenziale, per una volumetria non superiore a m³ 2500 e altezza massima pari a m 6,50. Era prevista inoltre la realizzazione di spazi pubblici, di cui m² 240 a

destinazione Verde Pubblico e m² 65 a destinazione parcheggio pubblico. La scheda disponeva, in particolare, l'obbligo non solo di realizzare e cedere gli spazi pubblici previsti nell'area d'intervento ma anche di procedere alla realizzazione di percorsi perimetrali pedonali posti a nord e a est dell'area e piantumazione di alberi d'alto fusto lungo la via Mazzini nell'adiacente area a verde pubblico. Oltre ancora alla realizzazione delle opere necessarie al potenziamento della rete idrica e di distribuzione gas di concerto con gli enti fornitori (Publiacqua spa e Toscana Energia a seguito di conseguimento dei relativi Nulla Osta), senza riconoscimento di alcuno ulteriore scomputo.

Appare utile ricordare ancora che il progetto a seguito del quale era stato rilasciato il P.C. 34/2011 del 15/11/2011 (progetto busta 28/2011), prevedeva la realizzazione di 16 unità abitative, con parcheggi a raso esterni, per una volumetria fuori terra pari a m³ 2494,47 (inferiore alla volumetria massima prevista dalla scheda attuativa) oltre a m³ 750 di volume interrato la cui consistenza inferiore al 30% del volume fuori terra non concorreva al calcolo del volume assentito. L'avanzamento delle opere si è fermato alla platea di fondazione, ai muri di sostegno previsti nella zona tergele dell'edificio e ai pilastri del piano terra.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 02 del 10.01.2018 l'Amministrazione adottò il nuovo Piano Operativo commettendo un palese errore perché prevedeva, per l'area in questione, "interventi sul patrimonio edilizio esistente". Fu quindi presentata un'Osservazione, poi accolta. Quindi, a seguito dell'approvazione del Nuovo Piano Operativo avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 14.03.2019 e la pubblicazione sul B.U.R.T. il 24.04.2019, oggi l'area è identificata come PV3.06. Secondo l'Amministrazione comunale quella identificazione consente l'edificazione dell'area secondo i parametri del piano allora (al momento dell'Adozione) vigente: di qui l'acronimo PV.

Poiché l'art. 81 delle NTA del Piano Operativo recita "*Alla scadenza della convenzione o dell'atto d'obbligo o decorsi i termini di validità dei Piani Attuativi, in assenza di convenzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di rivalutare tali previsioni e il loro inserimento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in conformità con il PIT/PPR e con la L.R. 65/2014.*", la Procedura aveva individuato un elemento di indeterminatezza per il futuro dell'area, a menzione della facoltà dell'Amministrazione di rivalutare le previsioni urbanistiche "..., in assenza di convenzione, ...", come nel caso in questione essendo scaduta il 15.11.2019. Quindi la Procedura, tramite il Legale nominato avvocato Tullio D'Amora, aveva rivolto una formale richiesta di "*sottoscrizione di un nuovo atto d'obbligo, ovvero di una convenzione recanti la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione in termini sostanzialmente confermativi di quanto era stato previsto nell'atto d'obbligo del 2011*".

L'Amministrazione, tramite il Responsabile del Settore 5, Servizi di Gestione del Territorio, ing. Laura Lenci ha risposto che questo non è possibile, "*tuttavia il completamento delle trasformazioni secondo la disciplina di zona declinata nell'atto unilaterale d'obbligo e nei progetti (da rinnovarsi) in esso citati, in forza della consolidata giurisprudenza che questa Amministrazione riconosce e che ha già applicato per casistiche analoghe, fino a che non interverrà una nuova pianificazione di zona che potrà imprimere alle aree una destinazione diversa da quella convenzionale.*" Si veda all'uopo la risposta completa in APPENDICE.

Quindi, secondo l'Amministrazione, previo rilievo della situazione attuale dell'area e dei manufatti realizzati, della verifica se le strutture esistenti sono

coerenti con l'aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni (D. M. Infrastrutture 17.01.2018), è possibile presentare i nuovi progetti per il completamento delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione, adeguando gli oneri di urbanizzazione alle tabelle vigenti. Con l'entrata in vigore della normativa regionale in materia di Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (DPGR 64/2013) la consistenza volumetrica assentita corrisponde a una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a m² 1093,50.

Rimane da chiarire se la procedura da implementare sia la richiesta di Permesso di Costruire oppure la presentazione di una SCIA.

In fede

Firenze 16 giugno 2021



Dott. Ing. Stefano Morelli



APPENDICE



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Citta' Metropolitana di Firenze

centralino 055-85.451
www.comune.greve-in-chianti.fi.it
comune.greve-in-chianti@postacert.toscana.it

SETTORE 5 - Servizio di Gestione del Territorio ed alle Imprese



Greve in Chianti, li 15/02/2021 prot.2914



Egr. Avv. Tullio D'Amora
Studio Legale Lessona
damora@studiolessona.it

Dott.ssa Lilia Zanotti
Liquidatrice giudiziale del Concordato
Studio Zanotti <zanotti@dinonet.it>

OGGETTO: Concordato Preventivo [REDACTED] - riscontro vs. nota del 05/02/2021, assunta al prot.2494 del 08/02/2021

Egregio Avvocato, gentilissima Dottoressa,
riscontro la nota di cui in oggetto e rispondo ai chiarimenti in essa contenuti.

L'area interessata dall'edificazione attuata dalla societa' [REDACTED] e' identificata nel nuovo Piano Operativo del Comune di Greve in Chianti quale area PV3.06 (05 nelle norme letterarie solo per refuso) ovvero Piano Vigente, da cui la sigla PV, correttamente perimetrato nelle tavole di P.O. le cui previsioni risultavano in essere al momento dell'adozione del Piano Operativo stesso.

La vigenza dell'atto unilaterale d'obbligo, che accompagnava l'edificazione privata e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e' indicata nell'atto stesso, in cinque anni alla data del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui alla busta 290/2011, avvenuta in data 15/11/2011, arrivando quindi alla scadenza del 15/11/2016.

In forza della proroga ope legis operata dall'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, il termine di validita' dell'atto unilaterale d'obbligo in oggetto e' stato prorogato di tre anni, raggiungendo cosi' la nuova scadenza del 15/11/2019.

L'inserimento delle numerose aree identificate come PV (vigenti) al momento dell'adozione del nuovo piano operativo del Comune di Greve, non ha impresso una nuova pianificazione a dette aree rinnovandone, in termini temporali, le previsioni, ma ha di fatto cristallizzato i diritti edificatori esistenti su dette aree nel momento in cui l'Amministrazione ha proceduto alla predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici, salvaguardando cosi' il loro completamento fino allo scadere delle relative obbligazioni sottoscritte, che non potevano essere modificate unilateralmente.



Servizio Urbanistica e Edilizia - Viale Vanghetti, 2 - 50022 Greve in Chianti (FI)
Tel. 055/8545217 (tecnico)-25 (amministrativo) Fax 055/8544727
PEC: comune.greve-in-chianti@postacert.toscana.it





ASTE
GIUDIZIARIE®
COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Città Metropolitana di Firenze

centralino 055-85.451
www.comune.greve-in-chianti.fi.it
comune.greve-in-chianti@postacert.toscana.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
Allo scadere di dette obbligazioni (al 15/11/2019 per il caso in oggetto) l'Amministrazione riassume le proprie potestà di pianificazione territoriale, risultando pienamente reintegrata nella discrezionalità in ordine alle scelte sul governo del territorio, ivi compresa quella di imprimere alle aree una destinazione diversa da quella convenzionale (o sino allora obbligata), secondo quanto disposto anche dall'art.81 delle NTA del Piano Operativo *"Alla scadenza della convenzione o dell'atto d'obbligo o decorsi i termini di validità dei Piani Attuativi, in assenza di convenzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di rivalutare tali previsioni e il loro inserimento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in conformità con il PIT/PPR e con la L.R. 65/2014."*

ASTE
GIUDIZIARIE®
Tuttavia, in tema di obbligazioni urbanistiche, per ormai consolidata giurisprudenza amministrativa, il termine decennale (o comunque) di efficacia previsto per gli interventi convenzionati si applica solo alle disposizioni di contenuto espropriativo, non anche alle prescrizioni urbanistiche di piano, che rimangono pienamente operanti e vincolanti sino all'approvazione di un nuovo piano attuativo.

ASTE
GIUDIZIARIE®
"...In materia urbanistica, affermata l'applicabilità del termine decennale di efficacia dei piani particolareggiati anche ai piani di lottizzazione, alla scadenza del termine di efficacia sopravvivono la destinazione di zona, la destinazione ad uso pubblico di un bene privato, gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e quant'altro attenga all'armonico assetto del territorio, trattandosi di misure che devono rimanere inalterate fino all'intervento di una nuova pianificazione, non essendo la stessa condizionata all'eventuale scadenza di vincoli espropriativi o di altra natura" (Cons. Stato Sez. IV, Sent. 10 novembre 2020, n. 6915.).

ASTE
GIUDIZIARIE®
Considerato inoltre che la stessa giurisprudenza, anche in merito alle opere di urbanizzazione non completate ma in corso di realizzazione, (come nel caso in oggetto), ha recentemente confermato l'ultrattività del piano, precisando che *"Il principio che la giurisprudenza ha espunto da tale norma è che l'intervenuta decadenza del piano (per il decorso del tempo fissato ex lege per la sua attuazione) non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona; dovendosi ritenere consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione. La ratio della norma è diretta ad evitare che l'assetto urbanistico della zona resti in uno stato di permanente disordine e che la pianificazione resti parzialmente inattuata e l'edificazione incompleta (o incompiuta) rispetto alle previsioni..... Il citato art.17 (n.d.r. L.1150/1942), quindi, ha la duplice funzione di precludere - per un verso - la proroga sine die di piani attuativi mai avviati (o rimasti inattuati o quasi del tutto inattuati) ed ormai scaduti (e presumibilmente obsoleti in quanto non più conformi alle mutate esigenze urbanistiche), e di salvare - per altro verso - le opere già realizzate, consentendo comunque (al fine di evitare un "danno urbanistico/ambientale" maggiore rispetto a quello cagionato dalla visione della incompiutezza delle opere) il completamento urbanistico delle aree nelle quali la pianificazione sia stata correttamente avviata, consentendo, cioè, la ultimazione delle opere di urbanizzazione in*

Servizio Urbanistica e Edilizia - Viale Vanghetti, 2 - 50022 Greve in Chianti (FI)
Tel. 055/8545217 (tecnico)-25 (amministrativo) Fax 055/8544727
PEC: comune.greve-in-chianti@postacert.toscana.it



ASTE GIUDIZIARIE
COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Citta' Metropolitana di Firenze



centralino 055-85.451
www.comune.greve-in-chianti.fi.it
comune.greve-in-chianti@postacert.toscana.it

corso e la ordinata edificazione, in conformità agli indici praticati nella zona secondo le disposizioni del piano stesso" (Consiglio di Stato, Sezione IV, 14 aprile 2020 n. 2390).



In sintesi, per i motivi sopra esposti e per la natura propria delle aree denominate PV (quale quella in oggetto), non sarà possibile dar corso al completamento della trasformazione dell'area in oggetto "previa sottoscrizione di un nuovo atto d'obbligo, ovvero di una convenzione recanti la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione in termini sostanzialmente confermativi di quanto era stato previsto nell'atto d'obbligo del 2011", come da voi richiesto nella nota del 05/02/2021, assunta al prot.2494 del 08/02/2021.

E' possibile tuttavia il completamento delle trasformazioni secondo la disciplina di zona declinata nell'atto unilaterale d'obbligo e nei progetti (da rinnovarsi) in esso citati, in forza della consolidata giurisprudenza che questa Amministrazione riconosce e che ha già applicato per casistiche analoghe, fino a che non interverrà una nuova pianificazione di zona che potrà imprimere alle aree una destinazione diversa da quella convenzionale.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, invio i più cordiali saluti

La Responsabile del Settore 5
Servizi di Gestione del Territorio
Ing. Laura Lenci



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Servizio Urbanistica e Edilizia - Viale Vanghetti, 2 - 50022 Greve in Chianti (FI)
Tel. 055/8545217 (tecnico)-25 (amministrativo) Fax 055/8544727
PEC: comune.greve-in-chianti@postacert.toscana.it





Sommario

1. GENERALITÀ.....	1
2. SITUAZIONE ATTUALE.....	3
APPENDICE.....	6

