

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sez. 3ª Civile - Fallimenti

§

Liquidazione del Concordato Preventivo

██████████ in liquidazione

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'INSEDIAMENTO
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 [REDACTED] la

quale è stata fusa per incorporazione nella società [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

E 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. CRONISTORIA URBANISTICA. SITUAZIONE AGGIORNATA

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)¹. Il tutto computato per € 70.521,11 oltre spese tecniche e IVA e senza riconoscimento di alcuna riduzione anche se il costo delle opere fosse superiore agli oneri tabellari.

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. 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, l'area fu identificata come PV3.06. Secondo l'Amministrazione comunale quella identificazione consentiva 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 recitava "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, su indicazione del sottoscritto, 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 rispose che questo non era 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."

Quindi, secondo l'Amministrazione, previo rilievo della situazione attuale dell'area e dei manufatti realizzati, della verifica se le strutture esistenti fossero coerenti con l'aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni (D. M.

¹ Tutte queste obbligazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione erano contenute nell'Atto Santalucia dell'8 novembre 2011 prima citato

Infrastrutture 17.01.2018), sarebbe stato possibile presentare i nuovi progetti per il completamento delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale 6/31.01.2023, pubblicata sul B.U.R.T. Parte II n° 7/15.02.2023, è stata adottata la Variante di medio termine dello strumento urbanistico. L'area in questione è individuata con la sigla IC3.20 nell'U.T.O.E. di Strada (ex PV3.06). Nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 88 *Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto*, al punto 20 è così normata l'area in questione:

IC3.20 · Completamento edificio residenziale a Strada in Chianti

nuovo completamento edificio residenziale

area di intervento (ST): 2.682mq.

SE massima: 800 mq. (direzionale di servizio)

numero piani massimo: come da progetto originario (hmax. 6,50 ml)

Il completamento dell'edificio residenziale deve essere contestuale al completamento delle opere pubbliche.

In questa formulazione vi era una palese incongruenza data dal fatto che, pur confermando la natura residenziale del comparto, veniva indicata una *SE massima: 800 mq. (direzionale di servizio)*, cioè uffici, banche, etc., non pertinente con il dimensionamento del comparto.

Il sottoscritto ha pertanto presentato una Osservazione in data 17 aprile 2023, con la quale si chiedeva di eliminare tale incongruente previsione.

Con l'approvazione della Variante di medio termine avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale 3/18.01.2024, a seguito dell'accettazione della Osservazione sopra indicata, il compendio, all'interno dell'U.T.O.E. 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto, è così identificato nell'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione:

IC3.20 - Completamento edificio residenziale a Strada in Chianti

nuovo completamento edificio residenziale

area di intervento (ST): 2.682mq.

SE massima: 800 mq. (residenziale)

numero piani massimo: come da progetto originario (hmax. 6,50 ml)

L'intervento prevede il completamento dell'edificio residenziale prima disciplinato come piano attuativo vigente PV3.06 (ex lotto LL24 del previgente RU).

Il completamento dell'edificio residenziale deve essere contestuale al completamento delle opere pubbliche.

Quindi, attualmente, l'edificazione all'interno dell'area è soggetta alla preliminare presentazione di un nuovo Progetto Unitario da sottoporre alla Deliberazione del Consiglio Comunale. Ad avvenuta approvazione dovrà essere stipulata la convenzione (o un atto unilaterale d'obbligo, come fatto originariamente) e presentata la richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e del Permesso di Costruire per l'intervento. L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione allora previste sarà a totale carico dell'operatore economico, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria anche se di entità minore del costo delle opere.

Come già accennato, il computo estimativo delle opere di urbanizzazione riportava un onere di € 70.521,11² oltre spese tecniche e IVA e senza riconoscimento di

² Computo riferito al 2011, allegato all'atto unilaterale d'obbligo dell'8 novembre 2011

alcuna riduzione anche se il costo delle opere fosse superiore agli oneri tabellari. Mentre gli oneri versati a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo costruzione per il rilascio del Permesso di Costruire 34/2011 del 15.11.2011 relativo alle 16 unità immobiliari furono pari a € 112.631,38. Quindi il proponente l'intervento, secondo la procedura di cui al periodo precedente, eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e corrisponderà gli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione calcolati su tariffe aggiornate, e saranno oggetto di conguaglio rispetto a quelli già versati (€ 112.631,38).

3. ULTERIORI FATTI INTERVENUTI

Con il Decreto 10/21.02.2023 Publicqua ha asservito una porzione di 5 m² della particella 106 del foglio 28 (consistenza totale m² 20) per costituire la servitù permanente di fognatura. La servitù comporta, fra le altre cose, il diritto di passo sulla porzione asservita per l'esercizio la manutenzione e il controllo a favore dell'Ente gestore e il divieto di qualsiasi costruzione a distanza inferiore di 3 metri dall'asse delle condotte e il mantenimento a suolo agrario della porzione asservita.

4. CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE

All'epoca della redazione della Perizia originaria, l'Atto d'obbligo era vigente così come validi i Permessi di costruire. Oggi, ancorché la norma urbanistica consenta di costruire anzi, *completare*, gli stessi 800 m² di Superficie Edificatoria di allora, occorre iniziare la procedura *ex novo*, come detto sopra. E, ancorché si possa riproporre i progetti architettonici esistenti (si parla infatti di *completamento*), dovrà essere svolta l'attività professionale per la redazione dei progetti e quella amministrativa per la presentazione, sia che si tratti eventualmente di SCIA (per l'intervento edificatorio), sia che si tratti di domanda di Permesso di Costruire (per le opere di urbanizzazione). Oltre a eseguire un rilievo accurato dell'esistente e una verifica della progettazione strutturale. Infatti le norme tecniche allora vigenti erano quelle del 2008, mentre adesso occorre uniformarsi alle NCT 2018.

Quindi praticamente si tratta di vendere un'area edificabile nuda, senza progetto approvato. Questo significa che, mentre all'epoca della Perizia originaria (2016) poteva essere iniziata subito l'edificazione parallelamente alle opere di urbanizzazione, oggi, pur avendo una situazione urbanistica definita, occorre metter in conto un iter complesso (passaggi in Consiglio Comunale, convenzione, istruttoria per il Permesso di Costruire, etc.) con tempi lunghi.

Rispetto al 2016 sono anche diminuiti i prezzi degli immobili. Per la tipologia *Abitazioni civili* con stato di conservazione *normale*, la rilevazione OMI 1° semestre 2016 per la zona STRADA IN CHIANTI oscillava fra un minimo di 1.750,00 a un massimo di 2.600,00 €/m². Oggi, rilevazione 1° semestre 2024, l'oscillazione è fra 1.500,00 e 2.250,00 €/m², con una diminuzione percentuale media del 15%. Questa percentuale è indicativa dell'andamento del mercato, anche se il costo unitario di un immobile *a nuovo* nella zona (diversamente dallo stato di conservazione *normale*) è superiore a quello rilevato e si può collocare fra 3.000,00 e 3.500,00 €/m². E, se i costi di costruzione di un fabbricato residenziale si erano mantenuti pressoché costanti fino al 2020, da allora sono aumentati di circa il 25% e oggi oscillano fra 1.800,00 e 2.300,00 €/m². Dunque, considerando anche la necessità di costruire la struttura adeguandosi alle NCT 2018, per quanto detto sopra la valutazione dell'area può stabilirsi in € **320.000,00**.

In fede

Firenze 11 novembre 2024



Dott. Ing. Stefano Morelli



Sommario

1. GENERALITÀ	1
2. CRONISTORIA URBANISTICA. SITUAZIONE AGGIORNATA	3
3. ULTERIORI FATTI INTERVENUTI	6
4. CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE	6

