

**Pignoramento Immobiliare n. 290/2019**

**Udienza del 17/9/2020**

Promosso da:

**INPS**

Contro:

**Sig.ra #####**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Laura D'Amelio**

**CTU: Arch. Roberto Sozzi**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**RELAZIONE**  
**versione epurata**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

- che il GE nominava il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/3/1972 con studio a Firenze, P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8.515, CTU del procedimento in epigrafe.

\*\*\*\*\*

- che in data 18/11/2019, con l'accettazione dell'incarico conferito venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) *di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*
- 2) *di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;*
- 3) *di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:*
  - a) *avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;*
  - b) *se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*
  - c) *ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che*

*si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*

*d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);*

*e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;*

*f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.*

*4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;*

*5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;*

*6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;*

*Pone all'esperto il seguente quesito:*

*"Provveda a:*

*-1 identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

*a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

- b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

-2 riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

-3 indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

-4 fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne

*ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

*-5 provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*-6 verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);*



*-7 verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*-8 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*-9 verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in*

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

-10 *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

-11 *Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

-12 *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

*in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o*

sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

– 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

-13 effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

-14 L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:

– una tabella riepilogativa per ciascun Lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

– fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

– gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13) effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.



14) *presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..*

A) *autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.*

B) *Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode; a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode;*

C) *avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).*

D) *avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente\interventuti.*

E) *dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.*

*Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo Lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli Lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun Lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata*

deserta.

F) *precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.*

*NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.*

- che in data 4/4/2020, in seguito all'istanza trasmessa dal CTU, il GE disponeva la proroga richiesta e differiva l'udienza alla data del 17/9/2020.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo ed acquisita quella relativa ai beni oggetto del procedimento, ha effettuato comunicazione scritta sia dell'incarico ricevuto che della data relativa al sopralluogo, fissato per il giorno 20 dicembre 2019, ore 9:

- per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte debitrice: Sig.ra #####, Via di Rubbiana 74, località San Polo in Chianti, 50022 – Greve in Chianti (FI);
- per mezzo pec al legale del creditore: Avv. #####, avv.#####@postacert.inps.go.it;
- per mezzo mail ordinaria al custode giudiziario: ISVEG, agli indirizzi esecuzioni.immobiliari@isveg.it e immobiliari@isveg.it.

E' stato inoltre eseguito un ulteriore sopralluogo in data 9/6/2020, per accertare alcune incongruenze emerse nel corso della stesura della perizia, concordato telefonicamente con la parte debitrice.

La Sig.ra ##### si è dimostrata molto collaborativa, permettendo nel corso dei

sopralluoghi eseguiti di accedere presso i beni oggetto del procedimento.

Per l'Isveg al primo sopralluogo era presente il Sig. #####.

Sono stati inoltre compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (per Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed Ufficio registrazione contratti di locazione), ufficio provinciale di Firenze, il servizio di edilizia privata del Comune di Greve in Chianti, il SITA della Regione Toscana, l'Archivio Notarile ed il Genio Civile.

Si allega copia sia delle comunicazioni inviate, che del verbale del primo sopralluogo (allegato 1).

\*\*\*\*\*

“Provveda a

**Quesito 1:**

*identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

- a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

*avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso*

*oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

Si riporta di seguito l'elenco dei beni compresi nella procedura:

- Lotto 1: abitazione al piano primo oltre resede e posto auto scoperto, ubicati a Greve in Chianti (FI), località San Polo in Chianti, con accesso carrabile da via Pieve di Robbiana o Rubbiana, n. 74 ed accesso pedonale da via Lelio Basso 3. Le unità immobiliari sono censite al CF, al foglio di mappa 19, particella 404, ed in particolare:

- sub. 519, per quanto concerne l'abitazione ed il resede esclusivo;
- sub. 510, per quanto riguarda il posto auto;

oltre, ai sensi dell'art. 2912 cc, della quota parte dei beni comuni condominiali.

- Lotto 2: abitazione al piano terra oltre resede e posto auto scoperto, ubicati a Greve in Chianti (FI), località San Polo in Chianti, con accesso pedonale da via Leonardo da Vinci n. 1B. Le unità immobiliari sono censite al CF, al foglio di mappa 19, particella 404, ed in particolare:

- sub. 502, per quanto concerne l'abitazione ed il resede esclusivo;
- sub. 512, per quanto riguarda il posto auto;

oltre, ai sensi dell'art. 2912 cc, della quota parte dei beni comuni condominiali.

La divisione in Lotti è stata effettuata in relazione all'ubicazione, all'autonomia ed all'appetibilità dei singoli cespiti. Di seguito, per ogni Lotto di vendita, verrà data risposta a ciascuno dei quesiti posti.

## LOTTO 1

### **Quesito 1:** (Lotto 1)

*identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità .....*

Abitazione al piano primo oltre resede e posto auto scoperto, ubicati a Greve in Chianti (FI), località San Polo in Chianti, con accesso carrabile da via Pieve di Robbiana o Rubbiana, n. 74 ed accesso pedonale da via Lelio Basso 3. Le unità immobiliari sono censite al CF, al foglio di mappa 19, particella 404, ed in particolare:

- per quanto concerne l'abitazione ed il resede esclusivo:  
sub. 519, cat. A2, cl. 4, cons. 4 vani, sup. cat. 69 mq (di cui 61 mq escluse le aree scoperte), rend. € 433,82;
- per quanto concerne il posto auto scoperto:  
sub. 510, cat. C6, cl. 1, cons. 19 mq, sup. cat. 19 mq, rend. € 30,42.

Ai sensi dell'art. 2912 cc, secondo quanto indicato nella documentazione catastale, anche se non esplicitamente riportati nel pignoramento, risultano inoltre compresi, per quota parte, come beni comuni non censibili:

- sub. 506, resede a comune con le unità ai subb. 500, 519, 504, 510 e 511. Trattasi dell'area esterna che si sviluppa attorno a parte del fabbricato, di cui l'unità abitativa è parte integrante, all'interno della quale è ubicato il posto auto censito al sub. 510;
- sub. 509, vialetto pedonale di accesso, di collegamento tra via Lelio Basso e l'area esterna a comune individuata al sub. 506;
- sub. 522, corrispondente a parte del vano contatori incluso della relativa area esterna, a comune con tutte le unità comprese nel complesso condominiale;
- sub. 524, corrispondente all'altra parte del vano contatori incluso della relativa area esterna, a comune con tutte le unità comprese nel complesso condominiale;



• sub. 525, corrispondente alla soffitta con accesso dall'unità abitativa compresa nel Lotto. Detti locali, nonostante ad oggi risultano utilizzati in modo esclusivo dall'esecutata, sono in comproprietà, per quota parte, con tutte le abitazioni presenti nel complesso condominiale, contrariamente a quanto erroneamente indicato nella documentazione catastale, che pone la porzione di soffitta a comune delle sole abitazioni censite ai sub. 504 e 520, anche queste di proprietà di terzi, e non comprese nel procedimento;

• sub. 526, corrispondente alla soffitta con accesso dall'unità abitativa censita al sub. 520, di proprietà di terzi e non compresa nel procedimento. Detti locali, nonostante ad oggi risultano utilizzati in modo esclusivo dalla proprietà del sub. 520, sono in comproprietà, per quota parte, con tutte le abitazioni presenti nel complesso condominiale, contrariamente a quanto erroneamente indicato nella documentazione catastale, che pone la porzione di soffitta a comune dell'abitazione che ad oggi la utilizza, di quella oggetto di pignoramento, e di quella censita al sub. 504, di proprietà di terzi, e non compresa nel procedimento;

• sub. 527, corrispondente alla soffitta con accesso dall'unità abitativa censita al sub. 504, di proprietà di terzi e non compresa nel procedimento. Detti locali, nonostante ad oggi risultano utilizzati in modo esclusivo dalla proprietà del sub. 504, sono in comproprietà, per quota parte, con tutte le abitazioni presenti nel complesso condominiale, contrariamente a quanto erroneamente indicato nella documentazione catastale, che pone la porzione di soffitta a comune dell'abitazione che ad oggi la utilizza, di quella oggetto di pignoramento, e di quella censita al sub. 520, di proprietà di terzi, e non compresa nel procedimento.

Confini:

- l'unità abitativa confina con la proiezione del resede a comune (sub. 506), con l'abitazione al sub. 520 e con quella al sub. 504;
- il resede esterno esclusivo, confina con via Basso e via da Vinci, oltre ai resede esclusivi delle abitazioni censite ai subb. 517 e 520;

- il posto auto, privo di alcun elemento di delimitazione ed individuazione, secondo quanto indicato nell'elaborato planimetrico, confina su tre lati con il resede a comune (sub. 506), e su un lato con quello esclusivo, di proprietà di terzi, censito al sub. 500.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento, nella quale non è esplicitamente indicata la quota parte dei beni a comune.

Catastalmente le due unità catastali risultano intestate alla parte esecutata, Sig.ra #####, nata Bagno a Ripoli il ###/1936 – CF #####.

La planimetria sia dell'abitazione che del posto auto scoperto risultano regolarmente depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Per quanto concerne quella dell'abitazione sono state riscontrate evidenti incongruenze, riconducibili alla non esatta rappresentazione grafica, che comportano la traslazione della sagoma fino ad un massimo 40 cm. Risultano inoltre non rappresentate la botola di accesso ai locali sottotetto e la finestra del servizio igienico. Nonostante questo, visto che la verifica della consistenza catastale ha confermato quella indicata in visura, si ritiene non necessario procedere con il relativo aggiornamento. Dovrà invece essere redatto un nuovo elenco subalterni, necessario per indicare tutte le unità che detengono, per quota parte, la comproprietà delle soffitte a comune. Il costo complessivo di tale attività viene quantificato in € 300, che farà capo a ciascuna delle unità abitative presenti nel complesso. Di conseguenza l'importo spettante all'unità oggetto di verifica è pari a € 50. All'importo indicato dovranno essere aggiunti ulteriori € 50 per l'attività necessarie per procedere con la correzione del numero civico, erroneamente indicato con il 47 anziché il 74. Di conseguenza la quota parte dei costi necessari per regolarizzare la documentazione catastale è pari € 100,00.

Per quanto concerne il posto auto scoperto, dal momento che non sono presenti elementi di individuazione e delimitazione, non è stato possibile effettuare alcun tipo di verifica. Di conseguenza la relativa documentazione catastale è da considerarsi conforme, ad eccezione del numero civico, che anche in questo caso è stato erroneamente indicato con il 47. I relativi costi di regolarizzazione sono compresi nell'importo indicato al paragrafo precedente.

Si allega la documentazione catastale (allegato 2), oltre al grafico di sovrapposizione tra il rilievo e la planimetria catastale dell'abitazione (allegato 6 – verifica documentazione

catastale).



\*\*\*\*\*

**Quesito 2:** *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*

Il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Firenze in data 16/7/2019 al n. 21.328 RP, a favore dell'Istituto Nazionale Previdenza Sociale, contro la parte esecutata, e riguarda la proprietà dell'intero sia dei beni compresi nel Lotto 1 (unità abitativa e resede censiti al sub. 519 e posto auto censito al sub. 510), che di quelli raggruppati nel Lotto 2. Ovviamente, ai sensi dell'art. 2912 cc, per quota parte, il procedimento comprende anche i BCNC, i cui identificativi sono stati riportati nel precedente quesito.



\*\*\*\*\*



**Quesito 3:** *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

L'area su cui è stato realizzato il complesso immobiliare dove sono ubicate le unità comprese nel Lotto è censita al CT al foglio di mappa 19, part. 404, quale ente urbano della superficie di 1.270 mq. L'attuale consistenza è frutto dell'incremento di 20 mq apportato in seguito alla soppressione della part. 409 (tipo mappale del 13/7/1988 protocollo n. 313.411, in atti dal 8/10/2002, tipo mappale 149.864/1988 con approvazione n. 9.635/2002), e della part. 410, della superficie di 220 mq (tipo mappale del 29/1/2008 protocollo n. FI0031155). Oltre alla riduzione di 10 mq della consistenza originaria della part. 404 (tabella di variazione in atti dal 24/7/1985, n. 383).

La part. 404, che nell'originaria conformazione comprendeva una consistenza di 1.040 mq, è stata generata dal frazionamento della part. 45, ed in particolare dalla porzione 45/b (frazionamento n. 29 del 1967).

La part. 409, della consistenza di 20 mq, è stata generata dallo stesso frazionamento, che comprendeva anche part. 47, ed in particolare dalla porzione 47/b. Stessa cosa per la part. 410, della consistenza di 220 mq, che deriva dalla 47/c.



Le porzioni 45/b e 47/c sono state acquisite dall'esecutata con atto di compravendita ai rogiti del Notaio ##### ##### del 8/3/1968, repertorio n. 2.539, trascritto presso la Conservatoria dei RRil di Firenze in data 12/3/1968 al n. 393 RP. Mentre la porzione 47/b è stata occupata e utilizzata senza titolo dalla debitrice almeno dal 1985, anno di presentazione del condono edilizio protocollo 15.630.

Con gli interventi edilizi eseguiti in più riprese tra il 1968 ed il 1985, sulla porzione individuata con le particelle 404 e 409 sono state realizzate le unità immobiliari censite al CF, alla particella 404, subalterni 1, 2, 4 e 5, oltre al sub. 3, graffato alla particella 409. In seguito alle variazioni apportate con le opere edilizie eseguite tra il 2007 ed il 2008, ed alle conseguenti variazioni catastali presentate tra il 2008 ed il 2009 (per ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione, frazionamento e fusione), dalla soppressione delle originarie unità immobiliari sono stati generati i subb. 500, 502, 503, 504, 506, 507, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523 e 524. Infine, con le opere edilizie eseguite nel 2013 e le relative variazioni catastali del 2016 sono stati generati i subb. 525, 526, 527, relativi ai locali destinati a soffitta, in comproprietà di tutte le unità abitative presenti nel complesso immobiliare.

In conclusione, dalla sovrapposizione grafica dell'attuale complesso immobiliare sugli originari identificativi catastali frutto del frazionamento n. 29 del 1967, risulta che le unità comprese nel Lotto ricadono nelle porzioni 47/b e 47/c, acquisite dalla debitrice con atto di compravendita ai rogiti del Notaio ##### ##### del 8/3/1968, repertorio n. 2.539.

Si allega copia del titolo di provenienza relativo alle porzioni riconducibili alle partt. 45/b e 47/c (allegato 3).

\*\*\*\*\*

**Quesito 4:**  
(Lotto 1)

*fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

Il Lotto comprende le unità immobiliari censite ai subb. 519 (abitazione al piano primo e resede) e 510 (posto auto scoperto), che sono parte integrante del complesso immobiliare individuato al foglio di mappa 19, part. 404, ubicato nel Comune di Greve in

Chianti, in località San Polo, posto tra via Pieve di Robbiana, via Lelio Basso e via Leonardo da Vinci.

Per quanto concerne l'inquadramento urbanistico dettato dallo strumento di pianificazione vigente, si rimanda a quanto riportato nell'apposito quesito 9.

Si accede alla proprietà sia dal civico 74 di via Pieve di Robbiana che dal n. 3 di via Lelio Basso. Il primo è anche carrabile, mentre il secondo è solo pedonale. Dall'ampio resede a comune, censito al sub. 506, attraverso la scala esterna, si accede al piano primo e quindi all'unità abitativa, che si sviluppa lungo parte dei prospetti nord-ovest e sub-ovest del fabbricato.

Si riporta di seguito l'uso riscontrato sul posto per ciascun locale, il numero di riferimento del vano, l'altezza interna e la superficie utile.

L'abitazione è costituita da ingresso – soggiorno – pranzo (locale n. 1 - superficie calpestabile 18,74 mq, h 2,96 ml), cucina (n. 2 – 8,37 mq, h 2,95 ml), camera (n. 3 – 14,77 mq, h 2,95 ml), disimpegno (n. 4 – 4,43 mq, h 2,97 ml) e bagno (n. 5 – 4,68 mq, h 2,97 ml), oltre a due balconi rispettivamente di 4,94 mq e 2,63 mq, di cui il primo dei due, sul quale sbarca la scala di accesso, coperto. Il tutto per una consistenza utile complessiva di 50,99 mq, oltre a quella dei due balconi. La consistenza dell'abitazione post opere di adeguamento, per la quale si rimanda a quanto puntualmente trattato al relativo quesito 9, è invece di 48,69 mq.

Dalla botola presente nel soffitto del locale 1, attraverso la relativa scala retrattile, è inoltre possibile accedere ai locali sottotetto, utilizzati in modo esclusivo dalla debitrice per lo sbratto, ma in comproprietà, per quota parte, con le altre unità immobiliari presenti nel complesso. Si tratta della soffitta individuata come BCNC al sub. 525. Il livello sottotetto è composto dal locale n. 6, quello dove è ubicata la botola di accesso (superficie utile 18,50 mq - superficie utile con  $h_{TRAV \geq 1,5ml}$  14,97 mq,  $h_{MAX TRAV}$  2,20 ml,  $h_{MIN TRAV}$  1,33 ml), dal locale n. 7 (superficie utile 9,74 mq - superficie utile con  $h_{TRAV \geq 1,5ml}$  1,47 mq,  $h_{MAX TRAV}$  1,68 ml,  $h_{MIN TRAV}$  0,63 ml), e dal locale n. 8 (superficie utile 27,18 mq - superficie utile con  $h_{TRAV \geq 1,5ml}$  0 mq,  $h_{MAX TRAV}$  1,26 ml,  $h_{MIN TRAV}$  0,05 ml). Il livello sottotetto si sviluppa per una superficie complessiva di 55,42 mq, di cui solo 16,44 mq hanno un'altezza maggiore e/o uguale a 1,5 ml. Le ulteriori due soffitte, sempre in comproprietà di tutte le altre unità presenti nel complesso, sono invece individuate ai subb. 526 e 527. Dal momento che sono accessibili solo dalle proprietà di terzi, nel corso del sopralluogo non è stato possibile prenderne visione. A quanto riscontrato dalla



documentazione edilizia acquisita, la soffitta censita al sub. 526 è costituita da due locali comunicanti tra loro, collegati con botola e relativa scala retrattile all'abitazione censita al sub. 520, di proprietà di terzi, e non compresa nel pignoramento, oltre ad un'ulteriore locale staccato, che dai grafici risulta intercluso. Mentre la soffitta censita al sub. 527 è costituita da tre locali comunicanti tra loro, collegati attraverso scala amovibile esterna alla terrazza dell'abitazione censita al sub. 504, anche questa di proprietà di terzi e non compresa nel pignoramento.

Cautelativamente nei confronti dell'acquirente, nella determinazione del valore non è stata conteggiata la superficie relativa alla porzione del sub. 525, 526 e 527, che di conseguenza vengono trasferite per la sola quota parte spettante.

L'edificio, di tipo tradizionale, che si sviluppa per due piani fuori terra, oltre livello sottotetto, risulta realizzato in muratura portante. Le facciate esterne in parte hanno finitura ad intonaco ed in parte sono rivestite in pietra. La copertura è composta da più falde sfalsate tra loro, costituita da travetti prefabbricati in c.a., oltre tavelloni in laterizio. Il manto di copertura è in coppi ed embrici. Secondo quanto riferito dalla proprietà il pacchetto di copertura è composto da tavelloni, pannello isolante da 5 cm, guaina ardesiata e tegole. Sul tetto non sono presenti le linee vita.

L'area esterna, principalmente di tipo permeabile, presenta uno strato superficiale in ghiaia. Lungo le facciate del fabbricato è presente un marciapiede perimetrale costituito da pavimentazione in cotto. Il vialetto di accesso pedonale da via Basso (sub 509), è costituito da pavimentazione in pietra del tipo opus incertum, oltre gradini in cotto.

Nella porzione di resede prospiciente via Pieve di Robbiana è ubicato il posto auto scoperto compreso nel Lotto. Risulta collocato in aderenza al muro a retta, di sostegno al resede censito al sub. 500, di proprietà di terzi e non compreso nel procedimento. Ad eccezione di quest'ultimo non sono presenti ulteriori elementi di individuazione e delimitazione del posto auto.

Il lotto comprende inoltre la proprietà esclusiva dell'area esterna posta sempre all'interno del complesso immobiliare, prospiciente via Basso e via da Vinci. Si tratta di un piccolo resede di forma quadrangolare che si sviluppa per una superficie di poco più di 55 mq, rilevata al netto della recinzione perimetrale. La porzione di area esterna risulta leggermente rialzata rispetto alla pubblica via, dalla quale è delimitata da una recinzione in ferro di altezza pari a circa 90 cm, posta al disopra di un muretto basso in pietra. Lungo via Basso il piano di campagna risulta rialzato rispetto alla pubblica via da

66 a 74 cm. Mentre su via da Vinci il salto di quota varia da 74 a 25 cm. Il lato opposto rispetto a via Basso è delimitato dal muro a retta di sostegno dell'area esterna confinante, con altezza che varia da 1,62 a 2,02 ml. Mentre sul quarto lato, la delimitazione con l'altro resede confinante, a quanto riferito è rappresentata dai vasi in cotto appoggiati a terra. Non sono presenti varchi di accesso dalla pubblica via o da spazi o percorsi a comune, di conseguenza al momento il resede risulta intercluso. A quanto riferito dall'esecutata, si accede dalla porzione confinante, individuata con il sub. 520. In merito vi è solo un accordo verbale. Questo è stato confermato anche nel corso del secondo sopralluogo dalla proprietà confinante.

Nel progetto di adeguamento è stato determinato il costo per la realizzazione di un accesso esclusivo all'area esterna di pertinenza.

Al momento la piccola area esterna, che presenta un fondo permeabile, è quasi esclusivamente utilizzata per il deposito di materiali ed attrezzature legati all'attività edile svolta dal figlio dell'esecutata, ed in particolare: n. 2 cataste di legno (per un ingombro complessivo di 0,5 x 0,5 x 1,5 ml e 0,9 x 0,5 x 0,3 ml), n. 2 bombole gpl (Ø 0,25 x h 0,6 ml), n. 20 tondini in acciaio per calcestruzzo armato (Ø 0,8 x L 80 cm), n. 4 pneumatici per auto (Ø 56 x sp. 18 cm), n. 15 secchi in plastica (Ø 30 x h 33 cm), n. 4 tavole in legno per cassaforma in c.a. (0,5 x 2 ml), pannelli grecati coibentati (1,1 x 2,3 ml x sp. 5 cm), n. 1 sega a banco (0,8 x 0,65 x h 0,8 ml), n. 2 rotoli di recinzione da cantiere (Ø 0,28 x L 1,9 ml), n. 2 blocchi in cls (50 x 25 x 12 cm), n. 5 montanti in legno (8 x 8 cm x 2 ml), n. 1 tavola in legno da ponteggio (0,3 x 2,05 ml x sp 5 cm), n. 2 teli in nylon da cantiere (6 x 6 ml), n. 6 profili ad U in lamiera zincata (7 x 5 cm x L 3 ml), elementi per radiatore in acciaio, elementi prefabbricati per comignolo, oltre ad ulteriori materiali e ad un piccolo manufatto precario in legno, utilizzato sempre per il deposito (2,57 x 0,64 x h<sub>MIN</sub> 1,45 e h<sub>MAX</sub> 1,68 ml). A quanto riferito dal Sig. ##### (figlio dell'esecutata), e confermato dalla proprietà, il resede verrà liberato quanto prima di tutti i materiali accatastati al suo interno, manufatto incluso. All'interno dell'area esterna risulta inoltre presente un cedro di grandi dimensioni, oltre ad una pianta di dimensioni più contenute, posta in posizione d'angolo lungo la pubblica via.

Per quanto concerne ulteriori beni o parti a comune con le altre unità sono inoltre presenti i sub. 522 e 523, corrispondenti al vano contatori ed alla relativa area esterna di accesso.

Il sopralluogo eseguito ha inoltre permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia

delle finiture che degli impianti tecnologici presenti:

- l'impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria è di tipo termosigolo ed è costituito da caldaia a metano a condensazione da 24 kw, marca Saunier Duval, modello Thema, oltre radiatori in alluminio del tipo tropical, presenti in tutti i locali ad eccezione del disimpegno. Mentre nel bagno è presente un termoarredo. A quanto riferito dalla ditta addetta alla manutenzione la prima accensione della caldaia è del 31/3/2008. E' stato inoltre aggiunto che l'ultima revisione è stata eseguita il 7/2/2018.

Le dichiarazioni di conformità delle varie unità immobiliari comprese nel complesso risultano tutte presenti all'interno delle pratiche edilizie visionate, e risalgono al 2008, anno in cui sono state concluse le opere di frazionamento e ristrutturazione dell'intero fabbricato. In totale, a fronte delle sei abitazioni presenti sono state redatte ben sette dichiarazioni di conformità. Ad eccezione del livello di piano non sono presenti riferimenti specifici che permettono di individuare quale sia quella riferita all'unità oggetto di valutazione.

Inoltre, contrariamente a quanto riportato nelle dichiarazioni di conformità il progetto, che doveva essere redatto ai sensi della L10/91, non risulta depositato presso l'amministrazione comunale. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto più ampiamente trattato al quesito 9.

- Anche per le dichiarazioni di conformità l'impianto elettrico vale quanto riportato al punto precedente ed in particolare:
  - sono presenti sette dichiarazioni a fronte di sei unità immobiliari;
  - sono state tutte redatte nel 2008, anno in cui sono state concluse le opere di frazionamento e ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare;
  - non sono presenti riferimenti specifici che permettono di individuare quale sia quella riferita all'unità oggetto di valutazione.

Inoltre, a quanto riferito dalla proprietà all'utenza dell'abitazione è allacciata anche l'illuminazione delle aree esterne condominiali.

- Il pavimento interno è in gres, mentre quello dei balconi e della scala esterna è in cotto.

- Tutte le aperture esterne, inclusa quella di accesso, sono dotate di infissi in legno con vetro camera, oltre persiane in legno.

- Le porte interne sono in tamburato con finitura a legno.

- Per quanto concerne l'impianto di smaltimento all'interno del complesso sono presenti tre raggruppamenti di fosse biologiche individuati da est ad ovest con le lettere A, B e C. A quanto riferito ciascun raggruppamento è composto da una fossa Imhoff e da uno o più degrassatori. E' stato inoltre aggiunto che le reflue del servizio igienico vengano recapitate nel raggruppamento A, mentre quelle della cucina scaricano nel degrassatore posto al disotto dello stesso locale che dovrebbe essere compreso nel raggruppamento B.

Sia il sub impianto del raggruppamento A che il degrassatore in uso al locale cucina sono ubicati nell'area a comune censita al sub. 506. Le reflue successivamente vengono recapitate alla fognatura comunale, che secondo quanto indicato nei grafici delle pratiche edilizie passa lungo via Pieve di Robbiana. Nel corso del sopralluogo, ad eccezione della presenza dei relativi chiusini di ispezione, non è stato possibile riscontrare le effettive caratteristiche, tipologia e dimensioni della fosse biologiche. Pertanto non è stato possibile fare alcuna valutazione in merito.

- Le utenze di acqua, metano ed elettricità sono di tipo autonomo. Mentre l'impianto dell'antenna tv è condominiale.

- Per lo stato di manutenzione si rimanda a quanto trattato nell'analisi estimativa.

- I locali ubicati al livello soffitta, utilizzati per lo sbratto, risultano a grezzo e privi di impianti.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 4) che la documentazione fotografica (allegato 5).

\*\*\*\*\*

**Quesito 5:**  
(Lotto 1)

*provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Dal quesito posto all'Agenzia delle Entrate, Dipartimento Provinciale di Firenze, è stato risposto che dall'anno 1991 al 30/12/2019, non risultano presenti contratti di locazione registrati, intestati alla proprietà e riconducibili agli immobili compresi nel Lotto.

Nel corso del sopralluogo è stato confermato quanto indicato dall'AE. E' stato inoltre aggiunto che l'appartamento è abitato dall'esecutata ed il relativo posto auto è in uso alla stessa. A tal proposito è stata consegnata la richiesta di autorizzazione per continuare ad abitare ed utilizzare tali beni fino alla loro aggiudicazione. Alla richiesta è stato allegato il certificato che attesta che l'esecutata è residente presso l'abitazione compresa nel Lotto.

Gli accertamenti eseguiti hanno confermato quanto riportato sia dall'AE che dalla debitrice.

Per quanto concerne le soffitte in comproprietà, per quota parte, con le altre abitazioni presenti nel complesso (che anche se non esplicitamente indicate nell'atto di pignoramento, ai sensi dell'art. 2912 cc, per quota parte sono comprese nel procedimento), in merito alla documentazione acquisita ed agli accertamenti eseguiti, risultano in uso esclusivo ai proprietari delle unità abitative ad esse collegate, ed in particolare:

- la soffitta individuata al sub. 525 è utilizzata in modo esclusivo all'esecutata;
- la soffitta individuata al sub. 526 è utilizzata in modo esclusivo dai Sig.ri #####



##### (nato a Volterra il ##/##/1969 – CF #####) e #####

##### (nata a Firenze il ##/##/1968 – CF #####), comproprietari dell'abitazione censita al sub. 520;

- la soffitta individuata al sub. 527 è utilizzata in modo esclusivo dalla Sig.ra ##### (nata a Firenze il ##/##/1981 – CF #####, proprietaria dell'abitazione al sub. 504.

Ovviamente durante il sopralluogo è stato possibile accedere solo alla soffitta collegata all'abitazione pignorata.

L'attuale utilizzo avviene attraverso un accordo tra i comproprietari, anche in virtù delle relative opere edilizie, sottoscritte congiuntamente dagli stessi mediante la SCIA n. 237 del 2013, attraverso le quali sono stati eseguiti gli accessi alle soffitte ed il frazionamento delle stesse. In merito però non risulta mai effettuato alcun trasferimento della proprietà.

Nel rispetto della privacy dell'esecutata, dal momento che si tratta di beni accessori condominiali, anche nell'eventualità che la stessa possa procedere al pagamento del debito, ed alla conseguente risoluzione del procedimento, il sottoscritto ha ritenuto al momento non necessario informare del pignoramento gli altri comproprietari delle soffitte. Questo anche in relazione al fatto che a parere dello scrivente la vendita esecutiva può avvenire senza necessariamente dover procedere con un preventivo giudizio di divisione, visto che viene venduta solo la relativa quota parte spettante. Sarà poi l'eventuale acquirente che potrà procedere, in accordo con gli altri comproprietari, all'eventuale atto traslativo di divisione e compravendita.

Nel caso in cui sia di diverso avviso, sarà onere del professionista delegato alla vendita informare del pignoramento agli altri comproprietari.

Di quanto riscontrato è stato informato anche il custode giudiziario, con mail trasmessa in data 1/4/2020.

Ai fini valutativi, i costi necessari per procedere con la divisione e l'acquisto della quota parte della soffitta non sono stati decurtati dal valore di mercato stimato. Inoltre sempre ai soli fini estimativi, si fa presente che non è stata considerata la superficie dell'intero della soffitta ad uso esclusivo, né della quota parte delle altre porzioni, visto che sono state trattate come semplice pertinenze di natura condominiale.

Si allega alla presente il certificato di residenza consegnato dall'esecutata al momento

del sopralluogo, unito alla richiesta di autorizzazione ex art. 560 cpc per continuare ad abitare l'immobile (estratto allegato 1).

\*\*\*\*\*

**Quesito 6:**  
(Lotto 1)

*verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);*

- Tutte le servitù costitutesi con l'attuale stato dei luoghi.
- Tutte le limitazioni e gli obblighi conseguenti al fatto che le unità comprese nel Lotto sono parte integrante di un complesso condominiale, costituito da beni e parti sia esclusive che a comune.
- L'area di tutto il complesso immobiliare è gravata dalla servitù di passo pedonale per consentire in perpetuo che la situazione dei luoghi del fondo confinante (partt. 595 e 710), e più precisamente nella fascia della profondità di metri cinque dal confine della proprietà, confine materializzato con muro di recinzione e soprastante inferriata, realizzato interamente su terreno di proprietà della stessa, rimanga così come descritto nella relazione allegata all'atto citato. Dalla ricostruzione grafica eseguita, per quanto concerne i beni compresi nel Lotto, tale servitù dovrebbe riguardare solo una minima parte del resede a comune, individuato con il sub. 506. La servitù è stata sottoscritta con atto autentificato dal Notaio ##### del 29/7/2005, repertorio n. 53.521, trascritto il 4/8/2005 al n. 22.055 RP, riferito alle partt. 404, 409, 410, e pertanto a tutta l'area

attualmente identificata alla part. 404.

- In relazione a quanto dichiarato dalla parte debitrice, ad esclusione di quello in oggetto, non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, riferiti ai beni compresi nel Lotto.

Contrariamente a quanto riferito dalla debitrice, dagli accertamenti eseguiti è emerso che al momento è pendente presso la cassazione un procedimento che riguarda l'unità abitativa del Lotto 2. Per tale procedimento, in data 12/3/2009, è stato trascritto un decreto di sequestro conservativo, n. 8.028 RP, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Firenze del 19/2/2009, repertorio 12.534, a favore di Sig. ##### per la quota dell'intero sia dell'unità abitativa (sub. 519), che del relativo posto auto (sub. 510), entrambe comprese nel Lotto 1. Il sequestro conservativo è stato disposto sino alla concorrenza della somma di € 100.000.

In relazione a quanto poi riportato dai legali dell'esecutata i primi due gradi di giudizio hanno dato ragione alla propria assistita. A quanto riferito dall'Avv. ##### che sta assistendo l'esecutata per Cassazione, il ricorso, che risale al novembre 2016, se non vi fosse stata la pandemia, avrebbe già dovuto essere deciso o comunque avrebbe visto tempi di decisione abbastanza prossimi. L'Avvocato ha inoltre aggiunto che purtroppo, proprio per i ritardi dovuti all'attuale emergenza sanitaria, non è al momento in grado di stimare il tempo ancora necessario per ottenere la sentenza, che azzardando ha ipotizzato in almeno un altro anno. A quanto riferito dall'Avv. #####, che ha seguito la debitrice nei primi due gradi di giudizio il procedimento è legato al preliminare dell'abitazione del Lotto 2, ad oggi mai definito, ed alla mancanza dei requisiti di abitabilità della stessa unità immobiliare.

L'avvocato era stato contattato per un ulteriore contenzioso tra l'esecutata, la ditta esecutrice delle opere, il progettista e la DL. In merito è stato riferito che il relativo procedimento è stato risolto.

In relazione ai documenti di cui il sottoscritto ha potuto prendere visione, non è possibile determinare il deprezzamento dovuto alla trascrizione del sequestro riscontrato.

- Per la situazione contabile condominiale si rimanda a quanto trattato in modo specifico al quesito 8.

- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo.
- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche ed edilizie, incluse le sanzioni ed i costi delle opere di ripristino se necessarie, per definire la relativa conformità, così come meglio specificato al quesito 9. Stessa cosa per quanto concerne la regolarizzazione della documentazione catastale, così come meglio argomentato al quesito 1.

Si allega l'ispezione eseguita in data 5/8/2020 (allegato 7).

\*\*\*\*\*

**Quesito 7:**  
(Lotto 1)

*verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Si riportano di seguito le formalità indicate nella documentazione ex art. 567, Il comma cpc, presente nel fascicolo:

ASTE GIUDIZIARIE®  
A) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto in data 16/7/2019, n. 21.328 RP, derivante da atto giudiziario del 27/5/2019, repertorio 731, a favore dell'Istituto Nazionale Previdenza Sociale per la proprietà dell'intero dei beni compresi nei Lotti 1 e 2.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Dall'ispezione eseguita in data 11/3/2020 sul nominativo dell'esecutata non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Dall'ispezione eseguita in data 5/8/2020, in prossimità del deposito non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Si allega l'ispezione eseguita in data 5/8/2020 (allegato 7).

\*\*\*\*\*

**Quesito 8:**  
(Lotto 1)

ASTE GIUDIZIARIE®  
*indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

ASTE GIUDIZIARIE®  
In relazione a quanto comunicato dall'esecutata si riporta:

- amministrazione condominiale: non è presente un amministratore di condominio. A tal proposito si fa presente che all'interno del complesso immobiliare sono presenti sei abitazioni e sette posti auto scoperti, oltre agli accessori a comune ed esclusivi di ciascuna unità. La gestione delle spese condominiale viene fatta direttamente dall'esecutata, con l'ausilio degli altri condomini.
- Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali non sono presenti.
- Per quanto riferito al momento del sopralluogo, per i beni compresi nel Lotto, non sono presenti debiti di natura condominiale.
- Per gli impianti a comune con le altre unità si riporta:
  - impianto di smaltimento: all'interno del complesso sono presenti tre



raggruppamenti di fosse biologiche individuati da est ad ovest con le lettere A, B e C. A quanto riferito ciascun raggruppamento è composto da una fossa Imhoff e da uno o più o più degrassatori. E' stato inoltre aggiunto per l'unità oggetto di valutazione che le reflue del servizio igienico vengano recapitate nel raggruppamento A (in uso anche ai subb. 500 e 504), mentre quelle della cucina scaricano del degrassatore posto al disotto dello stesso locale che dovrebbe essere compreso nel raggruppamento B (il cui resto delle fosse è in uso al sub. 520). E' presente anche il raggruppamento B, in uso ai subb. 502 e 517. In relazione a quanto riferito dall'esecutata per la vuotatura e la pulizia delle fosse biologiche la divisione viene fatta in base al numero delle unità presenti nell'intero complesso a prescindere dalla fossa biologica utilizzata;

- impianto antenna tv, a comune con tutte le unità;
- l'impianto di illuminazione degli spazi esterni a comune è allacciato all'utenza dell'unità abitativa compresa nel Lotto; a tal proposito la debitrice viene rimborsata ogni anno, da ciascun condomino, di € 20.

\*\*\*\*\*

**Quesito 9:**  
(Lotto 1)

*verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Greve in Chianti (FI) è stato possibile prendere visione di complessivi 11 titoli edilizi, come descritti nel seguente elenco cronologico.

1. *"Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili"*, Licenza n. 45 rilasciata in data 30/8/1968, pratica n. 29, depositata dalla Sig.ra ##### con prot. n. 1.749 del 4/4/1968 per la costruzione di "[...] una casa per civile abitazione e fondi". Il presente titolo edilizio riguarda la realizzazione di un nuovo edificio in località San Polo in Chianti (FI), come meglio descritto nel modello di presentazione dell'istanza: "[...] La costruzione consta di due piani, uno interrato e piano terra, e di un primo piano, al piano terra di costruiscono fondi per magazzino attrezzature edili, mentre al primo piano, si costruisce la vera e propria abitazione, composta di una cucina, uno studio, un ripostiglio, una sala soggiorno pranzo, due camere una cameretta, due bagni". Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il lotto d'intervento erano:

- Via di Rubbiana San Polo;
- foglio di mappa 19, partt. 45/b e 45/c.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio.
- *"Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili"*, con cui veniva richiesta l'approvazione per il progetto di nuova costruzione. Sul retro del cartaceo si trovano riportati, scritti a mano, i dati della zona urbanistica in cui ricadeva il lotto fondiario. Trattasi di zona tipo "R3" di completamento, con indice di fabbricabilità pari a 2 mc/mq di superficie fondiaria, rapporto di copertura pari al 35%, altezza massima pari a 7,50 ml. L'appunto manoscritto prosegue con la seguente appendice di commento, firmata e timbrata dal Dirigente dell'Ufficio tecnico: "[...] *Indici rispettati, salvo arretramento verso Sud*". La precedente nota comunque non ha prodotto effetti ostativi al rilascio dell'istanza.

- Il documento di rilascio della licenza, riportante le seguenti condizioni.

- "[...] *Con obbligo di provvedere entro il termine dei lavori all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria*".
- "[...] *Con obbligo di predisporre mq. 1 per ogni mc. 20 di costruzione a*

parcheggio (Legge n. 765)".

- *"Imposta sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili"*, mod. C/2, prot. n. 1.749 del 4/4/1968, redatto e depositato ai sensi degli artt. 7 (comma 1) e 42 della L n. 246 del 5/3/1963, per il primo dei quali "[...] *La richiesta al Comune della licenza di costruzione deve essere accompagnata dalla dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare, [...]*". Nel modello sono riportati i dati catastali (foglio 19, part. 45/b di 1.040 mq e part. 47/c di 220 mq) ed il riferimento del contratto di acquisto del terreno da parte della Sig.ra #####, alienante "##### di ### in #####", atto n. 2.539 stipulato in data 8/3/1968 dal Notaio Dott. ##### in Pescia (PT), registrato a Pescia al n. 449 in data 9/3/1968 (valore dichiarato dell'area Lire 2.500.000). Il documento riporta il seguente appunto manoscritto (con firma illeggibile): *"Si ritiene intassabile poiché è di nuovo acquisito e pertanto non ha avuto nuovo nessuno incremento di valore"*.

- Elaborato grafico, allegato alla licenza rilasciata, con timbro e visto del Dirigente dell'Ufficio tecnico e del Sindaco, contenente le seguenti rappresentazioni:
  - planimetria catastale dell'estratto di mappa (scala indicata 1:2.000);
  - planimetria generale delle sistemazioni esterne (grafico non quotato);
  - pianta del piano terra (scala indicata 1:100, grafico quotato);
  - tabella riepilogativa dei parametri di progetto:
    - superficie del lotto: 1.260 mq;
    - volume vuoto per pieno: 1.327 mc;
    - superficie coperta: 181 mq;
    - $I_f: 1.327 \text{ mc} : 1.260 \text{ mq} = 1,05 \text{ mc} / \text{mq}$ ;
    - $H_m: (7,50 \text{ ml} + 6,30 \text{ ml}) : 2 = 6,90 \text{ ml}$ ;
    - $R_c: (181 : 1.260) \text{ mq} = 0,14$ .
  - pianta del piano primo (scala indicata 1:100, grafico quotato);
  - sezione (scala indicata 1:50, grafico quotato);
  - fronte (prospetto principale in scala indicata 1:50);
  - prospetto laterale (scala indicata 1:50).
- Tavola grafica denominata *"Allegati Progetto"*, parte integrante della licenza

rilasciata, con timbro e visto del Dirigente dell'Ufficio tecnico e del Sindaco, contenente le seguenti rappresentazioni:

- fronte (prospetto principale in scala indicata 1:50);
- prospetto laterale (scala indicata 1:50);
- Notifica di licenza edilizia, prot. n. 7.474 del 19/10/1968 (messi comunali prot. n. 2.605 del 21/10/1968), recapitata in data 23/10/1968.
- Nota del Capo dell'Ispettorato prot. n. 9.978 del 2/12/1968, trasmessa alla Sig.ra ##### ed al Comando della Stazione Forestale, con cui veniva autorizzata “[...] nei soli riguardi forestali e salvo diritti di terzi, i movimenti di terreno necessari alla costruzione richiesta”, con tre condizioni, ovvero che l'ubicazione del fabbricato doveva interessare un'area priva di essenze arboree, che i materiali di risulta dagli scavi dovevano essere sistemati e trattati in modo tale da non compromettere o danneggiare il terreno circostante l'erigenda costruzione, che infine le acque dovevano essere convogliate in modo tale da evitare smottamenti o ruscellamenti. Allegato al parere un estratto del tipo di frazionamento n. 29/67 (data 8/7/1967), con scritta a mano la superficie del lotto (1.260 mq) e la superficie coperta (220 mq).
- Richiesta del certificato di abitabilità e o agibilità, prot. n. 4.126 del 19/5/1969, per numero 1 appartamento di vani abitabili 7, posto al piano primo, e numero 2 magazzini posti al piano terra (tipo medio, superficie coperta 181 mq, vuoto per pieno 1.327 mc, scale n. 1), contenente la relazione dell'Ufficio tecnico comunale del 30/7/1969 (esito favorevole), la relazione dell'Ufficio sanitario comunale del 6/7/1969 (parere favorevole; nel testo si legge che la copertura dell'edificio è stata ultimata in data 15/10/1968), le quietanze relative agli importi dovuti da versare (ricevuta di pagamento della tassa di concessione governativa n. 52 del 17/5/1969).
- “*Autorizzazione di abitabilità*” del 15/2/1971 (n. 45, fascicolo n. 29), a mezzo della quale il Sindaco dichiarava “[...] *abitabile il fabbricato di abitazione civile intestato alla suddetta a far data dal 5/8/1969, in località S. Polo*”. L'uso permesso riguardava un appartamento al piano primo di 8 vani accertati (e non 7) a destinazione residenziale e 5 vani con altra destinazione, mentre al piano terra 5 vani con altra destinazione diversa da quella residenziale.

Il fascicolo contiene un ulteriore foglio di appunti manoscritti, che sembra

riguardare il conteggio dei vani in funzione del versamento.

2. “Nulla osta per esecuzione lavori edili”, Licenza n. 196/1974 rilasciata in data 26/10/1974, pratica n. 130/1974, depositata dalla Sig.ra ##### con prot. n. 5.650 del 30/5/1974 per la costruzione di “[...] *un ampliamento di una terrazza al proprio fabbricato*”. L'oggetto del presente titolo edilizio riguardava un intervento di aumento della consistenza superficiale del terrazzo esistente, posto al piano primo in corrispondenza del fronte Sud-Est dell'edificio. La struttura prevista doveva essere del tipo a “sbalzo”, mediante la costruzione di “*lesene*”, ovvero pilastri in cemento armato, di larghezza 0,45 ml, da collocare esternamente alla sagoma del fabbricato, a sostegno di travi in cemento armato a mensola, ritenenti sezione “*in spessore di solaio*”, a loro volta portanti il nuovo orizzontamento. Nel grafico da cui sono state estrapolate le precedenti informazioni, in merito ai pilastri si legge “*da innestare nella muratura di 26*”; probabilmente il senso è “*da ammorsare*”, in quanto nel disegno del fronte Sud-Ovest sono posti completamente a filo della muratura del piano terra. Dall'osservazione delle foto aeree (volo del 2/10/1975) emerge che questo intervento non è mai stato realizzato, anche se la pratica contiene informazioni e dati tecnici utili alla presente disamina.

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il lotto oggetto della presente istanza erano:

- Via Rubbiana 74, San Polo in Chianti (Greve);
- foglio di mappa 19 (senza ulteriore riferimento).

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello per la richiesta di autorizzazione all'esecuzione del progetto, redatto in data 28/5/1974, dal quale si estrapolano le notizie essenziali sulle caratteristiche tecniche del fabbricato (es. strutture portanti in muratura, solai e soffitti in cemento armato e laterizio) e sulla zona urbanistica d'inserimento (“*agricola*”). Nel campo di compilazione riservato all'Ufficio tecnico si trovano i seguenti appunti: “*sopralluogo: chiarire distanze confini* (detto verbalmente [...] *giugno 74* [...] *chiarito sui disegni* [...] *Manca tabella urbanistica: l'ampliamento va verificato coll'indice* [...] *27/9* [...] *Nulla osta, essendo a*



*sbalzo*". E' altresì indicato il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta in data 1/10/1974, il numero delle tavole (2 del 30/5/1974), numero e data della Licenza.

- Il documento di rilascio della licenza, su cui sono riportate le annotazioni sulla zona urbanistica ("*agricola*") e sul "*volume fabbricato*" ("*senza aumento di volume*").
- N. 6 Mascherine di altrettanti elaborati grafici, tutte sbarrate, con la scritta a mano "*no*", come se le tavole fossero state annullate.
- Comunicazione del Sindaco del 9/8/1974, con cui veniva richiesto, come integrazione all'istanza, la tabella urbanistica di verifica dell'intervento agli indici di zona.
- Nota d'integrazione prot. n. 8.752 del 26/8/1974, con cui venivano trasmessi i "*nuovi elaborati*" dal tecnico progettista.
- Foglio manoscritto riportante la data del parere della Commissione Edilizia, la scritta "*favorevole*" ed altri appunti.
- Notifica di Licenza edilizia, prot. n. 10.423 del 7/10/1974 (messi comunali prot. n. 1.871 del 7/10/1974), recapitata in data 9/10/1974.
- Tavola n. 1 del 25/8/1974 (scale 1 : 100, 1 : 50), allegata alla licenza rilasciata, con timbro e visto del Dirigente dell'Ufficio tecnico e del Sindaco, denominata "*dimostrazione delle varianti*" (piante e sezione), contenente le seguenti rappresentazioni:
  - pianta del piano terreno, disegno quotato con rappresentazione dell'intervento di ampliamento con colorazione rossa;
  - pianta del piano primo, idem c. s.
- Tavola n. 2 del 25/8/1974 (scala indicata 1:50), allegata alla licenza rilasciata, con timbro e visto del Dirigente dell'Ufficio tecnico e del Sindaco, denominata "*dimostrazione delle varianti*" (prospetti), contenente le seguenti rappresentazioni:
  - prospetto Sud, disegno quotato con rappresentazione dell'intervento di ampliamento con colorazione rossa;
  - prospetto Est, idem c. s.
- Riprese fotografiche dell'edificio, in totale due, riguardanti i fronti Sud ed Est nello stato post costruzione (vedi Licenza n. 45/1968).

3. "Concessione per l'esecuzione di lavori edili" n. 121/1980 rilasciata in data 19/7/1980, pratica n. 162/1980, depositata dalla Sig.ra ##### con prot. n. 5.962 del 30/6/1980 per la "[...] *Formazione di passaggio pedonale su pubblica via (sanatoria)*". L'oggetto del presente titolo edilizio riguardava la realizzazione di un ingresso pedonale dall'attuale via L. Basso (all'epoca nuova strada di lottizzazione, intersecante Via di Rubbiana), mediante la demolizione di un modesto tratto della muratura perimetrale di delimitazione del lotto. Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il lotto oggetto della presente istanza erano:

- Via Rubbiana snc, San Polo in Chianti (Greve);
- foglio di mappa 19, part. 410.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio.
- Modello per la richiesta di sanatoria per l'esecuzione dell'intervento in oggetto, redatto in data 23/6/1980.
- Il documento di rilascio della concessione, contenente la condizione speciale "*Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Comune l'esecutore dei medesimi*".
- Comunicazione di accoglimento della domanda, con nota prot. n. 1.774 del 7/8/1980.
- Documentazione fotografica, costituita da due riprese, queste significative in quanto mostrano che l'accesso pedonale realizzato e le retrostanti scalette poste a superamento del dislivello tra il piano stradale ed il resede di proprietà privata, già all'epoca risultavano come accertato durante il sopralluogo del 20/12/2019, fatti salvi successivi interventi di cui si tratterà nel prosieguo della presente disamina.
- Tavola unica, allegata alla concessione rilasciata, con timbro e visto del Dirigente del Servizio Tecnico-Urbanistico, contenente le seguenti rappresentazioni:
  - estratto del foglio di mappa 19 del Comune di Greve in Chianti (scala indicata 1:2.000), con campitura rossa in corrispondenza del lotto in esame;
  - stato rilevato, con disegno quotato della planimetria (scala indicata 1:100)

ed un particolare prospettico (scala indicata 1:50);

- stati primitivo e sovrapposto, idem c. s.

4. Concessione edilizia in sanatoria n. 563/1989 rilasciata in data 30/10/1989 ai sensi della L n. 47/1985, busta n. 2.039, depositata dalla Sig.ra ##### con prot. n. 15.630 del 17/12/1985 per “[...] *aumento di superficie artigianale e residenziale*”. Per descrivere l'oggetto del presente titolo edilizio, si riportano estratti ricavati dalle due relazioni tecniche, scritte in data 22/4/1986 ed entrambi trasmesse al Comune di Greve in Chianti con prot. 6.021 del 26/4/1986, unitamente ad altri documenti.

Contenuto della prima relazione.

*“[...] Trattasi di un'opera di Manutenzione Straordinaria in un'immobile posto al piano terreno e piano primo [...] di superficie totale di mq. 543,20 misurata al netto della muratura, composto di n. 7 vani più accessori. L'accesso, al piano ter(r)reno, immette in un'autorimessa di mq. 133,65 sul quale si affacciano tre aperture (verso locali ad uso caldaia - questo comunicante con un vano cantina - ripostiglio e garage, ndr). Da precisare che sia la cantina che il ripostiglio che la garage prendono luce attraverso delle finestre che si affacciano su di un locale adibito a deposito merci per l'attività artigianale svolta. Nel giardino, oltre che il deposito, vi sono altri locali e precisamente: un altro locale adibito a deposito per l'attività svolta [...] nel quale si può accedere tramite un vano scale posto nel primo locale deposito; dal secondo locale deposito ci si immette in una zona di passaggio aperta dalla quale si accede ad altri locali di deposito e rimesse utilizzati sempre dall'impresa artigianale [...]. Dal giardino tramite un vano scala non coperto si arriva al piano primo. L'accesso immette in un ingresso [...] comunicante con un corridoio [...] diviso da un tramezzo posto al centro del corridoio stesso al fine di avere una divisione fra zona giorno e zona notte. La zona notte, posta alla destra per chi entra, consta di tre camere ed un bagno. [...], da questa camera (la seconda, ndr) si accede ad una terrazza la cui superficie è di mq. 2,43 (trattasi della terrazza a sbalzo posta sul prospetto Nord-Ovest, di uso esclusivo dell'appartamento di cui al Lotto 1, ndr); [...]. La zona giorno si sviluppa sulla destra per chi entra ed è composta da uno studio [...], un ripostiglio [...] un tinello [...] con relativo cucinotto [...]; da un secondo servizio igienico [...] e da un soggiorno [...]. Da specificare che sia dal soggiorno che dal*

tinello si può accedere ad una veranda di mq 18,18 comunicante a sua volta con una terrazza di mq 27,32 ed una vano scale che immette nel giardino sottostante. L'intervento consiste nelle seguenti modifiche:

- Costruzione di un grande locale ad uso rimessa di superficie di mq 53,79.
- Costruzione di un locale rimessa di modeste dimensioni di mq 6,25.

Entrambi i locali sono stati ultimati entro il 1969.

- Costruzione di altri locali ad uso di deposito e rimessa di mq 9,80 mq 14,49 mq 12,02 mq 5,70.
- Costruzione al piano primo di una veranda ad uso abitazione di mq 18,18.

Con riferimento al calcolo dell'oblazione, in relazione viene precisato che è stato svolto in funzione del volume, come modificato dalla nota "[...] all'art. 8 comma 5 del DL n. 146/1985".

- Per i volumi ultimati nel 1982 (mc 195,54) è stata calcolata l'oblazione pari a £. 3.260.000.= (mod. 47/85-D opere ad uso non residenziali presentato in data 17.12.1985 n° protocollo 15630).

[...].

- Per i volumi ultimati nel 1962 (mc 171,78) è stata calcolata una oblazione pari a £. 228.000.= (mod. 47/85 opere ad uso non residenziale presentato in data 17.12.1985 n° protocollo 15630).

[...].

- Per il volume ad uso residenziale ultimato nel 1982 volume abusivo pari a mc 50,90. [...].

Il contenuto della seconda relazione ricalca quanto già espresso nella prima, iniziando con la stessa descrizione già resa riguardo a tutti i locali che compongono il fabbricato ed i manufatti accessori a destinazione d'uso non residenziale. Si riporta quindi gli ultimi periodi, in cui si diversifica dal precedente rapporto scritto.

"[...] L'intervento consiste in:

- costruzione di alcuni tramezzi al piano terreno onde ottenere una diversa disposizione interna dei locali;
- costruzione di una rampa di scale per accedere al piano primo;
- costruzione di un tramezzo nel locale soggiorno onde ottenere un cucinotto di mq 5,38 ed un tinello di mq 23,70".

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il lotto oggetto di

condono L n. 47/1985 erano:

- Via di Rubbiana 74, San Polo in Chianti (Greve);
- NCEU del Comune di Greve in Chianti, partita n. 3.913, foglio di mappa 19, partt. 404, 409 e 410.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio, con fotocopia dello schema delle rate di pagamento ed i bollettini postali pagati (si legge nel gennaio del 1992 e nel luglio del 1991).
- Modello 47/85-R, in duplice copia, l'una per il Ministero dei Lavori Pubblici, l'altra per il Comune.
- Modello 47/85-D, opere ad uso non residenziale, con ivi indicate le seguenti informazioni essenziali.
  - Zona urbanistica alla data del 1/10/1983: B
  - Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione.
  - Opere ultimate nell'anno 1982.
  - Volume totale (vuoto per pieno): 195,54 mc.
  - Superficie per attività industriale o artigianale: 72,06 mq.
  - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria, struttura portante prevalente: cemento armato.
  - Eventuali altre superfici scoperte del fabbricato: 140,25 mq.
  - Oblazione da versare: £ 3.260.000.
- Modello 47/85-A, opere ad uso residenziale, con ivi indicate le seguenti informazioni essenziali.
  - Zona urbanistica alla data del 1/10/1983: B
  - Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione.
  - Opere ultimate nell'anno 1982.
  - Superficie utile: 18,58 mq.
  - Superficie utile dell'abitazione a cui è annessa l'opera oggetto di sanatoria (compresi gli accessori interni): 189,10 mq.
  - Oblazione da versare: £ 1.272.000.
- Modello 47/85-D, opere ad uso non residenziale, con ivi indicate le seguenti informazioni essenziali.



- Zona urbanistica alla data del 1/10/1983: B
- Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione.
- Opere ultimate nell'anno 1969.
- Volume totale (vuoto per pieno): 114,53 mc.
- Superficie per attività industriale o artigianale: 114,53 mq.
- Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria, struttura portante prevalente: cemento armato.
- Eventuali altre superfici scoperte del fabbricato: 140,25 mq.
- Oblazione da versare: £ 228.000.
- Nota prot. n. 6.021 del 26/4/1986 con cui l'intestatario trasmetteva al Comune due relazioni tecniche, in adempimento agli artt. 35 e 48 della L n. 47/1985, unitamente al repertorio fotografico.
  - Nella prima relazione, oltre ai contenuti già descritti, si aggiungono anche ulteriori dati:
    - l'immobile risulta soggetto ai vincoli idrogeologico e sismico;
    - la dichiarazione di staticità, per la quale “[...] essendo *la volumetria abusiva del fabbricato inferiore ai 450 metri cubi previsti dalla normativa suddetta per effetto di tali opere, si presume sia rimasta assicurata l'idoneità statica del fabbricato in oggetto*”.
  - Nella seconda relazione, oltre ad essere ripetuti gli stessi vincoli, per ciò che concerne la staticità dell'edificio il tecnico rilevatore dichiara che la stessa non è stata compromessa poiché non demolita alcuna porzione di muratura portante.
- Elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria rilasciata, con timbro e visto del Dirigente del Servizio Tecnico-Urbanistico, denominato “*stato di rilievo*” (disegno quotato, piante in scala indicata 1:50), contenente le seguenti rappresentazioni:
  - estratto di mappa catastale (foglio di mappa 19, partt. 404, 409 e 410);
  - pianta del piano terra dell'edificio originario, compresi i manufatti a destinazione non residenziale;
  - pianta del piano primo dell'edificio originario.
- Elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria rilasciata, con timbro e visto del Dirigente del Servizio Tecnico-Urbanistico, denominato “*stato*

*preesistente*" (disegno quotato, piante in scala indicata 1:50), contenente la rappresentazione planimetrica dei piani terra e primo dell'edificio originario.

- Elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria rilasciata, con timbro e visto del Dirigente del Servizio Tecnico-Urbanistico, denominato "*stato sovrapposto*" (disegno quotato, piante in scala indicata 1:50), contenente la rappresentazione planimetrica dei piani terra e primo dell'edificio originario, compresi i manufatti a destinazione non residenziale.

- Tavola delle riprese fotografiche, con sopra impresso il timbro di prot. n. 6.021 del 26/4/1986 (integrazione di cui sopra parlato), contenente i seguenti scatti.

- Foto n. 1, che ritrae i due manufatti ad uso non residenziale posti in aderenza al lato Sud-Est dell'edificio principale, nei grafici entrambi identificati come "*rimessa*". Nella didascalia è scritto che le suddette costruzioni erano funzionali all'impresa artigianale e che la ripresa fotografica è stata effettuata in data 15/4/1986.

- Foto n. 2, ritraente un locale abusivo, anch'esso ad uso "*rimessa*" per l'impresa artigianale, ubicato nel resede a verde antistante i due precedenti, distaccato da questi ultimi, realizzato in lamiera ondulata con copertura arcuata sempre di lamiera. Nella didascalia è dato lo stesso riferimento temporale di scatto.

- Foto n. 3, che inquadra il vano ad uso "*veranda*" dalla terrazza esistente al piano primo. Nella didascalia è dato lo stesso riferimento temporale di scatto.

- Comunicazione prot. n. 624 del 25/2/1988 (prot. interno n. 775 del 16/2/1988), con oggetto "*Intimazione di definizione pratica*" a seguito della richiesta di dati integrativi per definire l'iter amministrativo del condono. Nel fascicolo la stessa comunicazione è presente con un timbro datato 19/2/1988.

Nella nota veniva richiesta quanto segue in elenco:

- prova dell'avvenuto accatastamento dei beni all'UTE;
- idonea documentazione dimostrativa circa la data di esecuzione delle opere abusive;
- una copia degli elaborati grafici;
- il prospetto delle superfici e del volume ai fini della verifica dell'oblazione e per il calcolo degli oneri ai sensi della L n. 10/1977;
- iscrizione alla CCIAA.

- Modello catastale (CT) con sezioni *“Estratto di Mappa”*, *“Approvazione Frazionamento”* e dichiarazione sulla redazione del tipo in base ai rilievi eseguiti in loco (15/6/1988).
- Planimetria del lotto (scala indicata 1:500), con rappresentazione delle partt. 404, 408, 409 e 410. Sul retro del documento, l'edificio e gli ampliamenti non residenziali posizionati rispetto alle suddette particelle.
- Denuncia di cambiamento n. 149.864 presentata in data 13/7/1988.
- Comunicazione prot. n. 11.969 del 30/7/1988, con cui la Sig.ra ##### delegava il Geom. ##### *“[...] a prendere visione ed avere possibilmente una copia della domanda in sanatoria ed allegati [...]”*.
- Fotocopie delle planimetrie dei piani terra e primo dell'edificio e dei manufatti ad uso non residenziale.
- Estratto di mappa con indicazione dell'alveo del vicino torrente denominato *“Borro della Pieve”*.
- Planimetria catastale del piano primo (scala indicata 1:200, data 9/9/1988).
- Dichiarazione resa dalla Sig.ra ##### in data 15/9/1988, riguardo il fatto *“[...] di aver eseguito le opere in assenza di concessione edilizia [...], consistenti nella costruzione di una veranda posta al piano primo nell'anno 1982, di aver eseguito le opere relative alla limonaia e alla lavanderia poste al piano terreno dell'immobile di cui sopra, sempre nell'anno 1982, e di aver inoltre eseguito le opere relative alle due rimesse poste nella resede nell'anno 1969”*.
- Foglio partita n. 2.669 (modello 55 M – CEU), registrato al n. 113.578 del 27/9/1988, in cui sono indicate le unità immobiliari intestate alla Sig.ra #####, individuate al foglio di mappa 19, part. 404, subb. 1, 2, 3 e 4.
- Foglio partita n. 2.669 (modello 55 M – CEU), registrato al n. 113.578 del 27/9/1988, in cui è indicato il BCNC corrispondente al foglio di mappa 19, part. 404, sub. 5 (resede comune ai subb. 1, 2, 3 e 4).
- Elaborato planimetrico della part. 404 al foglio di mappa 19 (scala 1:500).
- Planimetria del sub. 2 (part. 404 al foglio di mappa 19, scala 1:200).
- Planimetria del sub. 1 (part. 404 al foglio di mappa 19, scala 1:200).
- Planimetria del sub. 3 (part. 404 al foglio di mappa 19, scala 1:200).
- Planimetria del sub. 4 (part. 404 al foglio di mappa 19, scala 1:200).

- Nota prot. n. 14.546 del 29/9/1988 di integrazione documenti richiesti il 25/2/1988. Tra questi, oltre a quelli già precedentemente indicati, anche il seguente.

- Documento esplicativo inerente il “*computo in mq. delle superfici soggette a richiesta di sanatoria, riferito ai singoli modelli ministeriali*”, redatto in data 5/9/1988 (vedi cit. lettera di intimazione definizione pratica). Nel testo, il tecnico rilevatore esplicava i valori come segue.

- Per quanto riguarda il modello 47/85-A, la superficie condonata è pari a 18,18 mq, “[...] *relativa alla veranda posta al piano primo*”.
- Per quanto riguarda il modello 47/85-D' (oblazione pari a £ 228.000), la superficie condonata è pari a complessivi 60,04 mq, ottenuti dalla somma delle superfici dei locali ad uso “*lavanderia*” (6,25 mq) e “*limonaia*” (53,79 mq), posti entrambi al piano terra. L'uso indicato nei grafici allegati al condono è sempre “*rimessa*”.
- Per quanto riguarda il modello 47/85-D" (oblazione pari a £ 3.200.000), la superficie condonata è pari a 39,89 mq, “[...] *relativa al canile mq. 5,70, ed alle tre rimesse rispettivamente di mq. 9,80, mq. 14,49, mq. 9,90. In tale modello erroneamente la superficie condonata è pari a mq. 72,06*”.

- Certificato di residenza, rilasciato in data 14/4/1989, in cui veniva attestato che la Sig.ra ##### “[...] *è residente in questo Comune dal 9/10/1957*”.

- Comunicazione del 3/5/1989, con cui il Dirigente del Servizio Tecnico-Urbanistico ed il Sindaco autorizzavano “[...] *l'esecuzione della sottofondazione e del relativo rivestimento in pietra del muro di confine*” di proprietà della Sig.ra #####, “[...] *posto all'ingresso di Via Leonardo da Vinci*”, a scomputo degli oneri da corrispondere per il rilascio del condono.

- Nota prot. n. 8.766 del 27/6/1989 con cui veniva richiesta la seguente documentazione integrativa:

- duplice copia dei grafici “[...] *con adeguata rappresentazione dello stato sovrapposto delle opere abusive, anche eseguito in piante catastali per calcolo oblazione*”;
- certificazione di cui all'art. 32, comma 2 lettera a) della L n. 47/1985;
- domanda in bollo della fideiussione ed impegno all'esecuzione delle opere per un importo pari a £ 3.601.425.

- Scheda ad uso interno dell'Ufficio tecnico, con inseriti alcuni parametri significativi della pratica, tra i quali l'appunto manoscritto che richiamava all'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, assunto dall'intestatario del condono a mezzo di sottoscrizione di polizza fideiussoria.
- Polizza "Toro Assicurazioni" n. 296/71/360176 del 29/6/1989, a garanzia degli obblighi ed oneri di cui alle concessioni edilizie rilasciate ai sensi della L n. 10/1977.
- Documento di rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 563 del 30/10/1989.
- Comunicazione prot. n. 2.839 del 24/11/1989 (prot. Interno n. 15.384 del 15/11/1989) di avvenuto rilascio della concessione in sanatoria e note dispositive per il ritiro dell'atto.
- Comunicazione prot. n. 11.734 del 6/8/1990 nel merito della non avvenuta ricezione, da parte degli uffici comunali, del bollettino n. 2 relativo alla suddetta polizza fideiussoria, scaduto in data 30/6/1990, con intimazione di consegna nel termine perentorio di 5 giorni.
- Comunicazione prot. n. 833 del 20/1/1992, con cui veniva dichiarato che la Sig.ra ##### aveva saldato tutte le rate della menzionata contratta polizza fideiussoria.
- Comunicazione prot. n. 11.368 del 17/6/1995 con cui la Sig.ra ##### veniva invitata, nel termine perentorio di 15 giorni, a consegnare le ricevute dei versamenti relativi agli oneri di concessione, al fine di ritirare la polizza contratta a garanzia.

5. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2.207 del 29/1/2007, pratica n. 54/2007, depositata dalla Sig.ra ##### ai sensi dell'art. 79 della LR n. 1/2005 per la realizzazione di "[...] *opere di manutenzione straordinaria alla coperture ed alle facciate dell'edificio posto in località San Polo, località Rubbiana n. 47*". L'oggetto del presente titolo edilizio riguardava l'intervento così descritto nella relazione tecnica:

- per quanto riguarda la copertura:
  - smontaggio del manto e suo accatastamento per il successivo riutilizzo;
  - posa in opera di isolamento termo-acustico in poliuretano espanso



(spessore 4 cm);

- posa in opera di guaina in elastomero bituminoso;
- getto in opera di massetto in calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata diametro 6 mm, maglia 20 x 20;
- ricollocazione del manto precedentemente smontato;
- per quanto riguarda le facciate:
  - bruschinatura della coloritura esistente;
  - nuova coloritura a quarzo, utilizzando una selezione cromatica simile alla preesistente;
- per quanto riguarda i disposti di cui al DPGR n. 62/R del 23/11/2005, sono allegati l'elaborato tecnico della copertura ed uno schema grafico del progetto del sistema di protezione e prevenzione per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota.

All'epoca dell'esecuzione delle opere, l'edificio ricadeva nella zona urbanistica T5, "*Edifici in linea o isolati di recente formazione*", disciplinata dall'art. 6 delle NU (vedi "*Norme Urbanistiche*" ed allegato A "*Norme Tecniche*" del RUC, approvazione definitiva con DCC n. 68 del 4/8/2003, aggiornamenti successivi con DCC n. 84 del 20/10/2015 e n. 105 del 17/11/2016, in vigore fino al 24/5/2019).

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il bene oggetto della denuncia di inizio attività erano:

- Via di Rubbiana 47, San Polo in Chianti (Greve);
- Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 404, subb. 1, 2, 3 e 4.

Dato l'elenco dei subalterni indicati, si presume che l'intervento doveva interessare tutte le falde del complesso immobiliare.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio.
- Il modello della denuncia e la relazione tecnica di asseveramento, redatti in data 29/1/2007.
- Relazione tecnica, redatta nel mese di gennaio 2007, con allegato uno schema della sezione della copertura.
- Documentazione fotografica, contenente n. 5 riprese (gennaio 2007).

- Tavola 1, estratti della mappa catastale e del RUC (gennaio 2007, scala indicata 1:2.000/5.000).
- Tavola 2, piante (gennaio 2007, scala indicata 1:100), con rappresentazione quotata dei piani terra, primo e della copertura dell'edificio.
- Elaborato tecnico della copertura, allegato all'istanza di DIA.
- Comunicazione d'inizio lavori prot. n. 4.103 del 19/2/2007, con dichiarazione d'inizio dell'attività edilizia per il giorno 19/2/2007. In allegato:
  - Notifica preliminare redatta ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 494/1996, inviata per raccomandata in data 16/2/2007 all'Ispettorato del Lavoro ed all'ASL n. 10 di Firenze.
  - DURC dell'impresa esecutrice dei lavori, prot. n. 215.305 del 21/2/2006, rilasciato in data 23/3/2006.
  - Documenti d'identità dell'intestatario dell'istanza e del legale rappresentate della ditta esecutrice.
- Documento d'istruttoria della pratica, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 6/3/2007, con rinvio al Dirigente del rapporto di non completezza documentale dell'istanza, poiché non allegato il grafico dell'elaborato della copertura di cui al DPGR n. 62/R/2005.
- Nota del Responsabile del Servizio Governo del Territorio, prot. n. 5.507 del 7/3/2007, con cui veniva richiesta l'integrazione di cui al precedente punto.
- Nota d'integrazione documenti, prot. n. 5.996 del 12/3/2007, contenente:
  - Tavola unica, pianta della copertura (marzo 2007, scala indicata 1:100), con indicazione dei dispositivi di sicurezza e protezione anticaduta.

6. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5.395 del 5/3/2007, pratica n. 120/2007, depositata dalla Sig.ra ##### ai sensi dell'art. 79 della LR n. 1/2005 per la realizzazione di “[...] *progetto per la ristrutturazione con aumento di unità immobiliari di un edificio di civile abitazione*”. L'oggetto del presente titolo edilizio riguardava l'intervento di frazionamento del corpo di fabbrica costruito in forza della Licenza n. 45/1968 in 5 unità immobiliari. La ristrutturazione prevedeva inoltre:

- l'adozione dei vetri camera a modifica degli infissi, per migliorare le prestazioni degli stessi in termini di isolamento termo-acustico;
- la realizzazione di posti auto privati, parametrizzati ai sensi della L. n.

122/1989, in una porzione del giardino esistente, senza riduzione della superficie permeabile grazie alla copertura del suolo con gree-pav;

- l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei liquami tramite la formazione di condotti separati per i reflui neri e le acque meteoriche.

Gli unici locali non interessati dalla ristrutturazione sono quelli compresi nei manufatti a destinazione non residenziale condonati.

All'epoca dell'esecuzione delle opere, l'edificio ricadeva nella zona urbanistica T5, "Edifici in linea o isolati di recente formazione", disciplinata dall'art. 6 delle NU (vedi "Norme Urbanistiche" ed allegato A "Norme Tecniche" del RUC, approvazione definitiva con DCC n. 68 del 4/8/2003, aggiornamenti successivi con DCC n. 84 del 20/10/2015 e n. 105 del 17/11/2016, in vigore fino al 24/5/2019).

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il bene oggetto della denuncia di inizio attività erano:

- Via di Rubbiana 47, San Polo in Chianti (Greve);
- Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 404 (subalterni non specificati).

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio.
- Il modello della denuncia e la relazione tecnica di asseveramento.
- Relazione tecnica.
- Documentazione fotografica, contenente n. 5 riprese (marzo 2007).
- Tavola 1, estratti della mappa catastale e del RUC (marzo 2007, scala indicata 1:2.000/5.000). In allegato anche una visura catastale per soggetto del 22/11/2006.
- Tavola 2, planimetria generale con servizi, L n. 122/1989 e scatti fotografici (gennaio 2007, scala indicata 1:100). L'elaborato grafico contiene la rappresentazione di:
  - schema di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche, tutte convogliate verso la via di Rubbiana, a Nord-Est del corpo di fabbrica;
  - una legenda per la lettura del progetto dell'impianto di smaltimento, in cui sono elencati i seguenti manufatti:
    - fossa biologica (n. 3 a servizio delle nuove unità derivate);

- pozzetto di ispezione (idem cs);
- pozzetto sgrassatore (idem cs);
- pozzetto acque meteoriche (n. 5);
- pozzetto di raccordo (n. 1);
- pozzetto per l'allaccio alla condotta acque nere (n. 1);
- tubazione acque nere e saponose in PVC (diametro 140 mm);
- condotta di scarico acque nere e saponose;
- condotta di scarico acque meteoriche;
- tubazione acque meteoriche in PVC (diametro 160 mm);
- tubazione acque meteoriche in PVC (diametro 100 mm);
- area adibita a parcheggio privato della superficie di 116,22 mq.

- Tavola 3, piante e sezione stato attuale (marzo 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A.

- Tavola 4, prospetti stato attuale (marzo 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 5, piante e sezione stato di progetto con verifica delle superfici finestrate (marzo 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A.
- Tavola 6, prospetti stato di progetto (marzo 2007, scala indicata 1:100).

- Tavola 7, piante e sezione stato sovrapposto (marzo 2006, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A.

- Tavola 8, prospetti stato sovrapposto (marzo 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 9, progetto ai sensi della L n. 13/1989 (marzo 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo.

- Documento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, oltre tabella riepilogativa; all'interno dello schema per il calcolo degli oneri sono stati inseriti i seguenti dati parametrici dell'edificio:

- volume: 1.111,62 mc;
- superficie utile abitabile: 220,44 mq;
- superficie netta di servizi e accessori:
  - cantine, soffitte e locali a stretto servizio delle residenze: 179,79 mq;

- logge e balconi: 27,94 mq;
- totale superficie netta di servizi e accessori: 207,73 mq;
- superficie complessiva residenziale:  $(220,44 + 0,60 \times 207,73)$  mq = 345,07 mq;
- Quietanza di pagamento del 23/3/2007, presso la Banca CR di Firenze, degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
- Comunicazione d'inizio lavori prot. n. 7.552 del 29/3/2007, con dichiarazione d'inizio dell'attività edilizia per il giorno 29/3/2007. In allegato:
  - copia della Notifica preliminare redatta in data 15/2/2007 ed utilizzata contestualmente alla comunicazione d'inizio lavori trasmessa per la DIA n. 54/2007 (documento non firmato dall'intestatario dell'istanza e senza alcuna ricevuta di trasmissione agli organi di vigilanza);
  - quietanza dell'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
- Documento d'istruttoria della pratica, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 3/4/2007, con rinvio al Dirigente del rapporto di non completezza documentale dell'istanza, poiché carente dei seguenti elaborati:
  - dimostrazione analitica del calcolo del volume urbanistico del fabbricato e delle superfici accessorie;
  - relazione storico-urbanistica dell'edificio, con riferimento ai volumi condonati, a destinazione d'uso non residenziale, denominati "serra" e "rimessa";
  - verifica del dimensionamento delle fosse biologiche e dei pozzetti sgrassatori;
  - chiarimenti riguardo all'accesso carrabile all'area esterna di pertinenza del complesso immobiliare (*"qualora lo stesso non fosse esistente si richiede una copia di elaborati grafici ai fini della richiesta di parere al Comando di P.M."*);
  - elaborato grafico descrittivo riguardante la sistemazione del parcheggio privato, con allegate le riprese fotografiche del preesistente stato dei luoghi.

In calce all'istruttoria, tra gli appunti manoscritti del 11/6/2007 si trova il promemoria "[...] *Richiedere prima della fine dei lavori autorizzazione dalla P.M. per l'accesso ai posti auto da Via L. Basso*".



- Nota del Responsabile del Servizio Governo del Territorio, prot. n. 8.147 del 6/4/2007, con cui veniva richiesta l'integrazione documentale di cui al precedente punto.
  - Nota d'integrazione documenti, prot. n. 10.248 del 3/5/2007, il cui contenuto esposto come segue.
    - Documentazione fotografica, costituita da n. 2 riprese, inquadrante il preesistente stato dei luoghi, nella posizione in cui era prevista la sistemazione dei posti auto scoperti ad uso privato.
    - Relazione storico-urbanistica dei volumi esistenti denominati "serra" e "rimessa", circoscritta ad alcune informazioni riguardo i precedenti titoli edilizi ed all'indicazione delle sole consistenze catastali dei subalterni 1, 2, 3 e 4 della part. 404.
    - Dimensionamento delle fosse biologiche. A tale proposito sono riportate le superfici lorde di tutte le unità immobiliari (tra parentesi il valore indicato nel grafico allegato):
      - appartamento n. 1: 69 mq (69,06 mq);
      - appartamento n. 2: 63 mq (63,00 mq);
      - appartamento n. 3: 82 mq (81,72 mq);
      - appartamento n. 4: 76 mq (75,65 mq);
      - appartamento n. 5: 67 mq (67,46 mq);
- per una superficie lorda complessiva pari a 357 mq, per un numero di abitanti equivalenti pari a 11 e per una capacità complessiva di 2.500 litri, nel rispetto, citando la relazione prodotta, degli artt. 135 e 141 del regolamento edilizio (vigente all'epoca dell'istanza). La capacità di progetto era prevista nella misura di 4.500 litri (tre fosse biologiche ritenenti singolarmente la capacità di 1.500 litri).
- Relazione sul passo carrabile afferente via di Rubbiana. Per come descritto, fu realizzato durante la costruzione dell'edificio, alla fine degli anni '60.
  - Elaborato grafico inerente la sistemazione dei posti auto scoperti in fregio alla pubblica via L. Basso.

La presente integrazione atti comprende anche degli schemi grafici quotati dell'edificio, suddiviso nei 5 appartamenti come sopra indicati, con il calcolo della superficie totale di piano e del volume urbanistico.

- Superficie totale del piano terra: 136,52 mq = (69,06 + 67,46) mq.
- Volume del piano terra: 136,52 mq x 3,05 ml = 416,38 mc.
- Superficie totale del piano primo: 220,37 mq = (63,00 + 81,72 + 75,65) mq.
- Volume del piano primo: 220,37 mq x 3,00 ml = 661,11 mc.
- Volume totale: (416,38 + 661,11) mc = 1.077,49 mc.

- Documento d'istruttoria della pratica, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 18/6/2007, con rinvio al Dirigente del rapporto di conformità della DIA, “[...] a condizione che contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori venga prodotto dall'avente titolo passo carrabile relativo all'accesso per i posti auto scoperti di progetto posti in fregio a via L. Basso”.

- Nota del Responsabile del Servizio Governo del Territorio, prot. n. 14.948 del 25/6/2007, con cui veniva comunicato il contenuto del documento istruttorio di cui al precedente punto.
- Comunicazione prot. n. 103.182 del 1/9/2008, inviata dall'Azienda Sanitaria di Firenze (UF Igiene e Sanità Pubblica, Zona Sud-Est Dott. #. #####) al Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Greve in Chianti (prot. d'ingresso in Comune n. 20.358 del 1/9/2008), con oggetto: “Richiesta di conformità in seguito a comunicazione di fine lavori con intervento di adeguamento relativo ai locali posti in Via di Rubbiana n. 47 [...]”. La nota esprime il seguente fatto: “In relazione alla richiesta in oggetto si prende atto che la Sig.ra ##### ha ottemperato a quanto prescritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Greve in Chianti con comunicazione del 20 Giugno 2008 n. prot. 14881”.

Con riferimento allo stato sovrapposto rappresentato nella Tavola 7 della DIA, emergono anche i seguenti interventi, non descritti nella relazione tecnica:

- al piano terra, al fine di variare la distribuzione interna in funzione del progetto di frazionamento:
  - demolizione di tramezzi interni e realizzazione di nuove pareti divisorie;
  - demolizione di una scala di collegamento e relativa chiusura del solaio;
  - realizzazione di nuovi setti murari di separazione tra le unità immobiliari derivate (spessore grafico 0,30 ml);
  - riduzione di un'apertura esistente sul prospetto Nord-Ovest;

- taglio a forza e demolizione di muratura portante per la creazione di una porta finestra, in corrispondenza del prospetto Sud-Ovest;
- realizzazione di una nuova scala in calcestruzzo armato per il collegamento tra il resede esterno e la terrazza al piano primo, di esclusiva pertinenza dell'appartamento n. 3;
- al piano primo, con le stesse finalità di cui sopra:
  - demolizione di tramezzi interni e realizzazione di nuove pareti divisorie;
  - demolizione di un focolare e realizzazione di una porta finestra sul fronte Sud-Est dell'edificio;
  - tamponature prospettiche delle aperture del vano ad uso "veranda";
  - esecuzione, di tipo seriale e su quasi la metà dell'intero sviluppo della facciata, di tamponature di vecchie finestre ed aperture di nuove, in corrispondenza della muratura portante perimetrale del prospetto Nord-Est del fabbricato;
- in sezione si rileva invece la sopraelevazione del piano di calpestio interno delle sole unità abitative al piano terra di 0,20 ml rispetto alla quota del resede esterno.

Nello stato sovrapposto relativo ai prospetti è rappresentata una demolizione ulteriore sulla facciata Nord-Est (vicino allo spigolo Nord) e non sono segnalate le demolizioni per eseguire le aperture sul fronte Sud-Est (porta finestra per l'accesso al terrazzo esterno, appartamento n. 3) e sul fronte Sud-Ovest (appartamento n. 1).

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al lotto in questione, identificato nei grafici dal n. 2, non erano previsti interventi sulle parti esterne e di prospetto.

7. Permesso di Costruire (art. 78 LR n. 1/2005), prot. n. 9.445 del 23/4/2007, pratica n. 225/2007, depositata dalla Sig.ra ##### per "[...] *modificare la destinazione d'uso di un'ulteriore parte dei locali accessori posti nel resede posteriore dell'edificio oltre alla realizzazione di un piccolo aumento di volume finalizzato ad uniformare il prospetto e le altezze*". L'oggetto del presente titolo edilizio consisteva nell'esecuzione di un intervento di ristrutturazione edilizia che portasse alla costituzione di ulteriori due unità immobiliari abitative. Come per la precedente DIA, l'attività edilizia prevedeva inoltre:
- l'adozione dei vetri camera a modifica degli infissi, per migliorare le

prestazioni degli stessi in termini di isolamento termo-acustico;

- la realizzazione di posti auto privati, parametrizzati ai sensi della L. n. 122/1989, in una porzione del giardino esistente, senza riduzione della superficie permeabile grazie alla copertura del suolo con gree-pav.

Per quanto riguarda la coibentazione ed impermeabilizzazione delle nuove coperture e la messa in opera dei dispositivi di sicurezza e protezione per il transito e l'esecuzione dei lavori in quota (DPGR n. 62/R/2005), il tecnico progettista rimanda all'intervento denunciato con la pratica n. 54/2007, mentre per la questione dell'ammodernamento del sistema di smaltimento dei liquami sono richiamati i contenuti di progetto della precedente pratica n. 120/2007.

All'epoca dell'esecuzione delle opere, l'edificio ricadeva nella zona urbanistica T5, "Edifici in linea o isolati di recente formazione", disciplinata dall'art. 6 delle NU (vedi "Norme Urbanistiche" ed allegato A "Norme Tecniche" del RUC, approvazione definitiva con DCC n. 68 del 4/8/2003, aggiornamenti successivi con DCC n. 84 del 20/10/2015 e n. 105 del 17/11/2016, in vigore fino al 24/5/2019).

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il bene oggetto della denuncia di inizio attività erano:

- Via di Rubbiana 47, San Polo in Chianti (Greve);
- Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 404, subb. 1, 2, 3 e 4.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio.
- Il modello del Permesso di Costruire con le allegate dichiarazioni del progettista.
- Documentazione fotografica, contenente n. 6 riprese (aprile 2007).
- Tavola 1, estratti della mappa catastale e del RUC (aprile 2007, scala indicata 1:2.000/5.000).
- Tavola 2, planimetria generale con servizi, L. n. 122/1989 e scatti fotografici (aprile 2007, scala indicata 1:100). L'elaborato grafico contiene la rappresentazione di:
  - schema di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche, tutte convogliate verso la via di Rubbiana, a Nord-Est del corpo di fabbrica;

- una legenda per la lettura del progetto dell'impianto di smaltimento, in cui sono elencati gli stessi manufatti descritti nella pratica n. 120/2007.
- seconda ulteriore area adibita a parcheggio privato della superficie di 61,20 mq.
- Tavola 3, piante e sezione stato attuale (aprile 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A.
- Tavola 4, prospetti stato attuale (aprile 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 5, piante e sezione stato di progetto e verifica delle superfici finestrate (aprile 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre le sezioni A-A e B-B. Nel presente elaborato grafico, la porzione dell'edificio principale interessata dall'intervento di frazionamento di cui alla pratica n. 120/2007 è campito con colorazione gialla. Le unità immobiliari sono complessivamente diventate 7.
- Tavola 6, prospetti stato di progetto (aprile 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 7, piante e sezione stato sovrapposto (aprile 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre le sezioni A-A e B-B.
- Tavola 8, prospetti stato sovrapposto (aprile 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 9, progetto ai sensi della L n. 13/1989 (aprile 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione del piano terra. Anche in questo elaborato, la porzione dell'edificio principale interessata dall'intervento di frazionamento di cui alla pratica n. 120/2007 è campito con colorazione gialla.
- Comunicazione prot. n. 10.109 del 24/4/2007, con cui venivano notificati il nominativo del responsabile del procedimento e l'attribuzione del numero di busta.
- Variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 83 comma 12 della LR n. 1/2005, trasmessa con prot. n. 18.934 del 9/8/2007, con allegata lettera di accompagnamento dei seguenti documenti integrativi, firmata dal direttore dei lavori (stessi protocollo e data della variante).
  - Allegati all'autorizzazione rilasciata ai fini del vincolo idrogeologico n. 87/2007.
    - Frontespizio della relazione geologica e sulle proprietà meccaniche dei terreni di fondazione, redatta nel mese di aprile 2007 dal geologo Dott.



#####

- Tavola 3, piante e sezione stato attuale (aprile 2007 - aggiornamento luglio 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A. La differenza con la precedente tavola è l'oscuramento totale dell'edificio principale mediante campitura gialla, al fine di meglio circoscrivere l'area specifica del presente intervento.
- Tavola 5, piante e sezione stato di variante (aprile 2007 - aggiornamento luglio 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre le sezioni A-A e B-B. Idem cs.

- Documento d'istruttoria della pratica del vincolo idrogeologico, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 13/11/2007, con rinvio al Dirigente del parere favorevole.
- Lettera di accompagnamento di documenti integrativi alla pratica n. 120/2007, precedentemente già esaminata, trasmessa dal direttore dei lavori con nota prot. n. 26.281 del 15/11/2007. I suddetti elaborati aggiornati sono descritti nel seguente elenco. Per quanto riguarda le tavole grafiche, il loro contenuto fornisce le stesse indicazioni delle omologhe depositate con prot. n. 9.445 del 23/4/2007.

- Relazione tecnica.
- Documento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, oltre tabella riepilogativa; all'interno dello schema per il calcolo degli oneri sono stati inseriti i seguenti dati parametrici dell'edificio:
  - volume: 292,27 mc;
  - superficie utile abitabile: 118,68 mq;
  - superficie netta di servizi e accessori:
    - cantine, soffitte e locali a stretto servizio delle residenze: 24 mq;
  - superficie complessiva residenziale:  $(118,68 + 0,60 \times 24)$  mq = 133,06 mq.
- Tavola 2, planimetria generale con servizi, L n. 122/1989 e scatti fotografici (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100).

- Tavola 4, prospetti stato attuale (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 6, prospetti stato di progetto (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 7, piante e sezione stato sovrapposto (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre le sezioni A-A e B-B.
- Tavola 8, prospetti stato sovrapposto (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 9, progetto ai sensi della L n. 13/1989 (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione del piano terra.
- Documento d'istruttoria della pratica, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 16/11/2007, con rinvio al Dirigente del rapporto di non completezza documentale dell'istanza, poiché carente dei seguenti elaborati:
  - dimostrazione e calcolo del volume e delle superfici utili ed accessorie;
  - verifica sulla conformità del sistema di smaltimento dei liquami;
  - elaborato tecnico della copertura e relazione tecnica redatti ai sensi del DPGR n. 62/R/2005.
- Nota del Responsabile dell'Ufficio Edilizia, prot. n. 26.451 del 16/11/2007, con cui veniva comunicato il contenuto del documento istruttorio di cui al precedente punto.
- Comunicazione prot. n. 26.647 del 19/11/2007, con cui il Responsabile dell'Ufficio Edilizia notificava l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, relativa all'istanza presentata con prot. n. 18.934 del 9/8/2007 (autorizzazione n. 2007/87).
- Invio di integrazione documenti con nota prot. n. 27.491 del 29/11/2007, con cui veniva trasmesso l'elaborato esplicativo del calcolo del volume e delle superfici utili previste dal progetto.
- Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico n. 2007/87 del 19/12/2007, con validità di 3 anni dal rilascio, fino ad un massimo di 5 anni in caso di proroga. Chiaramente, alla data di compilazione della presente relazione di CTU, questo titolo è formalmente scaduto.
- Nota di riposta prot. n. 166.338 del 14/12/2007 con cui il Dott. #. #####

dell'Azienda Sanitaria di Firenze (UF Igiene e Sanità Pubblica) forniva delucidazioni ai quesiti igienico-sanitari relativi ad edilizia residenziale, formulati dal Sig. #####, in qualità di promittente acquirente di una porzione di edificio di proprietà della Sig.ra #####. Nel merito si riportano alcuni estratti dal testo. “[...] come premessa La informo che le *“Istruzioni Ministeriali del 20 Giugno 1896: Compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato” (mai abrogate) al paragrafo 4 (Della fondazione degli edifici) art. 55 recitano “non sarà permesso costruire abitazioni contro rilievi montuosi o terrapieni, se non a distanza di almeno tre metri dal terreno, costruendo all'uopo opportuni muri di sostegno di questo, e canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione”*. Alcuni Comuni (per es. San Casciano Val di Pesa) per facilitare la possibilità di costruire abitazioni hanno introdotto nel Regolamento Edilizio Comunale un articolo che sostituisce la disposizione *“ad almeno tre metri dal terreno”* dell'art. 55 delle suddette Istruzioni Ministeriali con *“edificazione di uno scannafosso ispezionabile, che isola la parete dell'abitazione dal terreno, a condizione che la parete sia mediamente 1,80 m. fuori terra. Poste queste premesse, per quanto riguarda i suoi due quesiti specifici Le rispondo che: 1) un immobile nuovo od oggetto di totale ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (da magazzino a civile abitazione) può essere destinato a residenza, ma le stanze che hanno pareti controterra debbono avere destinazione d'uso esclusivamente a magazzino, cantina o garage 2) se il Regolamento Edilizio del Comune di Greve in Chianti non prevede lo scannafosso in sostituzione delle disposizioni dell'art. 55 delle suddette Istruzioni Ministeriali, locali con pareti direttamente a contatto con il terreno non possono avere la destinazione a camera o cucina ma solo a magazzino, cantina o garage”*.

- Nota prot. n. 826 del 12/1/2008, con oggetto: *“segnalazione per la verifica igienico-sanitaria inerente all'esecuzione di opere edili di cui alla pratica edilizia (DIAE) presentata dalla sig.ra #####, in San Polo in Chianti”*. Con questa lettera il Sig. ##### chiedeva al Responsabile dell'Ufficio Edilizia di verificare la pratica edilizia in questione dal punto di vista igienico-sanitario, in merito e virtù dell'allegato parere ASF di cui al precedente punto.
- Certificazione di Abitabilità, presentata con prot. n. 4.867 del 28/2/2008 per le

unità immobiliari interessate dai seguenti titoli edilizi:

- DIA prot. n. 2.207 del 29/1/2007 (pratica n. 54/2007, inizio lavori prot. n. 4.103 del 19/2/2007);
- DIA prot. n. 5.395 del 5/3/2007 (pratica n. 120/2007, inizio lavori prot. n. 20.677 del 6/9/2007).

Si elencano di seguito i documenti allegati alla predetta certificazione.

- Relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ai sensi del DPR n. 380/2001 art. 65 e LR n. 1/2005 art. 109, trasmesso all'URTAT della Provincia di Firenze in data 16/11/2007, con la dichiarazione resa dal direttore dei lavori che le opere relative al progetto strutturale n. 130.775 del 9/10/2007 sono state ultimate in data 5/11/2007.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (DM 20/2/1992, GU n. 49 del 28/2/1999), rilasciata dalla ditta "#####" Snc in data 25/2/2008, per l'installazione di nuovo impianto elettrico presso i locali posti in via di Rubbiana 74, adibiti ad uso civile. Non è specificato se la dichiarazione riguarda tutte le unità immobiliari o parte di esse o una singolarmente. In allegato sono state inserite anche la dichiarazione di conformità del quadro elettrico e la tipologia dei materiali impiegati.

Nel modello prestampato, alla lettera B sono indicati gli estremi di avvenuta variazione catastale (istanza prot. n. FI0054048 del 13/2/2008). E' altresì incluso nella documentazione la copia del frontespizio del modello dell'abitabilità depositato inviato per messaggio fax in data 7/4/2008.

- Comunicazione di fine lavori prot. n. 4.868 del 28/2/2008, con la dichiarazione che l'attività edilizia è stata ultimata in data 20/2/2008, trasmessa in riferimento ai titoli edilizi di cui data menzione nella certificazione di abitabilità.

Si elencano di seguito i documenti allegati alla predetta comunicazione.

- CIP, ovvero l'attribuzione del "Codice Identificativo Pratica", prot. n. 1.538.518 del 21/2/2007, rilasciato in data 21/2/2007.
- Elaborati grafici nei tre stati (di progetto, di fine lavori e sovrapposto).
  - Tavola 1, variante al progetto, planimetria generale con servizi (febbraio 2008, scala indicata 1:200). Con questo elaborato sono state apportate le seguenti variazioni:
    - il numero dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche non è cambiato ma lo è la distribuzione rispetto alla planimetria

dell'edificio;

- è stato aggiunto un pozzetto d'ispezione (al posto di uno di raccolta delle acque meteoriche);
- è stato aggiunto un pozzetto di raccordo per il convogliamento dei reflui derivanti da tutte le fosse biologiche e pozzetti sgrassatori;
- da quest'ultimo manufatto ricettore, si diparte una tubazione di deflusso dei reflui verso la fognatura comunale.
- Tavola 2, variante al progetto, piante e sezione stato di progetto (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente le planimetrie dei piani terra e primo, oltre la sezione A-A. Questo elaborato avrebbe dovuto rappresentare lo stato di progetto iniziale, proposto con l'istanza prot. n. 9.445 del 23/4/2007, combinato quest'ultimo con i contenuti grafici della variante prot. n. 18.934 del 9/8/2007 (invero la variante è focalizzata al recupero abitativo e ricostruttivo dei manufatti condonati a destinazione non residenziale).
- Tavola 3, variante al progetto, prospetti stato di progetto (febbraio 2008, scala indicata 1:100), elaborato contenente gli stessi disegni di cui alla tavola 6 prot. n. 26.281 del 15/11/2007 e alla tavola 6 prot. n. 5.395 del 5/3/2007 (pratica n. 120/2007). Questo perché la presente istanza n. 225/2007 inizialmente tratta la trasformazione edilizia dei manufatti condonati, essendo già in deposito il progetto di frazionamento dell'edificio originario.
- Tavola 4, variante al progetto, piante e sezione stato variato (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente le planimetrie dei piani terra e primo, oltre la sezione A-A.
- Tavola 5, variante al progetto, prospetti stato variato (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente i prospetti su via L. Basso, su via Leonardo da Vinci, su via di Rubbiana e quello sul retro (tergale).
- Tavola 5, variante al progetto, prospetti stato variato (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente i prospetti allo stato sovrapposto. Per quanto riguarda il titolo dell'elaborato grafico, probabilmente si tratta di un refuso.
- Tavola 6, variante al progetto, piante e sezione, stato sovrapposto (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente le planimetrie dei piani terra e primo, oltre la sezione A-A.



- Richiesta di documentazioni integrative per la pratica in epigrafe (busta n. 225/2007), comunicata dal Comune di Greve in Chianti con nota prot. n. 7.244 del 26/3/2008. Praticamente veniva richiesta la correzione della “*Tavola n. 2*” allegata alla fine lavori (stato di progetto) in quanto risultata, all'esame istruttorio, non coincidente alla “*Tavola n. 5*” (stato di variante), allegata all'istanza di variante qui trattata.
- Richiesta di integrazione della certificazione di abitabilità/agibilità presentata in data 28/2/2008 prot. n. 4.867, a mezzo di comunicazione notificata del Comune di Greve in Chianti con atto prot. n. 7.245 del 26/3/2008. Veniva richiesta una copia delle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio allegata alla Denuncia di Variazione prot. n. FI0054048.
- Messaggio di conferma del 27/3/2008, relativamente all'invio tramite fax della nota prot. n. 7.269 del 26/3/2008 dal Comune di Greve in Chianti all'azienda ASL-UO Igiene Pubblica - Zona Sud-Est di Bagno a Ripoli recante oggetto “*Trasmissione Richiesta Sopralluogo Congiunto in seguito di Certificazione di Abitabilità prot. 4867 del 28.02.2008, relativa ai locali posti in Via di Rubbiana 47, ditta #####*”.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 3, rilasciata in data 28/3/2008 dal legale rappresentante della ditta “#####”, Sig. ##### per “*impianto idrotermosanitario con caldaia a condensazione a gas metano*” (“*nuovo impianto*”) installato in via di Rubbiana 47, piano terra. In calce la specifica: “*vedi progetto dello studio impianti di ##### consegnato al Comune di Greve in data 5/3/07 prot 5395*” (vedi DIA n. 120/2007).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 8, rilasciata in data 28/3/2008 dal legale rappresentante della ditta “#####”, Sig. ##### per “*impianto idrotermosanitario con caldaia a condensazione a gas metano marca Saunier Duval*” (“*nuovo impianto*”) installato in via di Rubbiana 74, piano primo. In calce la stessa suddetta specifica, richiamante gli estremi di protocollo della DIA n. 120/2007.
- Relazione tipologica del materiale utilizzato, allegata alla dichiarazione n. 8 del 28/3/2008.
- Lettera raccomandata prot. n. 7.673 del 1/4/2008 inviata dall'Arch. ##### al Geom. ##### (all'epoca responsabile

dell'ufficio tecnico comunale), in risposta alle due richieste d'integrazione documenti (prot. n. 7.244 e 7.245 del 26/3/2008, cit.).

• Trasmissione a mezzo fax di nota dell'Ufficio Edilizia del 7/4/2008 con cui veniva inviata all'azienda ASL UO Igiene Pubblica Zona Sud-Est una copia della documentazione tecnica necessaria per svolgere il sopralluogo presso l'unità immobiliare di cui al Lotto 2, con la precisazione seguente: “[...] *In particolare, la conformità da accertare verterà soprattutto sull'accertamento della conformità relativa alla legittimità dei locali posti al piano terreno all'allegato PG1 posti in corrispondenza del Terrapieno*”. Il documento comprende i seguenti allegati:

- comunicazione di fine lavori del 28/2/2008 (cit.);
- estratti grafici della tavola 4 (stato variato, cit.);
- certificazione di abitabilità del 28/2/2008 (cit.);
- messaggio di conferma del fax;
- lettera prot. n. 18.462 del 31/7/2008 con cui il progettista e direttore dei lavori inviava all'Ufficio Tecnico la “Correzione errore grafico sullo stato finale”.
- Nota prot. n. 9.366 del 18/4/2008 di richiesta documentazioni integrative. Nello specifico l'Ufficio tecnico reiterava la necessità di presentare le planimetrie catastali allegare alla variazione DOCFA e i grafici dello stato di progetto, a causa di incongruenze rilevate sulle “[...] *planimetrie dei locali interni e non il perimetro esterno del fabbricato*”.
- Invio di documentazione integrativa con nota prot. n. 10.455 del 6/5/2008, comprendente le planimetrie catastali e due grafici (tav. 1 e 2) rappresentati gli stati di progetto e finale dell'unità immobiliare di cui al Lotto 2.
- Nota prot. n. 75.382 del 16/6/2008, con cui il Dott. #####, per conto della suddetta azienda ASL, in esito alle verifiche svolte durante il sopralluogo congiunto con il Geom. ##### dell'Ufficio tecnico in data 12/6/2008, comunicava che “[...] *nell'appartamento a piano terreno indicato con il numero 3 il corridoio, che collega la zona cucina-soggiorno il bagno e le due camere situate alla destra della porta d'ingresso, ha per tutta la sua lunghezza una parete contro un terrapieno. Tale situazione è in netto contrasto con l'art. 55 del paragrafo 4 delle I.M. 20 Giugno 1896: Compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato. Tale*

situazione può essere causa del formarsi di zone di umidità e quindi non garantire la salubrità dell'appartamento, si ritiene pertanto che restando così le cose e non potendosi realizzare almeno uno scannafosso l'appartamento 3 non possa essere dichiarato abitabile”.

- Comunicazione prot. n. 14.560 del 18/6/2008 con la quale l'Arch. ##### inviava “[...] un pro-memoria sui criteri giuridici di abitabilità”.
- Nota prot. n. 14.881 del 20/6/2008, con cui il Responsabile dell'Ufficio Edilizia comunicava che: “[...] nell'appartamento identificato al Catasto Fabbricati nel Fg. 19 p.lla 404 sub. 502 posto al piano terreno il corridoio di collegamento tra la zona cucina-soggiorno ed una camera, per tutta la sua lunghezza, presenta una parete contro-terra che non garantisce la salubrità dell'unità abitativa. Preso atto delle risultanze del medico competente, si rende noto alle SS.LL. che l'efficacia della certificazione di cui all'oggetto è da intendersi sospesa finché non sarà realizzata per la parete interessata idonea intercapedine areata”.
- Comunicazione prot. n. 15.333 del 27/6/2008 con cui il Direttore dei lavori, in risposta alla precedente nota, “[...] unisce la dichiarazione della fine lavori per le varianti presentate con prot. n. 15228 del 26 giugno scorso e la conferma dell'abitabilità per gli appartamenti rappresentati al C.E.U. dalla particelle 404 subalterno 500, 501, 503, 504, 505 del foglio di mappa 19. La presente con riserva di ricorso amministrativo nei confronti dell'atto citato in premessa”. In allegato i seguenti documenti.
  - Certificazione di abitabilità.
  - Dichiarazione resa dal legale rappresentante della ditta ##### srl, in qualità di installatore, sulla regolare posa dei dispositivi di sicurezza anticaduta:
    - dispositivi di ancoraggio di classe “C” (UNI-EN 795), “[...] messi in opera secondo le indicazioni del costruttore e la norma UNI-EN 795 appendice A”;
  - Certificazione di fine lavori (senza data).
- Comunicazione prot. n. 18.463 del 31/7/2008, con oggetto “[...] fine lavori appartamento sub. 502”, con la quale il Progettista e Direttore dei lavori dichiarava quanto segue: “[...] si unisce la dichiarazione della fine lavori nell'appartamento sub. 502 per le varianti presentate con prot. n. 15227 del

26 giugno scorso unitamente allo stato finale dei lavori nel rispetto di quanto richiesto nella Vs. del 20 giugno scorso (prot. 14881). Sono stati infatti eseguiti lavori per la realizzazione di una intercapedine areata nel corridoio a contatto con la parete contro terra, così come illustrato nell'elaborato planimetrico allegato". In allegato alla nota:

- planimetria dell'unità immobiliare al piano terra (sub. 502, Lotto 2 in questione), con indicati n. 5 fori di aerazione d. 100;
- sezione (passante dal corridoio), in cui sono rappresentati l'intercapedine aerata, la "controparete tipo Aquapanel" e l'aeratore in copertura (diametro 100 mm);
- comunicazione di fine lavori (prot. n. 18.463 del 31/7/2008), riportante come data di fine lavori il giorno 30/7/2008.
- Trasmissione di richiesta di conformità in seguito alla comunicazione di fine lavori con intervento di adeguamento, inviata all'azienda ASL citata dal Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Greve in Chianti in data 25/8/2008 con prot. n. 19.999, al fine di "[...] verificare i requisiti di abitabilità dell'appartamento".
- Risposta da parte dell'azienda ASL con nota interna prot. n. 103.182 del 1/9/2008, ricevuta dal Comune di Greve in Chianti con prot. n. 20.648 del 4/9/2008, con cui "[...] si prende atto che la Sig.ra ##### ha ottemperato a quanto prescritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Greve in Chianti con comunicazione del 20 Giugno 2008 n. prot. 14881".
- Ulteriore comunicazione prot. n. 26.661 del 14/11/2008, inviata dal Direttore dei lavori nel merito della rettifica dello stato finale dell'appartamento distinto al sub. 501 (confinante all'unità immobiliare di cui al Lotto 2). Trattasi sempre di "correzione errore grafico sullo stato finale", ovvero di "[...] apprezzamento di alcuni centimetri di differenza con modeste tolleranze nelle misurazioni all'interno dell'appartamento rispetto allo stato finale già presentato, valutate al fine di evitare una controversia tra venditrice e compratore".
- Richiesta di pagamento di integrazione del contributo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione con nota prot. n. 27.725 del 28/11/2008, basata sulla verifica del pagamento effettuato dall'intestatario della busta n. 225/2007 in data 23/3/2007 (ricevuta n. 556). In allegato la



relativa attestazione di pagamento della somma indicata di € 4.111,78.

- Relazione tecnica relativa alla compravendita dell'unità immobiliare distinta al sub. 517 (confinante al bene di cui al Lotto 2), trasmessa al Comune di Greve in Chianti in data 11/12/2008 con prot. n. 28.689, unitamente all'elaborato planimetrico, alla planimetria catastale, visura e ricevuta di avvenuta denuncia di variazione.
- Integrazioni documenti con nota prot. n. 5.396 del 10/3/2009, con cui la Sig.ra ##### inoltrava all'Ufficio tecnico:
  - elaborato grafico tav. 2, "*Planimetria generale con servizi, L. 122/89 e scatti fotografici*" (scala indicata 1:100);
  - il calcolo del volume al fine della verifica e rispetto dei disposti di cui alla L n. 122/1989 sui parcheggi privati.
- Foglio manoscritto, probabilmente ad uso interno dell'ufficio, in cui sono state riportate due richieste di integrazione documentale da inoltrare formalmente al Direttore dei lavori (cfr. nota prot. n. 9.366 del 18/4/2008 e precedenti comunicazioni).

8. Richiesta di autorizzazione ad eseguire opere di alterazione stradale, prot. n. 9.896 del 6/2/2008, trasmessa dalla Sig.ra ##### al Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione Patrimonio del Comune di Greve in Chianti per "[...] *la sostituzione del cordonato stradale esistente in cemento con zanella dello stesso materiale*". L'oggetto del presente titolo edilizio era direttamente connesso al progetto volto al reperimento di posti auto, all'interno della proprietà del richiedente, ai sensi della L n. 122/1989, a seguito di intervento di ristrutturazione edilizia con frazionamento e conseguente aumento delle unità immobiliari.

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano l'area oggetto della richiesta di alterazione stradale erano:

- Via L. Basso 3, San Polo in Chianti (Greve);
- Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 410 (in relazione di parla della part. 404).

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello compilato dell'istanza di alterazione stradale, a firma del proprietario



e del progettista.

- Relazione tecnica e documentazione fotografica, allegata al modello di cui sopra. Nella relazione, il tecnico parla di lavori di completamento alla DIA prot. n. 5.395 del 5/3/2007 (pratica edilizia n. 120/2007 relativa al frazionamento dell'edificio originario), che prevedono il reperimento dei posti auto privati ai sensi della L n. 122/1989. L'oggetto dell'istanza rimane tuttavia l'intervento diretto sulle superfici pubbliche finalizzato all'accesso carrabile alla proprietà del richiedente, per una tipologia di sosta in fregio alla pubblica viabilità. Si legge: “[...] *L'alterazione stradale necessaria per l'ottenimento degli standards previsti dalla legge sopra citata sarà limitata alla sostituzione del cordonato stradale esistente in cemento vibrato con una zanella dello stesso materiale. [...] I posti macchina privati saranno pavimentati in autobloccanti*”.
- Planimetria (scala indicata 1:100) e sezione (scala indicata 1:50) dell'area d'intervento, allegata al modello dell'istanza.
- Comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 3.257 del 11/2/2008. Nella lettera la data è stata erroneamente indicata, ma il protocollo è subito precedente a quello di trasmissione della richiesta di parere da parte della Polizia Municipale.
- Richiesta di parere al Comando di Polizia Municipale, con nota prot. n. 3.258 del 11/2/2008, ai fini della realizzazione di accessi per passi carrabili in Via L. Basso 3.
- Parere positivo prot. n. 6.429 del 12/3/2008 rilasciato dalla Polizia Municipale al Servizio Lavori Pubblici per la pratica n. 16/2008, “*nuovi accessi carrabili*”, a condizione “[...] *che gli accessi siano realizzati a distanza di ml. 12 dalle intersezioni*”. Condizione rispettata, a quanto risulta dai rilievi di cui al presente procedimento esecutivo.
- Notifica di rilascio del permesso di alterazione stradale, a mezzo di comunicazione prot. n. 7.265 del 26/3/2008.
- Atto di rilascio del Permesso di alterazione stradale n. 16/2008 del 26/3/2008, per la “[...] *realizzazione accessi per passi carrabili in Via L. Basso, 3 – S. Polo in Chianti*”.

9. Variante alla Busta n. 225/2007, Pratica edilizia n. 322/2008, depositata dalla

Sig.ra ##### con istanza prot. n. 15.228 del 26/6/2008, per le unità immobiliari distinte al CF del Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 404, subb. 500, 501, 503 (cespite da cui è derivato il sub. 519 di cui al Lotto 1 in questione), 504 e 505.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello compilato dell'istanza di variante, a firma del proprietario e del tecnico incaricato, con allegata una comunicazione del progettista al Responsabile dell'Ufficio tecnico riferita alla nota con cui quest'ultimo sospendeva la validità dell'abitabilità relativa alla ristrutturazione di un edificio per civile abitazione (cit. prot. n. 14.881 del 20/6/2008).
- Comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 15.504 del 30/6/2008 con cui veniva assegnato il numero di busta alla pratica e richiesto il pagamento dei diritti di segreteria.

10. Segnalazione Certificata di Inizio Attività, redatta ai sensi dell'art. 79 della LR n. 1/2005, Busta n. 237/2013, trasmessa con prot. n. 8.468 del 18/4/2013 dalla Sig.ra #####, Sig. #####, Sig.ra ##### e Sig.ra #####, nella qualità di comproprietari, per intervento di frazionamento dei locali sottotetto soprastanti le relative unità immobiliari di proprietà, con modifiche esterne.

Prima della presentazione della SCIA, il piano sottotetto era configurato come uno spazio planimetricamente articolato ma interconnesso, attraverso dei passaggi comunicanti lasciati all'uopo come soluzione di continuità delle murature di sostegno della copertura.

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il bene oggetto della presente segnalazione erano:

- Via di Rubbiana 74, San Polo in Chianti (Greve);  
Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 404, subb. 504, 519 e 520.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello compilato della SCIA, con allegati i seguenti documenti:
  - la relazione asseverata del progettista abilitato (art. 83, comma 4 della LR

n. 1/2005). L'intervento segnalato è di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera d) (con esclusione dei punti 1, 2 e 3). L'edificio ricadeva nella zona urbanistica T5, "Edifici in linea o isolati di recente formazione", disciplinata dall'art. 6 delle NU (vedi "Norme Urbanistiche" ed allegato A "Norme Tecniche" del RUC, approvazione definitiva con DCC n. 68 del 4/8/2003, aggiornamenti successivi con DCC n. 84 del 20/10/2015 e n. 105 del 17/11/2016, in vigore fino al 24/5/2019).

- il frontespizio dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. ##### del 23/7/2010, repertorio n. 30.696/14.736, tra le parti Sig.ra ##### e Sig.ra #####;
- il frontespizio dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. ##### del 26/11/2008, repertorio n. 28.948/13.561, tra le parti Sig.ra #####, Sig. ##### e Sig.ra #####;
- il modello di deposito progetto all'Ufficio tecnico del Genio Civile di Firenze, prot. n. 155.816 del 12/4/2013, per interventi locali, unitamente al prospetto per il calcolo del contributo di istruttoria e di conservazione dei progetti.
- Estratti cartografici, ovvero l'estratto di mappa catastale, l'estratto di Regolamento Urbanistico, la cartografia indicante le aree soggette a "vincolo ambientale" (ex Galasso, art. 142 del Dlgs n. 42/2004), estratto del PdF (zona omogenea B), elaborato planimetrico prot. n. FI0118931 del 7/4/2009, con indicazione della zona interessata dall'intervento di frazionamento.
  - Tavola 2 (scala indicata 1:100), elaborati grafici pianta piano primo e sottotetto, stato rilevato.
  - Tavola 3 (scala indicata 1:100), elaborati grafici pianta piano primo e sottotetto, stato definitivo.
  - Tavola 4 (scala indicata 1:100), elaborati grafici pianta piano primo e sottotetto, stato sovrapposto.
  - Tavola 5 (scala indicata 1:100), elaborati grafici prospetto, stato rilevato, definitivo e sovrapposto.
  - Tavola 6, relazione tecnica, determinazione del costo di costruzione e documentazione fotografica. All'interno della disamina dell'intervento, il tecnico progettista descrive lo stato di fatto per cui, contrattualmente i tre appartamenti posti al piano primo sono i soli ad aver diritto all'accesso al

piano sottotetto. Lo scopo dell'attività edilizia segnalata è quello di suddividere le soffitte sulla base della sottostante partizione delle unità immobiliari esistenti e già formate, in modo tale che ogni loro frazione sia raggiungibile o dall'interno dell'appartamento, mediante una botola munita di scala retrattile, o dall'esterno, a mezzo di scala di collegamento non permanente. In precedenza, l'accesso all'unico vano interconnesso avveniva solo dall'esterno, mediante probabilmente un sistema di collegamento amovibile (tipo scala in appoggio) e tramite una piccola apertura posta sul prospetto Nord-Est del fabbricato, delle dimensioni indicate di 1,19 x 0,71 mq.

- Comunicazione del Responsabile del Procedimento prot. n. 8.752 del 23/4/2013.
- Documento d'istruttoria della pratica, con il parere del Dirigente espresso in data 24/4/2013: “[...] *La presente pratica è formalmente completa ai sensi e per gli effetti dell'articolo 84, comma 6) della Legge Regionale n.1/2005 come modificata dalla Legge Regionale n.40/2011*”.
- Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità, trasmessi con prot. 7.421 del 15/4/2016, con data di ultimazione delle opere edilizie fissata al giorno 10/4/2016. In allegato la seguente documentazione.
  - Tavola 1 (scala indicata 1:100), elaborati grafici piante nei tre stati, stato di progetto allegato alla SCIA busta n. 237/2013, stato variato di fine lavori (nel grafico denominato come “*stato definitivo variante di fine lavori*”), stato sovrapposto.
  - Tavola 2, contenente la relazione tecnica, la documentazione fotografica, la relazione di fine lavori trasmessa al Genio Civile, la ricevuta del “*formulario calcinaccio discarica*”, la ricevuta della variazione catastale e l'elaborato planimetrico. Per quanto riguarda le opere di variante finale, la sola che riguarda il bene di cui al Lotto in questione è la rotazione del foro d'inserimento della botola con la scala retrattile, fatto questo positivamente riscontrato sul posto.

\*\*\*

Rimanendo nell'ambito della ricerca documentale, con riferimento alle certificazioni impiantistiche ricevute dalla proprietà, successivamente all'accesso agli atti presso l'archivio edilizio del SUE del Comune di Greve sono stati acquisiti anche i seguenti

ulteriori documenti (mail del 7/4/2020), rispetto a quelli già precedentemente enumerati, anch'essi contenuti come i primi all'interno della pratica edilizia n. 225/2007.

- Comunicazione del giorno 11/6/2008, con sopra impresso il timbro di arrivo alla Segreteria Generale della Camera di Commercio di Firenze, recante oggetto: *“Dichiarazioni di conformità dei seguenti impianti alla regola d'arte presentati dalla ditta ##### alla Camera di Commercio di Firenze”*. Nella lista sono evidenziati gli interventi eseguiti in Via di Rubbiana 74 (un impianto, per conto della Sig.ra #####) e al civico 47 di suddetta via (sette impianti, per conto della Sig.ra #####).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 2, per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano terra, adibiti ad uso civile. Non è specificato esattamente quale unità immobiliare sia interessata dalla presente dichiarazione. Il titolare dell'impresa dichiara di aver rispettato il progetto (*“per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della Legge 46/1990”*) ed in calce la specifica: *“vedi progetto dello studio ##### consegnato al Comune di Greve in data 5/3/07 prot 5395”* (che corrisponde agli estremi di deposito della DIA n. 120/2007). In allegato la relazione tipologica del materiale utilizzato.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 3, per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano terra, adibiti ad uso civile. Anche per questa dichiarazione vale quanto sopra indicato, sull'identificazione dell'appartamento, il progetto citato e la relazione dei materiali impiegati in fase di installazione.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 4 per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano terra, adibiti ad uso civile. Idem c.s.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 5 per



l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano terra, adibiti ad uso civile. Idem c.s.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta "#####" in data 28/3/2008, numero progressivo 6 per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano primo, adibiti ad uso civile. Idem c.s.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta "#####" in data 28/3/2008, numero progressivo 8 (con aggiunta manoscritta "sono presenti anche altri numeri") per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 74, piano primo, adibiti ad uso civile. Idem c.s.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (DM 20/2/1992, GU n. 49 del 28/2/1999), rilasciata dalla ditta "#####" Snc in data 25/2/2008, per l'installazione di nuovo impianto elettrico presso i locali posti in via di Rubbiana 74, adibiti ad uso civile. Non è specificato se la dichiarazione riguarda tutte le unità immobiliari o parte di esse o una singolarmente. In allegato sono state inserite anche la dichiarazione di conformità del quadro elettrico e la tipologia dei materiali impiegati. Il parametro distintivo delle 7 dichiarazioni acquisite è la matricola riferita alla distribuzione (1/2/2008 – 7/2/2008).

Per quanto riguarda il numero degli impianti intestati alla Sig.ra #####, si ravvede un'incongruenza, dal momento che le unità immobiliari derivate a seguito dell'intervento di ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso sono 6 in totale, e non 7 come sembrerebbero attestare le dichiarazioni inviate alla Camera di Commercio.

Alla luce tuttavia

- del risultato negativo della ricerca documentale condotta dal personale tecnico del SUE, in merito al deposito del progetto ai sensi della L n. 10/1991;
- di quanto conseguentemente accertato in merito alle opere di conformazione impianti dei beni oggetto di procedimento esecutivo;
- della disamina condotta sulla DIA n. 225/2007, alla quale si rimanda integralmente per tutte le considerazioni finali nel merito delle questioni di natura impiantistica;

il precedente rilievo appare come ininfluyente.

\* \* \*

Nell'“*Elenco delle zone sismiche delle regioni d'Italia*” (Provincia di Firenze, Comuni con grado di sismicità  $S = 9$ ), il Comune di Greve in Chianti è stato dichiarato sismico con il DM 19/3/1981, pubblicato nella GU del 30/6/1981 n. 177.

Con DM 19/3/1982, entrato in vigore il 19/6/1982, il Comune di Greve in Chianti è stato classificato sismico in zona 2. La precedente classificazione è stata confermata anche a seguito di Ord. PCM n. 3.274 del 20/3/2003 e Del. GRT n. 604 del 16/6/2003.

Si registrano altresì gli ulteriori seguenti aggiornamenti della classificazione (fonte: “*Storia della classificazione sismica dei comuni della regione toscana dal 1927 a oggi*”; classificazione attuale Del. GRT n. 421 del 26/5/2014 (attuazione Ord. PCM n. 3.519 del 28/4/2006 e DM 14/1/2008).

- Ord. PCM n. 3.519 del 28/4/2006 e Del. GRT n. 431 del 19/6/2006: zona sismica 3S.
- Del. GRT n. 878 del 8/10/2012: zona sismica 3
- Del. GRT n. 421 del 26/5/2014: zona sismica 3.

A seguito di ricerca ed accesso agli atti presso l'archivio dei progetti depositati all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze, svolto in data 10/7/2020, è stato reperito il seguente progetto, inerente il bene di cui al Lotto in questione.

- Preavviso scritto e deposito progetto ai sensi del DPR n. 380/2001 (artt. 93 e 94), LR n. 1/2005 (art. 105ter) e DM 14/1/2008 per nuovo progetto di “*Frazionamento di locale sottotetto (soffitta) da adibire esclusivamente ai tre appartamenti di civile abitazione del piano primo, con modifiche esterne – Realizzazione di interventi locali*”, con istanza prot. n. 100.490 del 15/4/2007, progetto n. 155.816 del 12/4/2013. Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.
- Modello regionale (modello deposito zone 3-4) compilato e sottoscritto.
- Allegato 1 (versione gennaio 2010), mod. A, prospetto per il calcolo del contributo di istruttoria e di conservazione dei progetti.
- Tav. A2, elaborati grafici, pianta sottotetto e prospetti, stato rilevato, definitivo e sovrapposto (grafici architettonici).
- Documento Serie A3 “*Relazione tecnica generale*”, in cui non sono aggiunti

ulteriori contenuti rispetto a quelli già indicati nella relazione della SCIA.

- Documento Serie A4 “*Relazione materiali impiegati*”.
- Documento Serie A8 “*Relazione di calcolo*”.
- Documento Serie A9 “*Fascicolo dei calcoli*”.
- Documento Serie A13 “*Piano di manutenzione delle strutture*”.
- Schemi grafici indicativi degli interventi da eseguire.
- Relazione di fine lavori e certificato di rispondenza, trasmessa con prot. n. 304.305 del 27/11/2013, con dichiarazione di ultimazione delle opere strutturali per il giorno 18/11/2013.

Dall'analisi dei documenti tecnici acquisiti, per quanto possibile riscontrare visivamente dai vani interni del bene di cui al Lotto in questione, si può affermare che la pratica non presenta incongruenze tali da procedere con ulteriori atti amministrativi a rettifica.

Per quanto riguarda l'eventuale realizzazione di opere di natura ed incidenza strutturali nell'ambito dei lavori architettonici promossi dall'attività edilizia di cui alla DIA n. 120/2007, finalizzati alla ristrutturazione e frazionamento dell'edificio originario residenziale, niente può essere detto con certezza, per i seguenti due motivi.

- Dalla sola e semplice lettura del grafico sovrapposto (tavola n. 7, marzo 2006), non si può concludere, in modo univoco, se gli interventi descritti potevano all'epoca essere ritenuti di valenza strutturale o comunque suscettibili al deposito o autorizzazione del progetto. Nel corso di un intervento di frazionamento così esteso ed articolato, per come appare nel grafico citato, la possibilità che sia stata inserita muratura di tipo non portante non è da scartare a priori.
- Tali interventi sono stati eseguiti, in massima parte, all'interno di unità immobiliari non comprese nel presente procedimento giudiziario, pertanto è preclusa la possibilità di svolgere ogni operazione peritale.

Con questi presupposti, non si procede con ulteriori approfondimenti sul tema.

\* \* \*

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Greve in Chianti è stato dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, dei quali si propone la seguente ricostruzione cronologica sintetica (Geom. #####, mail del 6/4/2020, lista delle macro varianti).

- Piano di fabbricazione adottato nel 1968, approvato con Decreto del

Provveditore alle OOPP per la Toscana n. 8.100 del 19/4/1971.

- Variante organica al PdF, approvata con DGR n. 6.822/1980.
- Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 68 del 4/8/2003.
- Piano Operativo, approvato con DCC n. 29 del 14/3/2019.

Il Lotto 1 è urbanisticamente inquadrato, all'interno del Piano Operativo Comunale, come di seguito esposto.

- Articolazione del territorio urbanizzato, del territorio rurale e della mobilità: *“territorio urbanizzato – i tessuti prevalentemente residenziali (U3)”*
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente: *“sostituzione – classe c3b”*
- Zone territoriali omogenee: *“Zona B”* (area interna al centro abitato)
- Unità Territoriali Organiche Elementari: *“San Polo (UTOE 4)”*

La classe *“c3b”* è normata dall'art. 28 delle NTA, di cui si riporta l'estratto testuale.

*“[...]”*

*1. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti per i quali il P.O. indica la classe c3b, posti esclusivamente negli ambiti urbanizzati, oltre alle addizioni volumetriche in aderenza e in sopraelevazione dell'edificio esistente, di cui alle classi c2b e c3a, è consentita la sostituzione edilizia nel lotto fondiario senza obblighi di sedime.*

*2. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale, purché siano garantite le stesse caratteristiche del caso della classe c3a, senza il vincolo di mantenimento del sedime per il 50%.*

*L'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.*

*3. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 60%, anche con addizione volumetrica (senza demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia), con un'altezza massima (Hmax) di 10,50 ml.*

*Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:*

- *l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso*

*l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;*

- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;*
- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE”.*

\* \* \*

Dall'osservazione della cartografia PIT con valenza di Piano Paesaggistico, il Lotto 1 ricade interamente nelle *“Aree tutelate per legge”*, ai sensi dell'art. 142 del Dlgs n. 42/2004 :

- lettera “c”: “I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua”;*
- lettera “h”: “Le zone gravate da usi civici” o “le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici”;*

(Fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>).

con la precisazione di cui al comma 2 del citato articolo, ovvero: *“La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B [...]”.*

Questo ultimo assunto è valido per il Lotto qui trattato, come avuto modo di appurare anche con il tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti.

Sempre nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico, il Lotto 1 non ricade negli *“Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”*.

Dall'osservazione della cartografia *“Regione Toscana – SITA: Vincolo Idrogeologico”*, risulta che l'intero compendio oggetto di procedimento, ovvero entrambi i lotti, ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R. D. n. 3.267/1923 (estratto testuale dal sito <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html>).

\* \* \*

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono alcune incongruenze e/o spunti di approfondimento tecnico, in seguito



descritti all'interno di un elenco ragionato.

Con riferimento alle pratiche reperite durante l'accesso agli atti, per ogni punto analizzato viene indicato quanto riferito, principalmente, dal tecnico istruttore Geom. ##### dello Sportello Unico Edilizia UO Edilizia Privata del Comune di Greve in Chianti, nel corso di due colloqui frontali, svolti nei giorni 27/7/2020 e 3/8/2020. Sono stati acquisiti anche chiarimenti interpretativi sui singoli casi via mail ordinaria e telefonica, oltre ad aver anche consultato il Responsabile del Servizio, Ing. #####, su argomenti di natura generale nel merito delle procedure amministrative, che si spiegherà meglio nel prosieguo.

Nella trattazione dei vari argomenti, il soggetto tecnico referente sarà anche talvolta richiamato, genericamente, come Ufficio tecnico.

Gli aspetti che sono stati approfonditi in via preliminare, discussi in contraddittorio con il personale tecnico qualificato, ineriscono la storia urbanistica e la ricostruzione dello stato legittimo dell'edificio da cui sono state derivate le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo.

Sulla base delle disposizioni di cui al riformato art. 21-nonies della L n. 241/1990 (*"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*) e del principio del *"legittimo affidamento"*, l'Ufficio tecnico comunale considera come stato legittimo di un bene l'ultimo disegno depositato presso l'archivio edilizio comunale, incluso all'interno di un titolo valido, rilasciato dall'Ente, non sospeso, non annullato o interrotto. Tutto ciò a prescindere dalla tipologia dell'atto edilizio, ovvero sia nel caso si tratti di un titolo concesso dalla Pubblica Amministrazione (autorizzazione o concessione edilizia o permesso di costruire) o nel caso di un deposito asseverato (denuncia d'inizio attività).

Per quanto sopra esposto, lo stato legittimo riferito all'unità immobiliare di cui al Lotto in questione è rappresentato dai disegni contenuti all'interno della tavola n. 4 (piante e sezione, stato variato, febbraio 2008) della DIA n. 225/2007, in atti unitamente alla comunicazione di fine lavori del 28/2/2008.

Sempre al fine di valutare le eventuali difformità a carico del Lotto in questione, è altresì necessario far riferimento ai seguenti ulteriori due elaborati tecnici:

- il grafico integrativo sulle sistemazioni esterne, depositato con nota prot. n. 5.396 del 10/3/2009 (ultimo disegno in atti sulle modifiche attuate sulle aree e resedi esterni);
- la Tavola 1 allegata alla comunicazione di fine lavori della SCIA n. 237/2013, per

quanto concerne il frazionamento del piano sottotetto, per la porzione in uso all'appartamento di cui al Lotto qui esaminato.

\* \* \*

Con l'Ufficio tecnico comunale è stata fatta chiarezza anche a proposito delle seguenti linee guida da seguire nella valutazione d'insieme delle procedure amministrative.

- Laddove reperiti, all'interno del fascicolo di qualche istanza, grafici o elaborati tecnici suppletivi con protocollo e data d'ingresso successivi al deposito della comunicazione di fine lavori e del certificato di abitabilità/agibilità, questi devono comunque essere considerati come parte integrante della pratica edilizia e, come tali, a seconda dei casi rappresentano lo stato finale realizzato delle opere per il fatto che, come più volte ribadito dal tecnico istruttore, non sono mai stati messi in discussione dall'Ufficio.
- In caso di errori di rilievo e/o di rappresentazione grafica in atti rilasciati o comunque validi, laddove sia materialmente possibile dimostrare l'esistenza di del così detto mero errore, è prevista la denuncia degli stessi all'interno della relazione descrittiva allegata a titoli di altra tipologia (esempio all'interno di CILA, CILA "*tardiva*", ecc.), ancorché trasmessi per altri fini. Il tutto documentando con grafici dimostrativi e repertori fotografici che non si tratta di un'azione illecita.

Dal momento che non è stato possibile condurre il rilievo di tutto il complesso architettonico, a causa della compresenza di aree ed unità immobiliari di proprietà di terzi, si precisa che la disamina sui valori metrici delle quote riportate sui grafici sarà limitata alla verifica e confronto delle misure strettamente riferite ai due Lotti in questione, avendo avuto libero accesso solo a questi ed alle proprie aree di pertinenza o influenza.

Per quanto riguarda le variazioni di consistenza della sagoma dell'intero fabbricato, la verifica sarà di tipo esclusivamente documentale, ovvero avverrà per confronto dei dati estrapolati dagli elaborati testuali e grafici allegati alle istanze visionate.

Richiamando quanto dibattuto in precedenza nel merito del criterio di controllo adottato dall'Ufficio tecnico comunale sulle pratiche edilizie pregresse all'ultimo titolo valido, si precisa che la disamina di cui al precedente periodo riterrà carattere meramente informativo, senza quindi produrre alcun effetto sulla regolarità e sul valore di mercato dei beni oggetto di procedimento giudiziario, ad eccezione dell'eventuale deposito di istanze mirate a restituire una corretta e conforme rappresentazione dello stato dei

luoghi, qualora le incongruenze riguardino in particolare le due unità in questione.

Stesso metodo e principio saranno applicati per i posti auto esterni.

Prima dell'elencazione dell'analisi delle pratiche, per una miglior lettura del testo, si aggiunge che, qualora siano espresse le verifiche ai sensi dell'art. 198 della LR n. 65/2014, le quote rilevate saranno contrassegnate mediante sopralineatura.

Proprio nel merito del citato art. 198 e dei criteri di applicazione dei disposti dello stesso, il SUE del Comune di Greve in Chianti ha riferito di aver posto i seguenti quesiti al Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, Arch. #####  
##### (quesito n. 427 del 19/12/2019):

1. “[...] se sugli immobili in cui sono riscontrate difformità dal titolo edilizio rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 198 è possibile presentare titoli edilizi quali SCIA o Permessi di costruire per trasformazioni quali: addizioni volumetriche, ristrutturazioni, restauro e risanamento conservativo così come definite dagli art. 134 e 135 della L.R. n. 65/2014”.
2. “[...] Se la verifica della tolleranza cui l'art. 198 deve essere valutata su tutti 4 i parametri contemporaneamente (violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta) o basta la verifica di uno solo di essi?”

Alle precedenti domande, il Dirigente ha così espresso i seguenti pareri.

- Risposta al primo quesito. *“Alle difformità dal titolo edilizio che non eccedono la soglia di tolleranza del 2% non sono applicabili le sanzioni previste dagli articoli 200 e 206 della l.r. 65/2014. Tali difformità non precludono la possibilità di effettuare successivi interventi sugli immobili. Si ritiene, tuttavia, che ai fini della verifica dello stato legittimo di tali immobili in occasione di nuovi interventi assumano rilevanza esclusivamente le consistenze legittimate da titoli abilitativi”.*
- Risposta al secondo quesito. *“Affinché la difformità sia tale da escludere l'avvio di procedimenti sanzionatori edilizi occorre che essa sia mantenuta entro la soglia di tolleranza del 2% con riferimento a tutti i parametri previsti dalla legge: il superamento del limite del 2% anche per uno solo dei parametri di cui all'art. 198 della l.r. 65/2014 comporta l'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui agli articoli 200 e 206”.*

Aggiungendo la precisazione conclusiva “[...] che le considerazioni sopra espresse si limitano a fornire un contributo collaborativo alla lettura della normativa regionale e non rappresentano un atto di interpretazione autentica della stessa. Resta ferma

*l'autonomia dell'amministrazione comunale nell'esercizio delle proprie competenze amministrative".*

Quanto indicato nella risposta inviata dal Dirigente deve essere combinato, eventualmente e caso per caso, al principio di legittimo affidamento ed a quanto dispone il riformato art. 21-nonies della L n. 241/1990, secondo la linea tracciata dallo stesso SUE del Comune di Greve in Chianti.

- In merito alla pratica 1 ("*Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili*", Licenza n. 45 rilasciata in data 30/8/1968).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Per quanto riguarda la pianta del piano terra, il terrazzo in cui sbarca la rampa di scala che conduce all'appartamento di cui al Lotto 1 ritiene una consistenza superficiale molto inferiore rispetto allo sviluppo reale; al contrario, nel secondo elaborato allegato, lo stesso terrazzo risulta allungato fino oltre lo spigolo Sud-Ovest del fabbricato. Tali aspetti potrebbero essere derubricati come un mancato aggiornamento dello stato finale delle opere, probabilmente da considerarsi come elementi del tutto marginali dato che lo stesso tecnico comunale, con il citato rapporto del 30/7/1969 (richiesta di abitabilità cit.), dichiarava che i lavori erano stati eseguiti in conformità del progetto "[...] *salvo lievi modifiche rientranti nei consueti poteri discrezionali della Direzione dei lavori*". Per quanto sopra affermato, in considerazione del fatto che il Comune di Greve in Chianti non era classificato in zona sismica all'epoca di costruzione del manufatto, sentito anche il parere del SUE del Comune di Greve in Chianti, non si procede con alcuna istanza per i fatti descritti.
- b) Nei due grafici relativi al prospetto principale, non è mai riportata la tettoia a sbalzo posta superiormente all'ingresso dell'appartamento di cui al Lotto in questione. Per questo rilievo valgono le riflessioni esposte al precedente punto.
- c) Nella nota del Capo dell'Ispettorato, si fa notare che il valore 220 mq della superficie coperta non corrisponde a quello indicato nella tavola grafica, pari a 181 mq. Sulle incongruenze dei parametri di progetto segue un approfondimento specifico, appresso meglio descritto nelle analisi delle

successive pratiche depositate.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE, non si ritiene necessario procedere con alcuna istanza di rettifica o sanatoria della pratica 1.

- In merito alla pratica 2 (*"Nulla osta per esecuzione lavori edili"*, Licenza n. 196/1974 rilasciata in data 26/10/1974).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

a) Nella tavola n. 1 manca la sezione, indicata nell'oggetto.

b) Per quanto riguarda il piano primo dell'edificio, sia il terrazzo di accesso all'appartamento di cui al lotto in questione (fronte Sud-Ovest) che quello di minor superficie posto sul prospetto Nord-Ovest sono rappresentati nelle loro consistenza in linea di massima corrispondente a quanto rilevato durante lo svolgimento delle operazioni peritali. Tutto ciò trova conferma anche dall'osservazione delle fotografie allegate all'istanza, in cui la presenza dei precedenti elementi è acclarata. Nella tavola n. 2 è stata rappresentata anche la tettoia a sbalzo a copertura del terrazzo precedentemente descritto (prospetto Sud-Ovest), ben visibile nella ripresa fotografica reperita nel fascicolo. Pur essendo difficile valutare, da una inquadratura fotografica d'insieme, lo stato di conservazione e l'epoca di costruzione di un elemento architettonico, quanto sopra sembra sia stato realizzato in corso d'opera e non rappresentato in una sorta di variante finale, come attualmente di prassi ormai da diversi anni. Come già discusso su temi analoghi incontrati nella Licenza n. 45/1968, vale comunque l'evidenza che i due terrazzi e la copertura a sbalzo siano comunque stati inseriti all'interno del corpo documentale di un titolo concessorio valido pertanto risultano loro stessi legittimati in itinere.

Come sopra, sentito anche il parere del SUE, non si procede con alcuna istanza per i fatti descritti.

- In merito alla pratica 3 (*"Concessione per l'esecuzione di lavori edili"* n. 121/1980 rilasciata in data 19/7/1980).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i



seguenti fatti e/o incongruenze.

a) Nell'elaborato grafico presente nel fascicolo sono indicate due quote nello stato rilevato, ovvero la distanza intercorrente tra il passo pedonale e la proprietà di terzi (in direzione di Via di Rubbiana) e la larghezza del passo stesso. Dal confronto con il rilievo del 20/12/2019 risulta quanto segue.

- Larghezza del passo pedonale sanato 1,50 ml, larghezza attualmente rilevata 1,47 ml pertanto, ai sensi del disposto di cui all'art. 198 della LR n. 65/2014, il valore rilevato ricade nella tolleranza applicabile ( $1,47 \leq 1,47 < 1,50 < 1,53$ ).
- Distanza intercorrente tra il muro di delimitazione (sinistra per chi guarda il fabbricato) del passo pedonale, spessore compreso, ed il muro di confine con la proprietà di terzi (spessore del muro escluso): misura sanata 15,87 ml, misura attualmente rilevata 15,79 ml pertanto, ai sensi del disposto di cui all'art. 198 della LR n. 65/2014, il valore rilevato ricade nella tolleranza applicabile ( $15,55 < 15,79 < 15,87 < 16,19$ ).

Per quanto precedentemente esposto, non è necessario procedere con alcuna istanza.

- In merito alla pratica 4 (*“Concessione edilizia in sanatoria n. 563/1989 rilasciata in data 30/10/1989”*).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Nel merito del calcolo dell'oblazione, laddove il tecnico rilevatore parla dei volumi ultimati nel 1962, l'indicazione di questo anno sembra un errore, dato che nei periodi precedenti è stato dichiarato che parte delle opere abusive furono ultimate nell'anno 1969. Nel modello citato inoltre è stato indicato lo stesso valore per superficie e volume, ovvero 114,53 mc contro i 171,78 mc menzionati in relazione. Trattasi di un refuso, per il quale non è prevista alcuna procedura di rettifica.
- b) Nel Modello 47/85-A, opere ad uso residenziale, è indicata una superficie utile di 18,58 mq, mentre in relazione è riportato il valore di 18,18 mq. Come per la lettera precedente, anche questo sembra un errore di trascrizione.
- c) Nel Modello 47/85-D viene indicato lo stesso valore numerico riferito sia al Volume totale (vuoto per pieno) che alla Superficie per attività industriale o

artigianale (114,53). Sembrano valere le stesse precedenti considerazioni (riguardante porzione di edificio denominato Lotto 2 nel procedimento giudiziario in epigrafe)

d) Con riferimento all'edificio originario, che comprende il bene di cui al Lotto 1, è stata condotta una verifica di tipo comparativo tra lo stato legittimo (come da licenza originale) e lo stato rappresentato nel condono. Il tutto estrapolando i parametri dimensionali dai grafici depositati con i due titoli, poiché gran parte dell'edificio condominiale è escluso dal presente procedimento esecutivo. Nello schema che segue, il riepilogo sintetico dei risultati.

- Volume Vpp (Licenza n. 45/88) = 1.325,81 mc < 2.520 mc (zonizzazione "B3"-1968);
- Volume Vpp (Condono n. 563/89) = 1.449,96 mc < 2.520 mc (zonizzazione "B3"-1968);
- Superficie coperta (Licenza n. 45/88) = 241,23 mq < 441,00 mq (zonizzazione "B3"-1968);
- Superficie coperta (Condono n. 563/89) = 246,20 mq < 441,00 mq (zonizzazione "B3"-1968).

Il tutto come meglio evidenziato all'allegato 12. A quanto riferito dal tecnico istruttore del SUE, il titolo edilizio qui trattato è stato esaminato, rilasciato e mai messo in discussione da allora all'attualità, pertanto le incongruenze numeriche riscontrate sono da considerarsi alla stregua di errori o refusi.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal SUE del Comune di Greve in Chianti, non si ritiene necessario procedere con alcuna istanza di rettifica o sanatoria della pratica 4.

- In merito alla pratica 5 (DIA prot. n. 2.207 del 29/1/2007).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

a) Per quanto riguarda l'osservazione della documentazione fotografica allegata, in merito all'unità immobiliare in oggetto emerge che la posizione delle aperture del prospetto Nord-Ovest dell'edificio originario corrisponde a quella attualmente accertata. Si può affermare lo stesso per la porzione afferente al prospetto Sud-Ovest, nonostante la vegetazione presente non renda agevole

l'inquadramento completo della facciata.

b) Con riferimento alle quote indicate nella tavola 2, si rilevano le seguenti discrasie del valore misurato rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata il 30/10/1989.

- Per quanto riguarda la sagoma del piano terra:
  - lato Nord-Est:  $(16,10 + 0,35)$  ml = 16,45 ml, nello stato condonato 16,33 ml (scarto + 0,12 ml);
  - lato Nord-Ovest:  $(0,30 + 12,20 + 0,40)$  ml = 12,90 ml, nello stato condonato 12,85 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest: 6,30 ml, nello stato condonato 6,23 ml (scarto + 0,07 ml);
  - lato Nord-Ovest: 3,65 ml, nello stato condonato 3,60 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest: 10,15 ml, nello stato condonato 10,10 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): 3,50 ml, nello stato condonato 3,45 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Est (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): 19,15 ml, nello stato condonato 19,10 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): non è indicata alcuna quota lineare;
  - per quanto riguarda le altezze interne:
    - corpo di fabbrica principale: altezza interna 3,25 ml, identica a quella condonata (sono presenti anche altre altezze minori, ma il solaio è unico);
    - manufatti a destinazione non residenziale:
      - “Serra”: altezza massima interna 3,40 ml, nello stato condonato 3,18 ml (scarto + 0,22 ml); altezza minima interna 2,65 ml, identica a quella condonata;
      - “Rimessa”: altezza massima interna 2,60 ml, nello stato condonato 2,58 ml (scarto + 0,02 ml); altezza minima interna 2,20 ml, identica a quella condonata;
      - “Rimesse”: per entrambi, altezza massima interna 2,90 ml,

altezza minima interna 2,25 ml, identiche a quelle condonate.

- Per quanto riguarda la sagoma del piano primo:
  - lato Nord-Est: 16,30 ml (valore diverso dal piano terra, scarto - 0,15 ml), nello stato condonato 16,18 ml (scarto + 0,12 ml);
  - lato Nord-Ovest (riguardante per porzione il lotto in questione): 12,90 ml, nello stato condonato 12,95 ml (scarto - 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente al lotto in questione): 6,30 ml, nello stato condonato 6,27 ml (scarto + 0,03 ml);
  - lato Nord-Ovest (porzione afferente al lotto in questione): 3,65 ml, nello stato condonato 3,68 ml (scarto - 0,03 ml);
  - lato Sud-Ovest: 10,00 ml, nello stato condonato 9,91 ml (scarto + 0,09 ml);
  - lato Sud-Ovest (veranda): 4,05 ml, nello stato condonato 4,00 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Est: 10,10 ml, nello stato condonato 10,11 ml (scarto - 0,01 ml);
  - per quanto riguarda le altezze interne:
    - corpo di fabbrica principale: altezza interna 3,05 ml, nello stato condonato 3,03 ml (scarto + 0,02 ml);
    - “veranda”: altezza interna 2,80 ml, identica a quella condonata.

c) Sempre nel merito della tavola 2, il percorso pavimentato che collega il passo pedonale prospiciente via L. Basso ed il resede antistante l'edificio (lato Sud-Ovest) non è rappresentato correttamente in pianta, ovvero la scala ed i primi gradini sono posti diversamente da quanto accertato durante il sopralluogo. La diretta evidenza è fornita dalla documentazione fotografica allegata alla pratica n. 162/1980, la quale mostra uno stato dei luoghi in linea di massima corrispondente a quello accertato in data 20/12/2019, limitatamente al menzionato percorso (fatti salvi ulteriori successivi interventi).

d) Nell'elaborato tecnico della copertura, venivano indicate le seguenti soluzioni progettuali:

- l'accesso in falda era previsto di tipo permanente, mediante un'apertura orizzontale o inclinata;
- i dispositivi per il transito in copertura ed esecuzione dei lavori in sicurezza erano previsti di tipo permanente (ganci).

Nel grafico della copertura non è stata indicata la finestra a tetto e dalle sole fotografie non è stato possibile accertare la presenza dei ganci.

- e) Alla data di inizio lavori della DIA, ovvero al 19/2/2007, il termine di validità del DURC dell'impresa, fissato per legge in 90 giorni, risultava scaduto poiché rilasciato il 23/3/2006.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, non si ritiene necessario procedere con alcuna istanza di rettifica o sanatoria per quanto riguarda la lettera

a). Nel merito della lettera b) vale quanto detto per la prima pratica mentre per quanto riscontrato:

- alla lettera c), trattasi di difformità da far confluire, insieme a quelle di prossima descrizione, all'interno di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR n. 65/2014 (si rimanda alla disamina della DIA n. 225/2007);
- alla lettera d), come sopra tali menzionate incongruenze saranno tutte raccolte nell'istanza di autodenuncia per non sanabilità dell'abuso al DPGR n. 62/R/2005 (come sopra si rimanda alla disamina della DIA n. 225/2007);
- alla lettera e), non si procede, poiché in presenza di un'incongruenza formale la cui eventuale rivalsa, a quanto riferito, è ormai da intendersi prescritta.

- In merito alla pratica 6 (DIA prot. n. 5.395 del 5/3/2007).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Per quanto riguarda la Tavola 3 allegata con la presente istanza, sono confermate le stesse dimensioni planimetriche della sagoma esterna di cui alla Tavola 2 della DIA n. 54/2007, quindi gli stessi scarti, già evidenziati in dettaglio nella precedente disamina. Sulle altezze interne invece è presente un'incongruenza, ovvero in pianta i valori corrispondono a quelli della precedente denuncia (altezza interna del piano terra 3,25 ml, altezza interna del piano primo 3,05 ml); in sezione invece, per il piano primo è indicata un'altezza interna di 3,00 ml (scarto con il valore nominale in pianta - 0,05 ml). Si ritiene si tratti di un mero errore materiale di richiamo del valore.



b) Sempre all'interno del precedente elaborato, si osserva la previsione di progetto di creare un unico vano a destinazione "cantina", afferente al lato Sud-Est dell'edificio, delle dimensioni grafiche di circa 15,80 x 3,85 mq, al posto dei tre locali ad uso "cantina" (per la precisione, ad uso cononato "cantina", "locale caldaia" e "garage"). Le demolizioni delle murature interne non sono state segnalata nella Tavola 7. Il presente rilievo non ha ripercussioni sui seguenti titoli edilizi, pertanto si derubrica ad un mero errore di rappresentazione grafica.

c) Nella Tavola 9, al fine di superare il dislivello esistente tra il marciapiede in fregio alla via L. Basso ed il piano di calpestio del resede privato antistante il fronte Sud-Ovest dell'edificio, viene indicata come soluzione tecnica conforme alla L n. 13/1989, la realizzazione di una rampa pedonale, con pendenza dichiarata minore o uguale allo 8 %. Nel progetto di adeguamento (adattabilità), la zona di sosta intermedia posta ad interruzione di percorsi di distanza elevata è prevista in corrispondenza dell'accesso pedonale esistente, di cui viene omessa la corretta rappresentazione. Tale soluzione non sembra congrua, se inquadrata, come fatto dal progettista, nell'ambito del rispetto del requisito della "adattabilità", poiché le modifiche necessarie per attuarla comporterebbero la demolizione di opere murarie strutturali, in contrasto con le disposizioni normative di cui alla legge menzionata e successive modificazioni ed integrazioni.

Non risulta neppure congrua per il fatto che una soluzione progettuale doveva essere studiata e realizzata al fine del rispetto del requisito di "accessibilità", nel caso di edificio condominiale dotato di aree di uso a comune. Per questo motivo, sulla base anche del riscontro favorevole ricevuto dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, si prevede di sfruttare all'uopo l'esistente vialetto che collega il passo carrabile in fregio a via di Rubbiana al fabbricato, mediante la realizzazione di un percorso pavimentato dedicato dal transito di persone diversamente abili. Il tutto nell'ambito della trasmissione di un'istanza in regime di autodenuncia con conseguente emissione di ordinanza di conformazione dello stato dei luoghi alla L n. 13/1989 e ssmmii.

d) Il volume indicato nella nota d'integrazione del 3/5/2007, 1.077,49 mc, differisce dal valore inserito per la determinazione degli oneri di

urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, ovvero 1.111,62 mc. Si rileva in vero che nel calcolo dimostrativo non è stato computato lo spessore del solaio intermedio, fatto questo che certamente ha contribuito al risultato di minor consistenza. A quanto riferito, questa fattispecie di errore non comporta alcuna conseguenza, anche in virtù del successivo rapporto istruttorio, con cui veniva dichiarata la conformità della DIA. Essendo comunque legato, il parametro volume, al conteggio relativo al dimensionamento dell'area da destinare a parcheggio privato, si rimandano tutte le verifiche alla disamina dello stato finale ultimo depositato.

- e) Nel merito della nota del giorno 1/9/2008 dell'Azienda Sanitaria di Firenze, questo documento richiama una fase istruttoria di verifica condotta nell'ambito dell'iter procedurale di cui alla DIA n. 225/2007. Si rimanda l'approfondimento alla relativa disamina.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, non si ritiene necessario procedere con alcuna istanza di rettifica o sanatoria, mentre per quanto riscontrato:

- alla lettera c), come anticipato si deve procedere con istanza in regime di autodenuncia, con ordinanza per adeguamento opere alla L n. 13/1989 e ssmmii.

- In merito alla pratica 7 (DIA prot. n. 9.445 del 23/4/2007).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) La relazione ed il progetto redatti ai sensi della L n. 10/1991 e del Dlgs n. 192/2005, in vigore all'epoca della DIA in epigrafe, non sono stati presentati e di conseguenza, nonostante vari tentativi compiuti in tal senso, non è stato possibile acquisirli. Si fa altresì presente che sia nel modello della DIA prot. n. 5.395 del 5/3/2007 (cit.) che in quello della variante in corso d'opera (prot. n. 18.934 del 9/8/2007, cit.):

- al “Quadro I”, “*Contenimento del consumo di energia*”, il progettista dichiarava che l'intervento non era soggetto alle norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici (L n. 10/1991);
- mentre al “Quadro L”, “*Sicurezza degli impianti*”, indicava che l'intervento

non comportava l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 6 della L n. 46/1990 e all'art. 4 del DPR n. 447/1991.

Dal momento che per gli interventi di ristrutturazione edilizia con frazionamento vigeva l'obbligo di produrre la suddetta documentazione tecnica e, soprattutto, di progettare sulla base dei disposti e prescrizioni di riferimento, al fine di conformare il bene alla normativa impiantistica e di contenimento energetico è necessario procedere con istanza in regime di autodenuncia, con conseguente emissione di ordinanza di conformità alla normativa di settore in materia impiantistica. Ciò comporta l'obbligo di eseguire diverse categorie di lavorazioni, per i quali si rimanda alla sezione riguardante il progetto di adeguamento del Lotto 1 (cfr. allegati 10 e 11).

Solo per la questione dell'impianto fotovoltaico, compreso nell'elenco sopra menzionato, si precisa in questo luogo che, al fine di determinare le aliquote di potenza e costo spettanti al Lotto in questione è stato preso come riferimento il disposto normativo denominato "*Decreto Rinnovabili 28/2011*", da cui si ricava la formula  $P = S / K$ , dove:

- P è la potenza elettrica minima che deve essere installata col fotovoltaico;
- S è la superficie in pianta dell'edificio;
- K è una costante che cambia di anno in anno (dal 1/1/2017 questo valore è pari a 50).

I Kw risultanti per il Lotto 1 sono approssimativamente 1,20. Quanto sopra determinato naturalmente in via preliminare ed in assenza di un progetto esecutivo.

Dal momento che l'intervento edilizio necessario a perseguire la piena regolarità edilizia del cespite di fatto comporta l'esecuzione di una rilevante e corposa attività edilizia (modifiche del servizio igienico-sanitario, degli infissi, isolamento termico delle pareti interne, ecc.), si prospetta un progetto di adeguamento impiantistico che tenga in considerazione anche gli ultimi disposti normativi attualmente in vigore.

- b) Il progetto depositato ai sensi del DPGR n. 62/R/2005 (oggi abrogato a favore del DPGR n. 75/R del 18/12/2013, Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della LR 3/1/2005, n. 1), per dotare la copertura dell'intero fabbricato (volumi condonati compresi) di dispositivi anticaduta tali da garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizione

di sicurezza, non è stato realizzato. A quanto riferito durante gli incontri tecnici di chiarimento svolti al SUE del Comune di Greve in Chianti, la mancanza del progetto redatto ai sensi del DPGR n. 75/R/2013 (o del precedente decreto), o lavori eseguiti in difformità da esso o non eseguiti non sono fattispecie sanabili. Durante il sopralluogo effettuato è stato riscontrato che sulle falde di copertura non è presente alcun dispositivo tra quelli prescritti dalla normativa. Essendo la copertura dell'intero edificio un bene comune a tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, la conformazione della stessa alla menzionata normativa di settore comporta un'istanza in regime di autodenuncia promossa da tutti i soggetti coinvolti dall'uso comune del tetto. A tale comunicazione, il Comune di Greve in Chianti risponde con l'emissione di un'ordinanza di conformazione alla norma, in applicazione dell'art. 141 commi 13, 14 e 15 della LR n. 65/2014. L'ordinanza costituisce il titolo ad eseguire le opere di conformazione alla normativa. A quanto riferito dal tecnico istruttore, usualmente vengono concessi 90 giorni di tempo per eseguire l'intervento, prorogabili in relazione al caso specifico. Il successivo art. 215 della legge regionale citata prevede inoltre l'irrogazione di una sanzione, da comminare al proprietario ed al coordinatore (in fase di progettazione ed esecuzione), responsabili in solido. Date le circostanze, tale sanzione sarà indirizzata all'intestatario dell'istanza di autodenuncia, pertanto viene di seguito determinata e scomputata, per quota parte spettante, dal valore di mercato dei beni oggetto di procedimento esecutivo.

Per quanto detto, l'ordinanza obbliga tutti i condomini all'esecuzione dei lavori di installazione dei dispositivi di sicurezza anticaduta ed adeguare l'accesso in copertura, ad oggi mancante.

Quest'ultima affermazione fondata chiaramente sui rilievi eseguiti all'interno dei beni compresi nel procedimento esecutivo, sull'ispezione visiva condotta (per quanto è stato possibile), sulla disamina documentale in atti. Fatto salvo quanto non si è potuto riscontrare poiché in proprietà di terzi.

Tutto ciò premesso, sono stati computati i costi per la messa a norma di tutte le falde di copertura del complesso immobiliare, adottando il seguente criterio di ripartizione delle spese:

- il costo di conformazione della copertura dell'edificio originario sarà diviso in 5 parti, delle quali 4 ricadranno rispettivamente sulle 4 unità immobiliari

costituenti la maggior parte dell'edificio originario, la quinta parte invece sarà equamente imputata sia al bene di cui al Lotto 2 che all'appartamento adiacente, in quanto entrambi ritengono una porzione di superficie utile abitabile all'interno della sagoma.

Ciò premesso, il costo di conformazione della copertura soprastante il bene di cui al Lotto 1 ricadrà sullo stesso per la misura di 1/5.

Dal computo delle opere di adeguamento ai sensi del DPGR n. 75/R del 18/12/2013, per quanto riguarda la conformazione alla norma del tetto dell'edificio originario risulta un costo complessivo pari a € 14.326,91 (vedi allegato 11), da cui deriva che l'aliquota di spesa imputabile al Lotto 1 è pari a € 2.865,38 (14.326,91 x 0,20), oltre iva laddove per legge.

Per quanto invece riguarda il conteggio della sanzione prevista dal citato art. 215, “[...] *La mancata realizzazione delle misure di cui all’articolo 141, comma 13, oppure la loro realizzazione difforme dalle modalità indicate nel regolamento di cui all’articolo 141, comma 15, comporta:*

*a) l’irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria in misura pari ad euro 9,00 per metro quadrato di prospetto, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostrine o cortili interni. Ai fini del calcolo si considerano le sole facciate sottostanti la porzione di copertura interessata dall’intervento; [...]”.*

Pertanto, considerando che la superficie delle facciate dell'edificio originario è pari a 385 mq, la sanzione complessiva risulta dal seguente calcolo:

- $385 \text{ mq} \times 9 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.465$  per le facciate dell'edificio originario;

da cui si deduce che l'aliquota di sanzione amministrativa imputabile al Lotto 1 è pari a € 693 (3.465 x 0,20).

Oltre a quanto sopra specificato, dall'analisi della DIA emergono i seguenti ulteriori fatti e/o incongruenze.

c) Il Permesso di costruire, a cui è stato assegnato il numero di pratica 225/2007 (vedi avvio del procedimento notificato in data 24/4/2007), è stato inserito all'interno del faldone della DIA n. 225/2007. Sugli elaborati ad esso allegati è riportato un timbro, apposto dal Comune di Greve in Chianti, riferito all'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico n. 87/2007, oltre al timbro di



protocollo d'ingresso del 23/4/2007. Il successivo 9/8/2007, con prot. n. 18.934, viene depositata la variante in corso d'opera, sempre archiviata all'interno del faldone "DIA 225/2007". Come emerso dall'accesso agli atti, in data 16/11/2007, il Responsabile Ufficio Edilizia richiedeva al Direttore dei lavori ed alla Sig.ra ##### un'integrazione documentale alla pratica prot. n. 9.445 del 23/4/2007 (presentata come Permesso di Costruire) che in oggetto viene definita come inerente "opere soggette a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 9 della L.R. 52/99 – Busta n. 2007/225". Sollevando alcuni dubbi questo singolare iter procedurale, alla richiesta di chiarimenti il tecnico istruttore dello Sportello Unico Edilizia non ha saputo fornire alcuna indicazione sul motivo per cui l'Ufficio abbia archiviato le predette istanze con la modalità riscontrata.

- d) Nella Tavola 2 è indicato il seguente calcolo per il reperimento della superficie minima regolamentare da adibire a parcheggio privato: Superficie: 178,18 mq. H.V.: 3,20 ml. Volume: 570,17 mc. Superficie di parcheggio privato calcolata ai sensi della L n. 122/1989:  $570,17 : 10 = 57,01 \text{ mq} < 61,20 \text{ mq}$  di progetto. Si rimanda l'approfondimento del tema alla disamina dello stato finale delle opere riferite al parcheggio privato del complesso abitativo.
- e) Con riferimento alle quote indicate nella Tavola 3 (aprile 2007) si rimanda alla disamina di cui alla pratica n. 54/2007 lettera b).
- f) Il riscontrato mancato deposito del DURC costituisce formalmente un'importante mancanza in termini sia normativi che procedurali. Ancorché tale errore possa esser sfuggito al controllo da parte dell'ufficio preposto, il CIP depositato risultava già allora scaduto, quindi non più valido o inoltrabile alla PA. Alla segnalazione del fatto, il tecnico istruttore ha riferito che questo caso rappresenta un'incongruenza formale, la cui eventuale rivalsa, è ormai da intendersi prescritta.
- g) Nella Tavola 2 (febbraio 2008) è disegnato un nuovo stato di progetto, diverso dai precedenti depositati nelle date 23/4/2007 e 9/8/2007. Si riscontrano infatti nel corpo di fabbrica originario alcune variazioni nella distribuzione dei vani, negli spessori e sviluppi di muri interni ed esterni. Pur trattandosi di incongruenze formali in atti pubblici, si ritiene siano superate dai successivi depositi, anche in virtù dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 21-nonies della citata L n. 241/1990.

h) Con riferimento alle quote indicate nella Tavola 4 (febbraio 2008), si rilevano le seguenti discrasie del valore misurato rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata il 30/10/1989.

- Per quanto riguarda la sagoma del piano terra:
  - lato Nord-Est: 16,30 ml, nello stato condonato 16,33 ml (scarto - 0,03 ml);
  - lato Nord-Ovest: 12,90 ml, nello stato condonato 12,85 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest: 6,30 ml, nello stato condonato 6,23 ml (scarto + 0,07 ml);
  - lato Nord-Ovest: 3,65 ml, nello stato condonato 3,60 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest: 10,10 ml, valore identico a quello condonato.
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): 3,50 ml, nello stato condonato 3,45 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Est (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): 20,65 ml, compreso il completamento volumetrico dello spazio interstiziale; nello stato condonato, la lunghezza complessiva intercorrente tra lo spigolo Sud e l'intersezione con il manufatto a confine Nord-Est è di 20,80 ml (scarto - 0,15 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): non è indicata alcuna quota lineare;
  - per quanto riguarda le altezze interne:
    - corpo di fabbrica principale: altezza interna 2,85 ml, per gli effetti del rialzamento del piano di calpestio;
    - manufatti a destinazione non residenziale:
      - ex vano "Serra": altezza massima interna 2,90 ml, nello stato condonato 3,18 ml (scarto - 0,28 ml, dovuto al rialzamento del piano di calpestio); altezza minima interna 2,70 ml, nello stato condonato 2,65 ml (scarto + 0,05 ml);
      - ex vano "Rimessa" (sopraelevato rispetto al precedente): le altezze interne e gli scarti sono identici a quelli registrati per il locale ex "Serra" ml poiché il progetto ha uniformato la sagoma

del corpo di fabbrica;

- “Rimesse”: idem cs.
- Per quanto riguarda la sagoma del piano primo:
  - lato Nord-Est: 16,30 ml, nello stato condonato 16,33 ml (scarto - 0,03 ml);
  - lato Nord-Ovest (riguardante per porzione il lotto in questione): 12,90 ml, nello stato condonato 12,85 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente al lotto in questione):  $(0,40 + 2,00 + 0,10 + 1,90 + 0,15 + 1,75)$  ml = 6,30 ml, nello stato condonato 6,23 ml (scarto + 0,07 ml);
  - lato Nord-Ovest (porzione afferente al lotto in questione):  $(16,55 - 12,90)$  ml = 3,65 ml, nello stato condonato 3,60 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest:  $(16,30 - 6,30)$  ml = 10,00 ml, nello stato condonato 10,10 ml (scarto - 0,10 ml); eseguendo la sommatoria delle misure parziali si ottiene:  $(0,30 + 2,30 + 0,30 + 2,85 + 0,25 + 4,05)$  ml = 10,05 ml, con scarto ridotto a - 0,05 ml rispetto allo stato condonato.
  - lato Sud-Ovest (veranda): 4,05 ml, nello stato condonato 4,00 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Est:  $(0,45 + 4,60 + 0,30 + 1,95 + 0,10 + 2,45 + 0,30)$  ml = 10,15 ml, nello stato condonato 10,11 ml (scarto + 0,04 ml);
  - per quanto riguarda le altezze interne:
    - corpo di fabbrica principale: altezza interna 2,95 ml, nello stato condonato 3,03 ml (scarto - 0,08 ml);
    - “veranda”: altezza interna massima 3,10 ml, altezza interna minima 2,80 ml, quest'ultima identica a quella condonata.

Per quanto sopra rilevato, è ipotizzabile la sussistenza di errori materiali di rilievo e restituzione grafica, nonché forse anche qualche aggiustamento di quota, date le discrasie accumulate dallo stato condonato e disseminate nelle numerose successive pratiche depositate. Certamente, la situazione pregressa avrebbe richiesto, all'epoca, lo svolgimento di una ricognizione più accurata del complesso edilizio.

- a) Per quanto riguarda il numero di protocollo indicato per il deposito della relazione e progetto ai sensi della L n. 10/1991, questo non si riferisce all'effettiva trasmissione dei menzionati documenti, bensì è l'estremo di

deposito della DIA n. 120/2007. Come anche comunicato dal Sig. #####  
##### del SUE del Comune di Greve in Chianti (mail del 4/5/2020) “[...] non risulta agli atti essere stata presentato alcun modulo della Legge 10/91, né a nome ##### né a ##### nell'anno 2007; infatti non c'è traccia dei suddetti nominativi sul Registro della Lg. 10/91 per tutto il 2007. Per scrupolo ho riguardato anche dentro le Buste N. 120/2007 (che ha come Prot. Iniziale proprio il N. 5395 del 5/03/2007 da Lei segnalato), N. 225/2007, N.321/2008 e N. 322/2008, ma non c'è la Lg. 10/91. Infine, le ricordo, come le aveva scritto anche il Geom. ####, al punto N. 7 della sua risposta (qui unita), che tale modulo allora non era obbligatorio presentarlo”. In realtà, durante l'incontro del 3/8/2020, concordemente con il tecnico istruttore del SUE, vagliato nel dettaglio il caso è emerso invece che l'obbligo di deposito del progetto impiantistico sussisteva all'epoca della trasmissione delle pratiche edilizie menzionate, per interventi di frazionamento e cambio di destinazione d'uso (quest'ultimo riferito al bene di cui al Lotto 2), ovvero dovevano essere predisposti ed allegati il progetto e relazione tecnica di cui all'art. 8 comma 1 del Dlgs 19/8/2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (ex Legge 10/91, riferimenti normativi Dlgs n. 28/2011, L n. 90/2013, DM 26/6/2015), comprensivi della redazione dell'eventuale progetto di adeguamento alla normativo e della verifica dei parametri di legge (calcolo dispersioni).

- i) All'interno del fascicolo è stata reperita la dichiarazione resa dall'installatore sulla regolare posa dei dispositivi di sicurezza anticaduta (in Comunicazione prot. n. 15.333 del 27/6/2008 inviata dal Direttore dei lavori). Sulla base delle informazioni acquisite dalla proprietà durante il sopralluogo e per quanto potuto osservare nel corso delle operazioni peritali, non sembra essere stato installato alcun dispositivo di sicurezza anticaduta sulle falde di copertura dell'edificio residenziale originario, né tanto meno su quello interessato da cambio di destinazione d'uso. Tutto ciò confluisce nell'istanza in regime di autodenuncia con ordinanza di conformazione emessa dal Comune di Greve in Chianti.
- j) Per quanto riguarda il grafico depositato con la nota prot. n. 5.396 del 10/3/2009, si osserva che in linea di massima sono state riportate tutte le

ASTE GIUDIZIARIE®

principli variazioni al progetto originario delle sistemazioni esterne del comparto oggetto di ristrutturazione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso. Resta sempre da correggere il disegno dell'accesso pedonale da via L. Basso, in particolare della posizione e numero dei gradini atti al superamento del dislivello esistente con il resede di pertinenza degli appartamenti. Stesso dicasi per l'area di sosta in fregio alla pubblica via, il cui grafico non corrisponde perfettamente a quanto realizzato. Per ciò che concerne i conteggi relativi al rispetto del decimo del volume da destinare come area di sosta privata, il calcolo dimostrativo fornisce i seguenti valori:

- volume complessivo delle 6 unità immobiliari pari a 1.647,17 mc;
- volume x 10 % (L n. 122/1989) pari a 164,77 mq “per superficie parcheggio necessaria” (in realtà l'approssimazione corretta sarebbe 164,72 mq);
- la superficie di progetto destinata a parcheggio privato è pari a 190,20 mq, maggiore di quella minima regolamentare, e risulta dalla somma di due aree:
  - 82,13 mq, la porzione in fregio a Via L. Basso (dimensioni del rettangolo 15,40 x 5,40 mq, al netto della superficie della sporgenza di forma trapezoidale irregolare);
  - 108,07 mq, corrispondente al vialetto di accesso dal cancello carrabile posto in fregio a Via di Rubbiana (dimensioni indicate 21,40 x 5,05 mq).

ASTE GIUDIZIARIE®

Dal rilievo eseguito sul resede di pertinenza dell'intero complesso immobiliare emerge che quanto graficamente rappresentato nel suddetto elaborato grafico non corrisponde né al reale stato dei luoghi, né alle effettive variazioni apportate sul progetto originale. Il disegno depositato si limita a rappresentare una schematizzazione delle aree esterne, senza però fornire l'esatta conformazione planimetrica dello stesso, assunta a seguito dell'attività edilizia svolta. Tutto ciò logicamente influisce, dal punto di vista dimensionale e numerico, sulle verifiche dei parametri urbanistici legati a requisiti minimi richiesti in caso di interventi come quello in oggetto, nel merito delle superfici da destinare a parcheggio privato, delle aree permeabili, ecc. Il rilievo condotto nel mese di dicembre 2019 fortunatamente evidenzia una consistenza superficiale delle aree libere esterne superiore a quella indicata



dal tecnico progettista dell'istanza n. 225/2007 pertanto, applicando gli stessi criteri distributivi degli spazi da dedicare alla sosta privata il risultato è ampiamente superiore al minimo parametro richiesto.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, non sono rilevanti gli elementi tecnico-amministrativi di cui alle lettere c), d), e) ed f), mentre si ritiene di dover procedere con il deposito delle seguenti istanze:

- quanto alle lettere a) e i), istanza in regime di autodenuncia con conseguente emissione di ordinanza di conformazione alla normativa di settore in materia impiantistica, progetto e opere di adeguamento;
- quanto alle lettere b) e j), istanza in regime di autodenuncia con conseguente emissione di ordinanza di conformazione al DPGR n. 75/R del 18/12/2013, in applicazione dell'art. 141 commi 13, 14 e 15 della LR n. 65/2014; l'istanza dovrà essere corredata del progetto dei dispositivi di sicurezza anticaduta, dovrà prevedere installazione degli stessi in copertura ed il pagamento di una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 215 della legge regionale menzionata;
- quanto alle lettere g) ed h) non si procede ai sensi del riformato art. 21- nonies della L n. 241/1990 e del principio del legittimo affidamento, collegati entrambi al fatto che la DIA in questione è ritenuta dal SUE come un titolo consolidato, valido, ampiamente istruito e mai messo in discussione;
- quanto alla lettera k), accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209, comma 2, lettera b) della LR n. 65/2014 (*"Attestazione di conformità in sanatoria"*), con pagamento della sanzione amministrativa come da dispositivo normativo.

- In merito alla pratica 8 (Richiesta di autorizzazione ad eseguire opere di alterazione stradale, prot. n. 9.896 del 6/2/2008).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Contrariamente a quanto dichiarato nella descrizione del progetto, l'area adibita alla sosta privata ritiene un fondo in rilevato di inerti di granulometria

fine, al posto dei blocchetti autobloccanti. Il fatto senz'altro non ha incidenza sul requisito della permeabilità del suolo, anzi può esser considerato migliorativa quella soluzione per cui il filtraggio delle acque in profondità sia favorito al livello più elevato.

- b) L'elaborato grafico in deposito non corrisponde allo stato realizzato, anche se viene formalmente superato dallo schema depositato con nota prot. n. 5.396 del 10/3/2009, archiviato nel faldone della DIA n. 225/2007. Si rimanda pertanto ogni ulteriore approfondimento alla disamina di cui alla lettera k) della DIA n. 225, nel merito della regolarità delle aree esterne di pertinenza del fabbricato originario.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, non si ritiene di dover procedere con alcuna istanza di regolarizzazione.

- In merito alla pratica 9 (Variante alla Busta n. 225/2007, prot. n. 15.228 del 26/6/2008).

Con riferimento alla pratica in questione, sulla base di quanto riferito dall'istruttore tecnico del SUE del Comune di Greve in Chianti, sia la presente variante che la precedente Busta n. 321/2008 “[...] *in realtà sono integrazioni alla fine lavori della DIA 225/2007*” (Geom. #####, mail del 6/4/2020).

Nel fascicolo non sono presenti elaborati tali da procedere con ulteriori approfondimenti tecnici, pertanto si derubrica l'istanza ad un passaggio amministrativo di scarsa rilevanza, specialmente in virtù di tutte le considerazioni e procedure già indicate per la DIA n. 225/2007.

- In merito alla pratica 10 (SCIA prot. n. 8.468 del 18/4/2013).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Per quanto riguarda il vantato ed esclusivo diritto di accesso alla soffitta da parte degli appartamenti posti al piano primo, descritto dal progettista in relazione, si deve in questo luogo riprendere tale asserzione poiché in nessun titolo di provenienza il piano sottotetto viene descritto come proprietà esclusiva. Al contrario, non essendo menzionato nella descrizione dei singoli appartamenti interessati in sede di contratto e ritenendo il piano stesso,

almeno fino all'apertura delle botole di accesso, una configurazione planimetrica unitaria ed indivisa, si è maggiormente propensi a ritenere che ricadesse nell'ambito dei beni o pertinenze a comune e di uso condominiale. Nel corso di svolgimento delle operazioni peritali è stata altresì acquisita una scrittura privata, recante per oggetto: "*Frazionamento del piano sottotetto da adibire come locale soffitta alle tre abitazioni del piano primo*", firmata in data 1/3/2013 (quindi antecedentemente il deposito della SCIA in questione) dai proprietari degli appartamenti posti al piano primo (cofirmatari della predetta SCIA), con cui dichiaravano "[...] *che lo spostamento della centralina televisiva collocata al piano sottotetto verrà a NOSTRE COMPLETE SPESE spostata all'esterno nella facciata condominiale.*

- *si accederà alla centralina direttamente dall'esterno con scala a pioli da resede condominiale.*
- *la centralina dovrà essere dotata di adeguata scatola da esterno".*

La scrittura veniva completata con la sottoscrizione dei proprietari degli appartamenti al piano terra, per conoscenza e presa visione.

Tutto ciò premesso, a seguito anche di un confronto telefonico con il tecnico istruttore del SUE in data 14/8/2020, si può affermare che l'oggettività e la fondatezza o meno dell'autocertificazione resa dai soggetti promotori dell'istanza nel modello potrebbe sicuramente incidere su aspetti di natura giuridica, specificatamente nel merito della condotta individuale, ma non determinano conseguenze sul titolo edilizio ormai chiuso e mai messo in discussione in corso d'opera. Per queste motivazioni, non vi sono elementi per procedere dal punto di vista amministrativo sulla fattispecie accertata.

- b) Per quanto riguarda il piano sottotetto, l'elaborato Tavola 1 (elaborati grafici piante nei tre stati) rappresenta l'ultimo grafico depositato e viene considerato come stato legittimo dal SUE del Comune di Greve in Chianti. Dall'osservazione quindi del suo contenuto tecnico scaturisce la disamina critica, finalizzata alla dimostrazione della regolarità del bene. Dovendo limitare l'analisi al bene oggetto di procedimento esecutivo, si osserva subito che la conformazione planimetrica dei locali sottotetto collegati al bene di cui al Lotto in questione risulta in linea di massima identica a quella accertata in fase di rilevazione. Sono state però riscontrate le seguenti variazioni:

- presenza di due lesene, di cui una in muratura laterizia piena a due

teste nel locale 7;

- sempre nel suddetto locale inserimento di canna fumaria per l'allontanamento dei fumi e degli esausti di combustione provenienti dalla sottostante caldaia; il condotto verticale è stato realizzato mediante la muratura di blocchi di calcestruzzo.

Non essendo riusciti a determinare con precisione l'epoca di realizzazione delle stesse e non essendo state identificate nel grafico finale in atti dal 15/4/2016, a quanto riferito dall'istruttore tecnico del SUE, queste opere rientrano nella fattispecie di interventi di manutenzione straordinaria quindi soggette al deposito di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata "tardiva", con la corresponsione di una sanzione amministrativa pari a € 1.000. Nel merito se possa essere o meno prescritto il pagamento di quest'ultima, si allega alla disamina anche il seguente ulteriore chiarimento, ricevuto per mail in data 4/8/2020 dal SUE: *"la sanzione dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.m.i. non è soggetta alla prescrizione di cui alla L.689/81, quindi deve essere corrisposta"*.

- c) I valori nominali di alcune altezze interne si discostano da quelli ricavati dal rilievo condotto durante il sopralluogo. Anche questa fattispecie può essere regolarizzata nell'ambito della procedura precedentemente descritta.

\* \* \*

Oltre a quanto sopra accertato, nel corso dei sopralluoghi e della disamina documentale sia di natura urbanistico-edilizia che contrattuale, si evidenziano anche i seguenti ulteriori aspetti, a corredo della precedente analisi.

A) In considerazione della portata e natura di tutti lavori soggetti ad ordinanza di conformazione alla normativa, di cui alle DIA n. 120/2007 e n. 225/2007, dovrà essere depositata una attestazione asseverata di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della LR n. 65/2014.

B) Per quanto riguarda la sagoma esterna dell'edificio originale, in corrispondenza delle porzioni di prospetto afferenti all'appartamento di cui al Lotto in questione, il rilievo geometrico condotto ha fornito i seguenti dati, messi a confronto con i precedenti titoli edilizi:

- Prospetto Sud-Ovest:
  - lato corto:

- rilievo: 3,69 ml;
- stato finale DIA n. 225/2007: 3,65 ml;
- condono n. 563/1989: 3,68 ml;
- licenza originaria n. 29/1968: 3,50 ml;
- lato lungo:
  - rilievo 6,09 ml;
  - stato finale DIA n. 225/2007: 6,30 ml;
  - condono n. 563/1989: 6,27 ml;
  - licenza originaria n. 29/1968: 6,15 ml.

Sulla base del repertorio fotografico e di quanto finora accertato su tutte le istanze depositate - in termini di sviste, errori ed omissioni varie -, quanto sopra evidenziato sembrerebbe classificabile come incongruenze dovute ad un rilievo e restituzione grafica impropri. A quanto riferito dal SUE del Comune di Greve in Chianti, tali inesattezze possono essere inserite, descritte e fondatamente documentate all'interno degli elaborati tecnici costituenti la CILA "tardiva", da depositare per regolarizzare il Lotto 1 (come detto in precedenza).

C) Stesso dicasi come alla precedente lettera B), per il valore rilevato per la larghezza della cucina pari a 2,20 ml, con uno scarto di -0,10 ml rispetto a quello dello stato finale di cui alla DIA n. 225/2007 cit. Differenza che non rientra nell'art. 198, così come qualche altra dimensione delle aperture esterne le quali, tuttavia, sembrerebbero da sempre inalterate, a giudicare i repertori fotografici sempre ben provvisti nelle varie pratiche in atti.

D) Durante lo svolgimento del sopralluogo, si è potuto constatare visivamente che l'impianto di smaltimento dei liquami risulta realizzato in linea di massima conformemente allo schema disegnato nei titoli edilizi. A quanto riferito dalla proprietà, come corpi ricettori dei reflui domestici sono state installate delle fosse Imhoff. Con riferimento all'incontro tecnico del 3/8/2020 presso gli uffici del SUE del Comune di Greve in Chianti, gli impianti di smaltimento di questo tipo ed uso domestico dovevano solo rispettare i minimi prescritti dal REC all'epoca in vigore. A tale proposito, è necessario aggiungere che non è stato possibile condurre una verifica appropriata riguardo al dimensionamento minimo dell'impianto per il fatto che allo scopo sarebbe stato necessario lo svuotamento, la pulizia e l'igienizzazione totale dello stesso, il tutto per consentire il rilievo finale. Operazioni queste che si collocano oltre i limiti dell'incarico conferito



nell'ambito del procedimento esecutivo in epigrafe.

E) Con riferimento alla configurazione planimetrica delle aree esterne afferenti a Via L. Basso e Via di Rubbiana, dal rilievo condotto durante il sopralluogo sono emerse le seguenti incongruenze e lavorazioni eseguite in difformità dal titolo (vedi lettera r della disamina di cui alla DIA n. 225/2007).

- Errori di rilievo e rappresentazione grafica non fedele allo stato dei luoghi, quindi questioni di natura prettamente geometrica, che incidono sul posizionamento e calcolo delle aree di sosta e relative aree di manovra. A quanto riferito dal tecnico del SUE, il calcolo degli spazi a parcheggio privato contenuti nella DIA n. 225/2007 sono stati effettuati in modo corretto quindi, emergendo dal rilievo una disponibilità sensibilmente maggiore in termini di superficie, si può dire che solo ed esclusivamente per quest'ultimo aspetto non si deve procedere in alcun modo.
- Lavori eseguiti in corso d'opera e non aggiornati all'interno del così detto "*stato finale*", come la realizzazione di un muretto in blocchi di calcestruzzo a delimitazione del parcheggio privato realizzato in fregio a Via L. Basso, ritenente i seguenti dati dimensionali:
  - sviluppo lineare complessivo (spezzata poligonale irregolare): circa 26,00 ml;
  - altezza massima 0,87 ml, altezza minima 0,59 ml.

Nel grafico depositato il giorno 10/3/2009 ne è stata data una rappresentazione alquanto schematica, rispetto alla reale forma dell'opera costruita. Inoltre, la posizione del muretto in blocchi di calcestruzzo, in corrispondenza della sporgente esedra trapezoidale, riduce la profondità di due posti auto pari a circa 4,25 ml. Su questo aspetto, sempre nel corso dell'incontro del 3/8/2020 presso il SUE, il tecnico istruttore riferisce che non si debba procedere con alcuna rettifica o deroga, per il fatto non sono mai indicate dimensioni minime da osservare per il posto auto, né all'interno del REC in vigore all'epoca dell'esecuzione dei lavori né in quello attualmente in corso di validità.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 4.

Sulla base di questi rilievi, come conferito con il SUE del Comune di Greve in Chianti, per la regolarizzazione delle difformità descritte è necessario depositare

un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR n. 65/2014, unitamente alla richiesta di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico (ai sensi della LR n. 39/2000 e dell'art. 101 del Regolamento di attuazione DPGR n. 48/R/2003). Gli oneri tecnico-amministrativi derivanti da questa attività professionale dovranno essere ripartiti per il numero delle unità immobiliari costituenti il condominio (n. 6), quindi la quota di 1/6 ricadrà sul Lotto 1, in considerazione del fatto che sia il posto auto di pertinenza che altre porzioni di resede a comune giacciono all'interno dell'area coinvolta negli abusi. Per quanto riguarda l'applicazione della sanzione amministrativa, a quanto riferito dal tecnico istruttore del SUE, in assenza di incremento di valore venale del bene o se lo stesso incremento risultasse inferiore alla somma di € 10.000, è prevista l'irrogazione del minimo importo. Il caso in analisi sembra corrispondere a quest'ultima ipotesi, pertanto sarà da corrispondere una sanzione di € 1.000 prima del rilascio del titolo in sanatoria.

F) La porzione di resede esterno posta esattamente in corrispondenza dell'intersezione viaria tra Via L. Basso e Via L. da Vinci e distinta al CF al sub. 519 della part. 404, di proprietà esclusiva del bene di cui al Lotto in questione, attualmente è accessibile solo attraversando la proprietà di terzi. Per questa motivazione, non potendo persistere tale modalità, si prevede la realizzazione di un nuovo accesso pedonale, da Via L. da Vinci, al fine di poter garantire un ingresso autonomo al suddetto resede. A quanto riferito dal tecnico istruttore del SUE, questo intervento può essere attuato anche mediante il deposito di una CILA, ai sensi dell'art. 136, comma 4 della LR n. 65/2014. Per quanto riguarda invece la richiesta del numero civico, a quanto riferito dall'Ufficio Anagrafe è sufficiente trasmettere l'istanza in carta semplice, senza la corresponsione di alcun importo per i diritti di istruttoria o per le marche da bollo.

Ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica di quanto riscontrato, così come emerso nei menzionati incontri svolti con il tecnico istruttore Geom. ##### dell'Ufficio tecnico del Comune di Greve in Chianti, si dovrà procedere con il deposito delle seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata.

- Presentazione di istanza in regime di autodenuncia da parte di soggetto avente titolo

con conseguente ordinanza di conformazione del bene alla Legge n. 10/1991 (caso di mancato deposito della pratica all'epoca dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e frazionamento).

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi (per quanto riguarda i costi di lavorazione connessi alla presente istanza si rimanda a successiva sezione descrittiva).

- Relazione tecnica di cui all'art. 8 comma 1 del Dlgs 19/8/2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (ex Legge 10/91, riferimenti normativi Dlgs n. 28/2011, L n. 90/2013, DM 26/6/2015):

- € 500 di onorari professionali e spese;
- € 300 per la redazione del progetto di adeguamento e per la verifica dei parametri di legge (calcolo dispersioni);
- € 1.000 di onorari professionali e spese per la direzione dei lavori relative alle opere di conformazione dell'appartamento.

Si precisa che non si computano le spese relative all'eventuale adeguamento del numero degli attuali elementi radianti dell'impianto termico poiché si ritiene che le migliorie previste sull'involucro compensino tale necessità.

Il tutto per un importo parziale di € 1.800,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Presentazione di istanza in regime di autodenuncia da parte di soggetto avente titolo con conseguente ordinanza di conformazione della copertura dell'edificio condominiale al DPGR n. 75/R/2013 (*“Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1”*).

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi (per quanto riguarda i costi di lavorazione connessi alla presente istanza si rimanda a successiva sezione descrittiva).

- Porzione di copertura di pertinenza dell'edificio originario (da imputare al 20%).
  - Messa in atto delle misure e dispositivi di sicurezza (cadute dall'alto) ai sensi della LR n. 1/2005 (art. 82) e Regolamento di attuazione in vigore.
- € 800 di onorari professionali e spese per la redazione del progetto conforme al DPGR n. 75/2013 (regolamento di attuazione) e la direzione dei lavori in fase esecutiva.

- € 3.465 di sanzione amministrativa, determinata secondo i disposti dei combinati artt. 141 commi 13, 14 e 15 ed art. 215 della LR n. 65/2014.

per un importo parziale di € 4.265,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge), di cui imputabili al Lotto in questione solo € 853,00 (pari al 20%, oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Presentazione di istanza in regime di autodenuncia da parte di soggetto avente titolo con conseguente ordinanza di conformazione dello stato dei luoghi alla L n. 13/1989 e ssmmii.

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi (per quanto riguarda i costi di lavorazione connessi alla presente istanza si rimanda a successiva sezione descrittiva).

- € 1.200 di onorari professionali e spese per l'elaborazione di progetto e direzione dei lavori per la realizzazione di una rampa pedonale fruibile da parte di soggetti diversamente abili, al fine del rispetto del requisito di accessibilità delle parti comuni degli edifici condominiali.

Il tutto per un importo parziale di € 1.200,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

Il costo economico complessivo sopra espresso deve essere ripartito per il numero dei condomini la cui unità immobiliare usufruisce della stessa area esterna di uso comune, da conformare ai sensi dei dispositivi normativi menzionati. Essendo il dividendo pari a 3, il costo di regolarizzazione che ricade sul Lotto 1 è pari quindi ad € 400,00 (€ 1.200/3, oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209, comma 2, lettera b) della LR n. 65/2014 (Attestazione di conformità in sanatoria), per opere realizzate in parziale difformità rispetto alla pratica depositata sulle sistemazioni esterne dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale (attività professionale da erogare anche per il Lotto 2).

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi

- € 2.000 di onorari professionali e spese per la presentazione della menzionata istanza, compreso la progettazione e la direzione dei lavori di tutte le opere di conformazione prescritte a mezzo delle precedenti citate due ordinanze.

- € 150 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).

- € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro dell'atto, non soggetti a imposta).

- € 1.000 di sanzione amministrativa.

Il tutto per un importo parziale di € 3.182,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge). Sulla base del criterio di ripartizione di questa attività, al Lotto in questione è da imputare l'importo di € 530,33 (pari ad 1/6, oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Richiesta di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico, ai sensi della LR n. 39/2000 e dell'art. 101 del Regolamento di attuazione DPGR n. 48/R/2003, per le difformità riscontrate sulle aree esterne di pertinenza dell'edificio condominiale (muretti di sostegno in blocchi di calcestruzzo a delimitazione posteriore dell'area di sosta posta in fregio a Via L. Basso).

- € 800 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.

- € 140 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).

- € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro dell'atto, non soggette a imposta).

- Ai sensi della L n. 689/1981, la sanzione amministrativa prevista per i descritti interventi abusivi ai fini del vincolo idrogeologico come riferito dal tecnico istruttore non è applicabile in quanto è trascorso un periodo di tempo superiore ai 5 anni dall'epoca di realizzazione dell'abuso (2007-2008).

Il tutto per un importo parziale di € 972 (oltre iva e cap dove applicati per legge). Sulla base del criterio di ripartizione di questa attività, al Lotto in questione è da imputare la corresponsione di € 162,00 (pari ad 1/6, oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Istanza di Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA tardiva) per opere di manutenzione straordinaria eseguite in assenza della menzionata comunicazione (riferimento normativo art. 136, comma 4, LR n. 65/2014).

- € 1.500 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.

- € 50 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).

- € 1.000 a titolo di sanzione amministrativa.



Il tutto per un importo parziale di € 2.550,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata redatta ai sensi dell'art. 136, comma 4 della LR n. 65/2014 per la formazione di un nuovo accesso pedonale da Via Leonardo da Vinci.
  - € 1.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica, oltre direzione dei lavori.
  - € 50 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 1.050,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Applicazione di misure per la salute e sicurezza nei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del Dlgs 9/4/2008 n. 81 (*“Testo coordinato con il Dlgs n. 106/2009 – Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro”*), Titolo IV, *“Cantieri temporanei o mobili”*.
    - € 700 di onorari professionali e spese per l'espletamento degli incarichi relativi al coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori sopra elencati.
- Il tutto per un importo parziale di € 700 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Attestazione asseverata di agibilità, redatta ai sensi dell'art. 149 della L. R. n. 65/2014 (da depositare dopo il rilascio del titolo in sanatoria).
  - € 800 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
  - € 50 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
  - Il costo del rilascio da parte delle ditte impiantistiche della *“Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte”* relativamente alle modifiche da eseguire sugli impianti elettrici, termico, idro-sanitario e di scarico esistenti e già certificati, deve intendersi compreso all'interno dei costi computati per le lavorazioni pertinenti la fattispecie qui trattata.

Il tutto per un importo parziale di € 850 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Costo di tutte le lavorazioni da eseguire per ottemperare alle ordinanze emesse dal Comune di Greve in Chianti, nel merito della conformazione dei descritti disposti normativi (Legge n. 10/1991 e Dlgs n. 192/2005, DPGR n. 75/R/2013 e LR n.

65/2014 art. 209 e L n. 13/1989 e ssmii).

• € 27.740,35 di costi di lavorazione per l'esecuzione dei seguenti corpi d'opera (da imputare per l'intero al Lotto 1).

- Allestimento di cantiere.
- Scavi, demolizioni, smontaggi, rimozioni e oneri di smaltimento.
- Opere di isolamento termico dell'involucro interno.
- Opere di completamento e lavori di finitura.
- Lavori impiantistici.

Il tutto come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 11.

• € 2.865,38 di costi di lavorazione per la fornitura e posa in opera dei sistemi di sicurezza anticaduta (considerato l'impiego esclusivo di ganci d'ancoraggio UNI795 di classe A2), compreso le certificazioni e collaudo finali, corrispondenti all'aliquota del 20% (1/5) al Lotto 1, come da criterio di ripartizione descritto (importo totale dei lavori € 14.326,91, come evidenziato nel computo metrico estimativo di cui all'allegato 11).

• € 1.209,55 di costi di lavorazione per la realizzazione di nuovo accesso pedonale nel resede di pertinenza esclusiva del Lotto 1 da area pubblica, da imputare per l'intero (cfr. computo metrico estimativo di cui all'allegato 11).

• € 1.470,94 di costi di lavorazione per la conformazione dell'area esterna alla L n. 13/1989 e ssmii, corrispondenti all'aliquota di 1/3 da imputare al Lotto 1, come da criterio di ripartizione descritto (importo totale dei lavori € 4.412,81, cfr. computo metrico estimativo di cui all'allegato 11).

Il tutto per un importo parziale di € 33.286,22 (oltre iva e cap dove applicati per legge). Per quanto premesso a proposito della natura delle difformità e della procedura di calcolo e verifica delle strutture, gli importi precedentemente indicati devono essere ritenuti come di larga massima, orientativi e forniti in assenza di un progetto esecutivo verificato e conforme.

Quanto sopra stimato genera un importo complessivo di € 42.181,55 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato per il Lotti 1.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in

parte acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti. Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

\* \* \*

A seguito dell'accertamento delle opere eseguite in difformità alla DIA n. 225/2007 ed alla normativa di settore (sicurezza anticaduta, L. n. 10/1991, ecc.), è stata rappresentata la planimetria dell'appartamento nello stato di progetto inerente le opere di adeguamento, ovvero tutte le lavorazioni e gli interventi necessari alla conformazione del bene alla normativa vigente.

In rapida sintesi trattasi di:

- adeguamento opere al DPGR n. 75/R del 18/12/2013:
  - installazione su tutta l'estensione della copertura del complesso edilizio condominiale di dispositivi anticaduta tali da garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizione di sicurezza;
- adeguamento opere alla L. n. 13/1989 e ssmmii, mediante la realizzazione di un percorso pavimentato pedonale all'interno del vialetto carrabile che si diparte da Via di Rubbiana e termina in prossimità del prospetto Nord-Ovest dell'edificio originario
- adeguamento alla normativa impiantistica:
  - isolamento termico delle pareti interne, spostamento degli infissi per eliminare i ponti termici, modifica dell'impianto idrico e di scarico del servizio igienico-sanitario (nei punti in cui viene aumentato lo spessore della parete a causa della coibentazione);

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 10.

Il disegno, allegato alla presente disamina anche nello stato sovrapposto, individua in

linea di massima le trasformazioni architettoniche che subirà la configurazione planimetrica dell'unità immobiliare a seguito dell'esecuzione dei corpi d'opera. A tale proposito sono stati approfonditi i seguenti argomenti durante la riunione del 3/8/2020 presso l'ufficio del SUE del Comune di Greve in Chianti, il tutto per definire i seguenti parametri ed ambiti progettuali:

- per quanto riguarda la superficie minima dell'alloggio, essendo il bene in zona urbanistica U3 non è soggetto al rispetto di superfici minime, pertanto il progetto di adeguamento, ad opere terminate, deve portare ad una unità immobiliare di superficie netta conforme rispetto al DM 5/7/1975; la predetta condizione risulta verificata in questo caso specifico.

Seppur in assenza di una progettazione in fase esecutiva, i due elaborati sono stati anche utilizzati per la redazione delle stime dei costi da scomputare dal valore di mercato del Lotto in questione, unitamente all'incidenza delle prestazioni professionali e degli oneri amministrativi da considerare per l'espletamento delle istanze edilizie sopra enumerate.

Nel merito della quotatura delle altezze interne dello stato adeguato, si precisa che i valori nominali indicati nel grafico di progetto di conformazione dei titoli alle normative di settore (L n. 10/1991 e Dlgs n. 192/2005) risultano da un calcolo geometrico basato sia sul rilievo effettuato che sul tipo d'intervento proposto per i menzionati fini.

In questa fase non è possibile prevedere eventuali diverse problematiche che potrebbero, in corso d'opera, interagire col progetto iniziale (come la provvista in cantiere di un materiale dissimile o l'introduzione di diverse soluzioni tecniche). Ad ogni buon conto, seppur in termini preliminari di massima e preventivi, si ritiene che la suscettibilità della variazione delle altezze interne possa comunque essere controllata nei limiti superiori ai minimi regolamentari in relazione alla destinazione d'uso del vano a cui si riferiscono.

Il progetto di adeguamento proposto, che è di tipo preliminare, come tale è da considerarsi del tutto indicativo. Nell'impossibilità nel mandato conferito di procedere con saggi conoscitivi ed ulteriori indagini invasive, per alcuni aspetti è stato fatto riferimento alle indicazioni fornite dalle dirette parti interessate. La relativa fattibilità, che sarà a carico dell'acquirente, dovrà essere quindi approfondita e verificata in seguito alle necessarie indagini conoscitive, da eseguire in ambito costruttivo anche in merito

agli isolamenti termici, sia esistenti che di progetto. Indagini che dovranno essere realizzate prima di procedere con la progettazione esecutiva e di conseguenza prima delle relative opere di adeguamento.

\* \* \*

Per quanto riguarda le discipline di cui

- all'art. 40 (*"Mancata presentazione dell'istanza"*) della citata Legge n. 47/85,
- all'art. 46 (*"Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985"*) del Decreto Legislativo 6/6/2001 n. 378 [Ripubblicazione del testo del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 378, recante *"Disposizioni legislative in materia edilizia. (Testo B)"*; Decreto pubblicato nel supplemento ordinario n. 239/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 245 del 20 ottobre 2001 – GU Serie Generale n. 266 del 15/11/2001 – Suppl. Ordinario n. 246], sulla base della documentazione acquisita durante l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Greve in Chianti (FI), dalla presa visione di estratti cartografici storici e catastali, in considerazione del materiale fotografico pubblicato, è stato possibile accertare quanto segue.
- L'unità immobiliare ubicata al piano primo, identificata nel procedimento giudiziario come Lotto 1 e facente parte di ben più ampio complesso condominiale, deriva dal frazionamento di edificio residenziale costruito in epoca posteriore all'entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967 (1/9/1967), in forza del citato *"Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili"* rilasciato in data 30/8/1968. Successivamente oggetto di rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n. 563/1989, il fabbricato è stato ristrutturato mediante DIA n. 120/2007, con cui è stata generata l'unità immobiliare oggetto della presente disamina.

\*\*\*\*\*

**Quesito 10:** *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa (Lotto 1) e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle*



*quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), è pari a € 145.848,74. L'importo è stato arrotondato a **€ 146.000**.

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie commerciale, pari a 58 mq;
- il prezzo unitario pari a ca. € 2.517/mq;
- il prezzo complessivo, arrotondato, pari a € 146.000;
- nel prezzo è compreso anche il valore del posto auto scoperto, determinato a corpo sulla base dell'analisi estimativa eseguita.

Le consistenze e lo stato di manutenzione, sono state aggiornate con riferimento alle opere edilizie necessarie per procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate. A tal proposito si rimanda agli elaborati grafici relativi al progetto di adeguamento (allegato 10).

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato all'allegato 8.

\*\*\*\*\*

**Quesito 11:**  
(Lotto 1)

*Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del*

*procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, così come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

- regolarizzazione edilizia: € 42.181,55;
- regolarizzazione catastale: € 100.

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore effettivo
€ 146.000,00	€ 42.281,55	€ 103.718,45

Il valore determinato viene arrotondato a **€ 104.000.**

Per la determinazione del prezzo base d'asta, cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti. Si conferma pertanto, quale prezzo base d'asta, il valore effettivo determinato.

\*\*\*\*\*

**Quesito 12:**  
(Lotto 1)

*precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

*in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- *9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

Per le unità comprese nel Lotto non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderle non appetibili sul mercato immobiliare. Resta comunque la rilevante incertezza relativa al sequestro conservativo, che non potrà essere cancellato dalla procedura in oggetto e che pertanto rimarrà a carico del nuovo acquirente. Per maggiori dettagli in proposito si rimanda a quanto più ampiamente trattato al relativo quesito 6.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

I beni risultano intestati alla debitrice come persona fisica, pertanto la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA. Tuttavia, date le continue variazioni sul regime fiscale, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un commercialista od un notaio).

\*\*\*\*\*

**Quesito 13:** *effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (Lotto 1) (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale.

\*\*\*\*\*

**Quesito 14:** *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati (Lotto 2) dall'elaborato:*

- una tabella riepilogativa per ciascun Lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Si allegano alla presente:

Per tutti i Lotti:

- Avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto II° (estratto allegato)

1 – comunicazioni varie e verbale di sopralluogo);



– titolo di provenienza (allegato 3);



Per il solo Lotto 1:

- documentazione catastale (allegato 2);
- elaborati grafici di inquadramento e rilievo (allegato 4);
- rilievo fotografico (allegato 5);
- verifica documentazione catastale (allegato 6);
- ispezioni ipotecarie (allegato 7);
- determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 8);
- tabella riepilogativa (allegato 9);
- progetto opere di adeguamento (allegato 10);
- computo metrico estimativo dei costi di adeguamento (allegato 11);
- grafici e calcoli per la verifica dei parametri urbanistici (allegato 12).



## LOTTO 2

**Quesito 1:** *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità .....*  
(Lotto 2)

Abitazione al piano terra oltre resede e posto auto scoperto, ubicati a Greve in Chianti (FI), località San Polo in Chianti, con accesso pedonale da via Leonardo da Vinci 1B. Le unità immobiliari sono censite al CF, al foglio di mappa 19, particella 404, ed in particolare:

- per quanto concerne l'abitazione ed il resede esclusivo:  
sub. 502, cat. A2, cl. 4, cons.6 vani, sup. cat. 124 mq (di cui 115 mq escluse le aree scoperte), rend. € 650,74;
- per quanto concerne il posto auto scoperto:  
sub. 512, cat. C6, cl. 1, cons. 26 mq, sup. cat. 26 mq, rend. € 41,63.

Ai sensi dell'art. 2912 cc, secondo quanto indicato nella documentazione catastale, anche se non esplicitamente riportati nel pignoramento, risultano inoltre compresi, per quota parte, come beni comuni non censibili:

- sub. 522, corrispondente a parte del vano contatori incluso della relativa area esterna, a comune con tutte le unità comprese nel complesso condominiale;
- sub. 524, corrispondente all'altra parte del vano contatori incluso della relativa area esterna, a comune con tutte le unità comprese nel complesso condominiale.
- Inoltre dovrebbero essere comprese anche i subb. 525, 526 e 527, relativi alle tre soffitte in uso esclusivo rispettivamente alle unità abitative 519 (Lotto 1), 520 (di proprietà di terzi) e 504 (di proprietà di terzi). Questo visto che i relativi atti traslativi non sono mai stati effettuati.

Confini:

- l'abitazione ed il relativo resede confinano con via da Vinci (part. 47), le unità



abitative ai subb. 500 e 517, ed il terrapieno della terrazza dell'unità abitativa al sub. 504 e del complesso immobiliare censito alle partt. 712 e 595;

- il posto auto confina con via Lelio Basso, con il posto auto al sub. 513, con il resede dell'unità abitativa al sub. 500 e con l'abitazione alla part. 258.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento, nella quale non è esplicitamente indicata la quota parte dei beni a comune.

Catastalmente le due unità catastali risultano intestate alla parte esecutata, Sig.ra #####, nata Bagno a Ripoli il ##/##/1936 – CF #####.

La planimetria sia dell'abitazione che del posto auto scoperto risultano regolarmente depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Per l'abitazione, la planimetria, ad eccezione della fusione dei due locali di deposito posti a fianco della cucina-pranzo, risulta in linea di massima corrispondente allo stato dei luoghi rilevato. La consistenza catastale, ricostruita sulla base dell'attuale stato dei luoghi corrisponde a quella indicata in visura. Pertanto la documentazione catastale sarebbe da considerarsi conforme. Nonostante questo, in relazione alle difformità urbanistiche riscontrate, per le quali si rimanda all'apposito quesito 9, si ritiene doveroso, al termine dei lavori di adeguamento procedere con la variazione docfa.

In relazione a quanto riscontrato sarà pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale. Il costo per tale attività viene quantificato in € 500 ed è comprensivo di onorari e diritti di segreteria.

Anche la planimetria del posto auto non risulta corrispondente allo stato dei luoghi, visto che non risulta indicata la distinzione tra l'area a parcheggio e quella esterna, posta al disopra del muro a retta. Anche in questo caso sarà necessario procedere con la variazione docfa. Il costo per tale attività viene quantificato in € 350 ed è comprensivo di onorari e diritti di segreteria.

In totale il costo di regolarizzazione della documentazione catastale, comprensivo di onorari e diritti di segreteria, è pari a € 900, e comprende anche la quota parte dei costi di regolarizzazione dell'elenco subalterni, di cui è stata fatta menzione allo stesso quesito del Lotto 1.

Si allega la documentazione catastale (allegato 2bis), oltre al grafico di sovrapposizione tra il rilievo e la planimetria catastale dell'abitazione e del posto auto (allegato 6bis –

verifica documentazione catastale).



\*\*\*\*\*

**Quesito 2:** *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la (Lotto 2) proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*

Il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Firenze in data 16/7/2019 al n. 21.328 RP, a favore dell'Istituto Nazionale Previdenza Sociale, contro la parte esecutata, e riguarda la proprietà dell'intero sia dei beni compresi nel Lotto 2 (unità abitativa e resede censiti al sub. 502 e posto auto censito al sub. 512), che di quelli raggruppati nel Lotto 1. Ovviamente, ai sensi dell'art. 2912 cc, per quota parte, il procedimento comprende anche i BCNC, i cui identificativi sono stati riportati nel precedente quesito.



\*\*\*\*\*



**Quesito 3:** *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se (Lotto 2) non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

L'area su cui è stato realizzato il complesso immobiliare dove sono ubicate le unità comprese nel Lotto è censita al CT al foglio di mappa 19, part. 404, quale ente urbano della superficie di 1.270 mq. L'attuale consistenza è frutto dell'incremento di 20 mq apportato in seguito alla soppressione della part. 409 (tipo mappale del 13/7/1988 protocollo n. 313.411, in atti dal 8/10/2002, tipo mappale 149.864/1988 con approvazione n. 9.635/2002), e della part. 410, della superficie di 220 mq (tipo mappale del 29/1/2008 protocollo n. FI0031155). Oltre alla riduzione di 10 mq della consistenza originaria della part. 404 (tabella di variazione in atti dal 24/7/1985, n. 383).

La part. 404, che nell'originaria conformazione comprendeva una consistenza di 1.040 mq, è stata generata dal frazionamento della part. 45, ed in particolare dalla porzione 45/b (frazionamento n. 29 del 1967).

La part. 409, della consistenza di 20 mq, è stata generata dallo stesso frazionamento, che comprendeva anche part. 47, ed in particolare dalla porzione 47/b. Stessa cosa per



la part. 410, della consistenza di 220 mq, che deriva dalla 47/c.

Le porzioni 45/b e 47/c sono state acquisite dall'esecutata con atto di compravendita ai rogiti del Notaio ##### del 8/3/1968, repertorio n. 2539, trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Firenze in data 12/3/1968 al n. 393 RP.

Mentre la porzione 47/b è stata occupata e utilizzata senza titolo dalla debitrice almeno dal 1985, anno di presentazione del condono edilizio protocollo 15.630.

Con gli interventi edilizi eseguiti in più riprese tra il 1968 ed il 1985, sulla porzione individuata con le particelle 404 e 409 sono state realizzate le unità immobiliari censite al CF, alla particella 404, subalterni 1, 2, 4 e 5, oltre al sub. 3, graffato alla particella 409. In seguito alle variazioni apportate con le opere edilizie eseguite tra il 2007 ed il 2008, ed alle conseguenti variazioni catastali presentate tra il 2008 ed il 2009 (per ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione, frazionamento e fusione), dalla soppressione delle originarie unità immobiliari sono stati generati i subb. 500, 502, 503, 504, 506, 507, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523 e 524. Infine, con le opere edilizie eseguite nel 2013 e le relative variazioni catastali del 2016 sono stati generati i subb. 525, 526, 527, relativi ai locali destinati a soffitta, in comproprietà, per quota parte, di tutte le altre unità abitative.

In conclusione, dalla sovrapposizione grafica dell'attuale complesso immobiliare sugli originari identificativi catastali frutto del frazionamento n. 29 del 1967, risulta che parte dell'unità abitativa compresa nel Lotto ricade nella porzione riconducibile alla part. 47/b, occupata e utilizzata senza titolo dalla debitrice almeno dal 1985, anno di presentazione del condono edilizio protocollo 15.630.

Quanto riscontrato non risulta assolutamente trattato nella certificazione ventennale dove è stata erroneamente dichiarato la provenienza dei cespiti oggetto della procedura. Inoltre, il Notaio, nonostante sia stato informato e più volte sollecitato di quanto accertato, non ha mai fornito alcun chiarimento in merito. Di conseguenza il sottoscritto ha proceduto con le necessarie ispezioni cartacee che hanno confermato l'occupazione e l'uso senza titolo della porzione riconducibile alla part. 47/b. La porzione in oggetto è quella indicata, mediante ricostruzione grafica, nella planimetria generale di cui all'allegato 4bis. La consistenza indicativa è pari a 37,44 mq, di cui:

- 14,84 mq, relativi al resede esclusivo, al lordo del muro a retta lungo strada;
- 21,76 mq, relativi l'unità immobiliare, al lordo dei muri esterni;
  - 0,32 mq, relativi a proprietà di terzi;
  - 0,52 mq, relativi alla pubblica via.

Di conseguenza il nuovo proprietario dovrà precedere con l'istanza di accertamento dell'usucapione ai sensi dell'art. 1158 e seguenti del Codice Civile.

In considerazione della natura complessa dell'accertamento stesso e delle numerose variabili che si possono presentare, ad oggi assolutamente non preventivabili, si ritiene che l'importo da destinare alla definizione di questo problema possa in questa fase essere determinato solo in via del tutto indicativa.

Come riferito dagli studi legali consultati, l'intervallo di spesa potrebbe variare da un minimo di € 2.500, fino ad un massimo di € 5.000. Cautelativamente nei confronti dell'acquirente si ritiene più opportuno fare riferimento all'importo massimo, pari a € 5.000, al netto di cassa professionale ed iva laddove obbligatori per legge.

Inoltre, per quanto concerne invece i costi relativi alla tassazione per la trascrizione dell'eventuale sentenza, in via esclusivamente ipotetica vengono applicati:

- imposta di registro, pari al 9% del valore catastale o di quello dichiarato (cautelativamente per l'acquirente si ipotizza che si tratti di seconda casa). Per quanto concerne il valore, visto che non è possibile procedere con quello catastale, si fa riferimento al prezzo base d'asta al lordo dei costi del presente quesito, riferito alla sola quota parte del fabbricato e del resede che ricadono nella particella oggetto di usucapione.

Considerato che:

prezzo base d'asta al lordo dei costi del presente quesito	€ 131.360,06
superficie lorda intero corpo di fabbrica Lotto 2 (mq)	118,03
superficie lorda intero resede Lotto 2 (mq)	89,27
superficie lorda porzione corpo di fabbrica da usucapire (mq)	21,76
superficie lorda resede da usucapire (mq)	14,84
rapporto mercantile corpo di fabbrica	1
rapporto mercantile resede	0,1
superficie commerciale lorda totale Lotto 2 (mq)	126,96
superficie commerciale lorda porzione da usucapire (mq)	23,24
prezzo unitario base d'asta (€/mq)	€ 1.034,68
prezzo base d'asta riferito alla porzione da usucapire	€ 24.050,14
imposta di registro al 9%	€ 2.164,51

Dal momento che il valore della quota parte è pari a € 24.050,14, l'imposta di registro viene determinata in € 2.164,51.

- Imposta ipotecaria € 50.

- Imposta catastale € 50.

Di conseguenza i costi complessivi per l'eventuale acquisizione sono pari a € 7.264,51.

Si allega copia del titolo di provenienza relativo alle porzioni riconducibili alle partt. 45/b e 47/c (allegato 3).

**Quesito 4:**  
(Lotto 2)

*fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

Il Lotto comprende le unità immobiliari censite ai subb. 502 (abitazione al piano terra e resede) e 512 (posto auto scoperto), che sono parte integrante del complesso immobiliare individuato al foglio di mappa 19, part. 404, ubicato nel Comune di Greve in Chianti, in località San Polo, posto tra via Pieve di Robbiana, via Lelio Basso e via Leonardo da Vinci.

Per quanto concerne l'inquadramento urbanistico dettato dallo strumento di pianificazione vigente, si rimanda a quanto riportato nell'apposito quesito 9.

Si accede al resede e quindi all'abitazione dal civico 1B di via Leonardo da Vinci. L'area esterna esclusiva risulta rialzata rispetto alla pubblica via, rispetto alla quale è delimitata da un muro a retta, che sul lato della strada risulta rivestito in pietra. Il salto di quota è compensato da una scala esterna costituita da sette gradini. Mentre il posto auto, staccato dal resto della proprietà è ubicato lungo via Basso. In particolare si tratta di quello individuato con il numero 5.

Si riporta di seguito l'uso riscontrato sul posto per ciascun locale, il numero di riferimento del vano, l'altezza interna e la superficie utile.

L'abitazione è costituita da ingresso – soggiorno (locale n. 1 - superficie calpestabile 15,46 mq, h<sub>MIN TRAV</sub> 2,68 ml - h<sub>MAX TRAV</sub> 2,82 ml), cucina - pranzo (n. 2 – 17,21 mq, h 2,88 ml), due locali ripostiglio (n. 3 – 5,54 mq, h 2,78 ml; n. 4 – 2,34 mq, h 2,62 ml,



quest'ultimo destinato a scannafosso), un corridoio (n. 5 – 9,78 mq - h 2,64 ml), un bagno (n. 6 – 4,83 mq,  $h_{\text{MIN TRAV}}$  2,68 ml -  $h_{\text{MAX TRAV}}$  2,80 ml), e tre camere (n. 7 – 10,69 mq,  $h_{\text{MIN TRAV}}$  2,68 ml -  $h_{\text{MAX TRAV}}$  2,84 ml; n. 8 – 12,41 mq,  $h_{\text{MIN TRAV}}$  2,68 ml -  $h_{\text{MAX TRAV}}$  2,78 ml; n. 9 – 14,57 mq,  $h_{\text{MIN TRAV}}$  2,69 ml -  $h_{\text{MAX TRAV}}$  2,84 ml). I locali 1 e 2, dal momento che sono collegati da un'apertura superiore a 4 mq, devono essere considerati un unico ambiente della consistenza complessiva di 33,40 mq. Di conseguenza, la consistenza utile complessiva è pari a di 93,56 mq. Mentre la superficie utile del resede, comprensiva della sagoma dei manufatti e della scala è di 84 mq.

Le consistenze post opere di adeguamento, per le quali si rimanda a quanto puntualmente trattato al relativo quesito 9, sono invece di 88,59 mq per quanto concerne quella interna utile complessiva e di 82,52 mq per quella del resede.

L'unità è compresa per gran parte nella porzione di un solo piano fuori terra, posta in aderenza al corpo di fabbrica originario, frutto delle opere eseguite con gli interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e frazionamento effettuate tra il 2007 ed il 2008.

Le facciate esterne della porzione riconducibile all'abitazione hanno finitura ad intonaco. La copertura, composta da due falde confluenti verso le facciate prospicienti il resede, è composta da travetti in legno e tavolato, oltre manto in coppi ed embrici. In relazione a quanto riferito nel corso del sopralluogo il pacchetto di copertura comprende il doppio tavolato, un pannello di stifferite da 5 cm e uno strato di guaina ardesiata, posta al disotto delle tegole. La pendenza delle due falde di copertura, molto esigua, varia tra il quattro ed il cinque per cento.

L'area esterna è costituita per gran parte da masselli autobloccanti in cemento. E' inoltre presente un marciapiede perimetrale in cotto, che si sviluppa lungo le facciate del corpo di fabbrica interessato. Anche la scala di accesso, di collegamento con la pubblica via, è costituita da elementi in cotto. Il resede, ad eccezione delle minime pendenze per il deflusso delle acque meteoriche, risulta in linea di massima complanare, sia rispetto al marciapiede che al piano di calpestio dell'abitazione. All'interno del resede sono presenti il piccolo manufatto in legno posto in aderenza al fabbricato, utilizzato per il deposito (dim. 1,80 x 0,88 ml –  $h_{\text{MIN}}$  1,67 ml,  $h_{\text{MAX}}$  1,87 ml), un barbecue in pietra e muratura (dim. 1,80 x 0,88 ml –  $h_{\text{MAX}}$  1,75 ml), ed un ripiano in pietra al disotto del quale è ubicato un rubinetto dell'acqua (dim. 0,77 x 0,40 ml – h 0,77 ml).

Il posto auto, oltre alla porzione per la sosta che si sviluppa per una superficie di 15,78 mq, comprende un piccolo resede di 7,67 mq. Il tutto per una consistenza complessiva di 23,45 mq. L'area a parcheggio è complanare alla pubblica via, mentre la porzione residua è posta ad un livello più alto. Il salto di quota, pari a 80 cm, è compensato da un piccolo muretto a retta, al disopra del quale è collocata una recinzione a maglia sciolta, sorretta da paletti metallici. La porzione per la sosta è delimitata rispetto al marciapiede pubblico da una zanella in cemento, sono inoltre presenti due muretti bassi realizzati con blocchi in cemento splittati, il primo posto lungo in confine con la part. 258, l'altro, in posizione tergale, già citato, di divisione con la piccola area esterna compresa nella proprietà. Per quanto concerne la delimitazione con il posto auto n. 4, censito con il sub. 513, è presente solo un segno sul muro, al quale è stato fatto riferimento per la consistenza. L'area di sosta, di tipo permeabile, presenta uno strato superficiale in ghiaia.

Il piccolo resede è delimitato dalla recinzione posta sopra il muro a retta, di divisione rispetto alla porzione a parcheggio. Sono inoltre presenti un ulteriore muro a retta di sostegno del resede esclusivo dell'unità censita al sub. 500, ed un muro in laterizio, del tipo a frangisole, di delimitazione con la part. 258. Non sono presenti elementi di delimitazione con il sub. 513. Per l'attuale configurazione dei luoghi la porzione risulta interclusa, di conseguenza si accede solo attraverso i subb. 509, 522, 524, 514 e 513.

Per quanto concerne le parti a comune con le altre unità sono inoltre presenti i sub. 522 e 524, corrispondenti al vano contatori ed alla relativa area esterna di accesso.

Il sopralluogo eseguito ha inoltre permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti tecnologici presenti:

- l'impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria è di tipo termosingolo ed è costituito da caldaia a metano a condensazione da 24 kw, marca Saunier Duval, modello Thema. I radiatori sono in alluminio del tipo tropical, presenti in tutti i vani ad eccezione del locale n. 4, utilizzato come ripostiglio, dove è ubicata la caldaia. A quanto riferito dalla ditta addetta alla manutenzione la prima accensione è stata effettuata nel 2010. E' stato inoltre aggiunto che l'ultima revisione è stata eseguita il 7/2/2018. Le dichiarazioni di conformità delle varie unità immobiliari comprese nel complesso risultano tutte presenti all'interno delle pratiche edilizie visionate, e risalgono al 2008, anno in

cui sono state concluse le opere di frazionamento e ristrutturazione dell'intero fabbricato. In totale, a fronte delle sei abitazioni presenti sono state redatte ben sette dichiarazioni di conformità. Ad eccezione del livello di piano non sono presenti riferimenti specifici che permettono di individuare quale sia quella riferita all'unità oggetto di valutazione.

Inoltre, contrariamente a quanto riportato nelle dichiarazioni di conformità il progetto, che doveva essere redatto ai sensi della L10/91, non risulta depositato presso l'amministrazione comunale. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto più ampiamente trattato al quesito 9.

Nel locale n. 3, utilizzato come ripostiglio sono presenti gli allacci per i servizi igienici e la tubazione per l'impianto di aspirazione forzata.

- Anche per le dichiarazioni di conformità l'impianto elettrico vale quanto riportato al punto precedente ed in particolare:

- sono presenti sette dichiarazioni a fronte di sei unità immobiliari;
- sono state tutte redatte nel 2008, anno in cui sono state concluse le opere di frazionamento e ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare;
- non sono presenti riferimenti specifici che permettono di individuare quale sia quella riferita all'unità oggetto di valutazione.

- Il pavimento interno è in gres, ad eccezione delle camere dove è presente il parquet. Nel locale n. 9, in prossimità della portafinestra la pavimentazione in legno risulta fortemente danneggiata per una probabile infiltrazione delle acque meteoriche.

A quanto riferito nel corso del sopralluogo, al disotto del piano di calpestio è presente un vespaio areato dell'altezza di 20 cm, realizzato con casseri a perdere del tipo cupolex. Lungo la facciata principale sono presenti le relative griglie di aerazione.

- Tutte le aperture esterne, inclusa quella di accesso, sono dotate di infissi in legno con vetro camera, oltre persiane in legno.

- Le porte interne sono in legno, ad eccezione di quella del bagno dove sono presenti anche elementi in vetro satinato.

• Per quanto concerne l'impianto di smaltimento all'interno del complesso sono presenti tre raggruppamenti di fosse biologiche individuati da est ad ovest con le lettere A, B e C. A quanto riferito ciascun raggruppamento è composto da una fossa Imhoff e da uno o più degrassatori. E' stato inoltre aggiunto che le reflue dell'unità in oggetto vengono recapitate nel raggruppamento C, ubicato nel resede dell'unità abitativa confinante, censita al sub. 517.

Le reflue successivamente vengono recapitate alla fognatura comunale, che secondo quanto indicato nei grafici delle pratiche edilizie passa lungo via Pieve di Robbiana. Nel corso del sopralluogo, ad eccezione della presenza dei relativi chiusini di ispezione, non è stato possibile riscontrare le effettive caratteristiche, tipologia e dimensioni della fosse biologiche. Pertanto non è stato possibile fare alcuna valutazione in merito.

- Le utenze di acqua, metano ed elettricità sono di tipo autonomo. Mentre l'impianto dell'antenna tv è condominiale.

- Per lo stato di manutenzione si rimanda a quanto trattato nell'analisi estimativa.

- La copertura in legno, costituita da travetti e tavolato, è a vista in tutti i locali, ad eccezione di quelli indicati con i numeri 2, 3, 4 e 5, dove è presente il controsoffitto in cartongesso.

- I locali 4 e 5, che risultano controterra, sono dotati di controparete in cartongesso. Il primo, anche se destinato a scannafosso è utilizzato come ripostiglio, mentre il secondo è destinato a corridoio.

- Nonostante gli interventi eseguiti sono presenti evidenti fenomeni di umidità, con conseguente formazione di condensa, macchie, muffa e cattivo odore, riscontrate in modo diffuso in tutta l'abitazione ed in particolare nei locali numero 4, 6 e 9. Fenomeni riconducibili sia alla presenza di pareti controterra che alla coibentazione dei paramenti murari esterni.

Nel controsoffitto del corridoio (locale n. 5), sono presenti segni di infiltrazione delle acque meteoriche, riconducibili con molta probabilità alla scarsa pendenza

della copertura, sulla quale al momento del sopralluogo erano in corso opere di ripristino della guaina, eseguite dal figlio dell'esecutata.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 4bis) che la documentazione fotografica (allegato 5bis).

**Quesito 5:**  
(Lotto 2)

\*\*\*\*\*

*provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Dal quesito posto all'Agenzia delle Entrate, Dipartimento Provinciale di Firenze, è stato risposto che dall'anno 1991 al 30/12/2019, non risultano presenti contratti di locazione registrati, intestati alla proprietà e riconducibili agli immobili compresi nel Lotto.

Nel corso del sopralluogo è stato confermato quanto indicato dall'AE. E' stato però aggiunto che l'appartamento ed il posto auto sono stati concessi, con un comodato di tipo verbale, in uso al figlio dell'esecutata, Sig. ##### (nato a Greve in Chianti il ##/##/1963) ed alla sua famiglia, composta dalla moglie, Sig.ra ##### (nata a Firenze il ##/##/1960) e dai figli ##### (nata a Bagno a Ripoli il ##/##/1994) ed ### (nato a Bagno a Ripoli l'##/##/1999). A tal proposito è stata consegnata la richiesta di autorizzazione per continuare ad abitare ed utilizzare tali beni fino alla loro aggiudicazione. Alla richiesta è stato allegato il certificato che attesta che la famiglia del Sig. ##### risiede presso l'abitazione compresa nel Lotto.

Gli accertamenti eseguiti hanno confermato quanto riportato sia dall'AE che dalla



debitrice.

Si allega alla presente il certificato di residenza della famiglia del Sig. #####, consegnato dall'esecutata al momento del sopralluogo, unito alla richiesta di autorizzazione ex art. 560 cpc per continuare ad abitare l'immobile (estratto allegato 1).

Per quanto concerne le soffitte di natura condominiale, ubicate nel corpo di fabbrica originario del complesso, si rimanda a quanto ampiamente trattato allo stesso quesito del Lotto 1.

\*\*\*\*\*

**Quesito 6:**  
(Lotto 2)

*verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);*

- Tutte le servitù costituite con l'attuale stato dei luoghi.

- Tutte le limitazioni e gli obblighi conseguenti al fatto che le unità comprese nel Lotto sono parte integrante di un complesso condominiale, costituito da beni e parti sia esclusive che a comune.

- L'area di tutto il complesso immobiliare è gravata dalla servitù di passo pedonale per consentire in perpetuo che la situazione dei luoghi del fondo confinante (partt. 595 e 710), e più precisamente nella fascia della profondità di metri cinque dal confine della proprietà, confine materializzato con muro di recinzione e soprastante inferriata, realizzato interamente su terreno di proprietà della stessa,

rimanga così come descritto nella relazione allegata all'atto citato. Dalla ricostruzione grafica eseguita, per quanto concerne i beni compresi nel Lotto, tale servitù non riguarda i beni compresi nel Lotto. La servitù è stata sottoscritta con atto autentificato dal Notaio ##### del 29/7/2005, repertorio n. 53.521, trascritto il 4/8/2005 al n. 22.055 RP, riferito alle partt. 404, 409, 410, e pertanto a tutta l'area attualmente identificata alla part. 404.

- In relazione a quanto dichiarato dalla parte debitrice, ad esclusione di quello in oggetto, non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, riferiti ai beni compresi nel Lotto.

Contrariamente a quanto riferito dalla debitrice, dagli accertamenti eseguiti è emerso che al momento è pendente presso la cassazione un procedimento che riguarda l'unità abitativa compresa nel Lotto. Per tale procedimento, in data 12/3/2009, è stato trascritto un decreto di sequestro conservativo, n. 8.028 RP, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Firenze del 19/2/2009, repertorio 12.534, a favore di Sig. ##### per la quota dell'intero dei beni compresi nel Lotto 1. Il sequestro conservativo è stato disposto sino alla concorrenza della somma di € 100.000.

In relazione a quanto poi riportato dai legali dell'esecutata i primi due gradi di giudizio hanno dato ragione alla propria assistita. A quanto riferito dall'Avv. ##### che sta assistendo l'esecutata per Cassazione, il ricorso, che risale al novembre 2016, se non vi fosse stata la pandemia, avrebbe già dovuto essere deciso o comunque avrebbe visto tempi di decisione abbastanza prossimi. L'Avvocato ha inoltre aggiunto che purtroppo, proprio per i ritardi dovuti all'attuale emergenza sanitaria, non è al momento in grado di stimare il tempo ancora necessario per ottenere la sentenza, che azzardando ha ipotizzato in almeno un altro anno. A quanto riferito dall'Avv. #####, che ha seguito la debitrice nei primi due gradi di giudizio il procedimento è legato al preliminare dell'abitazione del Lotto in oggetto, ad oggi mai definito, ed alla mancanza dei requisiti di abitabilità della stessa unità immobiliare. In merito è stato inoltre aggiunto che il preliminare è da considerarsi risolto per inadempimento del promittente acquirente, salvo diverso giudizio da parte della Corte di Cassazione, che ad oggi sta ancora valutando il ricorso. Il preliminare,

sottoscritto in data 27/6/2007, e mai trascritto, è antecedente alla trascrizione del pignoramento per cui si procede.

L'avvocato era stato contattato per un ulteriore contenzioso tra l'esecutata, la ditta esecutrice delle opere, il progettista e la DL. In merito è stato riferito che il relativo procedimento è stato risolto.

- Per la situazione contabile condominiale si rimanda a quanto trattato in modo specifico al quesito 8.
- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo.
- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi necessari per procedere con l'acquisizione per usucapione delle porzioni ricadenti su proprietà di terzi, compresi i relativi rischi e le relative incertezze.
- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche ed edilizie, incluse le sanzioni ed i costi delle opere di ripristino se necessarie, per definire la relativa conformità, così come meglio specificato al quesito 9. Stessa cosa per quanto concerne la regolarizzazione della documentazione catastale, così come meglio argomentato al quesito 1.

**Quesito 7:**  
(Lotto 2)

\*\*\*\*\*  
*verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le*

*trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Si riporta di seguito la formalità indicata nella documentazione ex art. 567, Il comma cpc, presente nel fascicolo:

- A) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto in data 16/7/2019, n. 21.328 RP, derivante da atto giudiziario del 27/5/2019, repertorio 731, a favore dell'Istituto Nazionale Previdenza Sociale per la proprietà dell'intero dei beni compresi nei Lotti 1 e 2.

Dall'ispezione eseguita in data 11/3/2020 sul nominativo dell'esecutata non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Dall'ispezione eseguita in data 5/8/2020, in prossimità del deposito non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Si allega l'ispezione eseguita in data 5/8/2020 (allegato 7bis).

\*\*\*\*\*

**Quesito 8:** *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*  
(Lotto 2)

In relazione a quanto comunicato dall'esecutata si riporta:

- amministrazione condominiale: non è amministratore di condominio. A tal proposito si fa presente che all'interno del complesso immobiliare sono presenti sei abitazioni e sette posti auto scoperti, oltre agli accessori a comune ed esclusivi di ciascuna unità. La gestione delle spese condominiale viene fatta

direttamente dall'esecutata, con l'ausilio degli altri condomini.

- Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali non sono presenti.
- Per quanto riferito al momento del sopralluogo, per i beni compresi nel Lotto, non sono presenti debiti di natura condominiale.
- Per gli impianti a comune con le altre unità si riporta:
  - impianto di smaltimento a comune con parte delle altre unità abitative presenti nel complesso immobiliare. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto più ampiamente trattato nel relativo quesito 4;
  - impianto antenna tv, a comune con tutte le unità;
  - l'impianto di illuminazione degli spazi esterni a comune è allacciato all'utenza dell'unità abitativa compresa nel Lotto; a tal proposito la debitrice viene rimborsata ogni anno, da ciascun condomino, di € 20.

**Quesito 9:**  
(Lotto 2)

\*\*\*\*\*

*verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Greve in Chianti (FI) è stato possibile prendere visione di complessivi 11 titoli edilizi, come descritti nel seguente



elenco cronologico.

1. Concessione edilizia in sanatoria n. 563/1989 rilasciata in data 30/10/1989 ai sensi della L n. 47/1985, busta n. 2.039, depositata dalla Sig.ra ##### con prot. n. 15.630 del 17/12/1985 per “[...] *aumento di superficie artigianale e residenziale*”. Per descrivere l'oggetto del presente titolo edilizio, si riportano estratti ricavati dalle due relazioni tecniche, scritte in data 22/4/1986 ed entrambi trasmesse al Comune di Greve in Chianti con prot. 6.021 del 26/4/1986, unitamente ad altri documenti.

Contenuto della prima relazione.

*“[...] Trattasi di un'opera di Manutenzione Straordinaria in un'immobile posto al piano terreno e piano primo [...] di superficie totale di mq. 543,20 misurata al netto della muratura, composto di n. 7 vani più accessori. L'accesso, al piano ter(r)eno, immette in un'autorimessa di mq. 133,65 sul quale si affacciano tre aperture (verso locali ad uso caldaia - questo comunicante con un vano cantina - ripostiglio e garage, ndr). Da precisare che sia la cantina che il ripostiglio che la garage prendono luce attraverso delle finestre che si affacciano su di un locale adibito a deposito merci per l'attività artigianale svolta. Nel giardino, oltre che il deposito, vi sono altri locali e precisamente: un altro locale adibito a deposito per l'attività svolta [...] nel quale si può accedere tramite un vano scale posto nel primo locale deposito; dal secondo locale deposito ci si immette in una zona di passaggio aperta dalla quale si accede ad altri locali di deposito e rimesse utilizzati sempre dall'impresa artigianale [...]. Dal giardino tramite un vano scala non coperto si arriva al piano primo. L'accesso immette in un ingresso [...] comunicante con un corridoio [...] diviso da un tramezzo posto al centro del corridoio stesso al fine di avere una divisione fra zona giorno e zona notte. La zona notte, posta alla destra per chi entra, consta di tre camere ed un bagno. [...], da questa camera (la seconda, ndr) si accede ad una terrazza la cui superficie è di mq. 2,43 (trattasi della terrazza a sbalzo posta sul prospetto Nord-Ovest, di uso esclusivo dell'appartamento di cui al Lotto 1, ndr); [...]. La zona giorno si sviluppa sulla destra per chi entra ed è composta da uno studio [...], un ripostiglio [...] un tinello [...] con relativo cucinotto [...]; da un secondo servizio igienico [...] e da un soggiorno [...]. Da specificare che sia dal soggiorno che dal tinello si può accedere ad una veranda di mq 18,18 comunicante a sua volta con*

una terrazza di mq 27,32 ed una vano scale che immette nel giardino sottostante. L'intervento consiste nelle seguenti modifiche:

- Costruzione di un grande locale ad uso rimessa di superficie di mq 53,79.
- Costruzione di un locale rimessa di modeste dimensioni di mq 6,25.

Entrambi i locali sono stati ultimati entro il 1969.

- Costruzione di altri locali ad uso di deposito e rimessa di mq 9,80 mq 14,49 mq 12,02 mq 5,70.
- Costruzione al piano primo di una veranda ad uso abitazione di mq 18,18.

Con riferimento al calcolo dell'oblazione, in relazione viene precisato che è stato svolto in funzione del volume, come modificato dalla nota "[...] all'art. 8 comma 5 del DL n. 146/1985".

- Per i volumi ultimati nel 1982 (mc 195,54) è stata calcolata l'oblazione pari a £. 3.260.000.= (mod. 47/85-D opere ad uso non residenziali presentato in data 17.12.1985 n° protocollo 15630).

[...].

- Per i volumi ultimati nel 1962 (mc 171,78) è stata calcolata una oblazione pari a £. 228.000.= (mod. 47/85 opere ad uso non residenziale presentato in data 17.12.1985 n° protocollo 15630).

[...].

- Per il volume ad uso residenziale ultimato nel 1982 volume abusivo pari a mc 50,90. [...]."

Il contenuto della seconda relazione ricalca quanto già espresso nella prima, iniziando con la stessa descrizione già resa riguardo a tutti i locali che compongono il fabbricato ed i manufatti accessori a destinazione d'uso non residenziale. Si riporta quindi gli ultimi periodi, in cui si diversifica dal precedente rapporto scritto.

"[...] L'intervento consiste in:

- costruzione di alcuni tramezzi al piano terreno onde ottenere una diversa disposizione interna dei locali;
- costruzione di una rampa di scale per accedere al piano primo;
- costruzione di un tramezzo nel locale soggiorno onde ottenere un cucinotto di mq 5,38 ed un tinello di mq 23,70".

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il lotto oggetto di condono L n. 47/1985 erano:

- Via di Rubbiana 74, San Polo in Chianti (Greve);
- NCEU del Comune di Greve in Chianti, partita n. 3.913, foglio di mappa 19, partt. 404, 409 e 410.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio, con fotocopia dello schema delle rate di pagamento ed i bollettini postali pagati (si legge nel gennaio del 1992 e nel luglio del 1991).
- Modello 47/85-R, in duplice copia, l'una per il Ministero dei Lavori Pubblici, l'altra per il Comune.
- Modello 47/85-D, opere ad uso non residenziale, con ivi indicate le seguenti informazioni essenziali.
  - Zona urbanistica alla data del 1/10/1983: B
  - Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione.
  - Opere ultimate nell'anno 1982.
  - Volume totale (vuoto per pieno): 195,54 mc.
  - Superficie per attività industriale o artigianale: 72,06 mq.
  - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria, struttura portante prevalente: cemento armato.
  - Eventuali altre superfici scoperte del fabbricato: 140,25 mq.
  - Oblazione da versare: £ 3.260.000.
- Modello 47/85-A, opere ad uso residenziale, con ivi indicate le seguenti informazioni essenziali.
  - Zona urbanistica alla data del 1/10/1983: B
  - Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione.
  - Opere ultimate nell'anno 1982.
  - Superficie utile: 18,58 mq.
  - Superficie utile dell'abitazione a cui è annessa l'opera oggetto di sanatoria (compresi gli accessori interni): 189,10 mq.
  - Oblazione da versare: £ 1.272.000.
- Modello 47/85-D, opere ad uso non residenziale, con ivi indicate le seguenti informazioni essenziali.
  - Zona urbanistica alla data del 1/10/1983: B

- Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione.
- Opere ultimate nell'anno 1969.
- Volume totale (vuoto per pieno): 114,53 mc.
- Superficie per attività industriale o artigianale: 114,53 mq.
- Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria, struttura portante prevalente: cemento armato.
- Eventuali altre superfici scoperte del fabbricato: 140,25 mq.
- Oblazione da versare: £ 228.000.

- Nota prot. n. 6.021 del 26/4/1986 con cui l'intestatario trasmetteva al Comune due relazioni tecniche, in adempimento agli artt. 35 e 48 della L n. 47/1985, unitamente al repertorio fotografico.

- Nella prima relazione, oltre ai contenuti già descritti, si aggiungono anche ulteriori dati:

- l'immobile risulta soggetto ai vincoli idrogeologico e sismico;
- la dichiarazione di staticità, per la quale “[...] essendo la volumetria abusiva del fabbricato inferiore ai 450 metri cubi previsti dalla normativa suddetta per effetto di tali opere, si presume sia rimasta assicurata l'idoneità statica del fabbricato in oggetto”.

- Nella seconda relazione, oltre ad essere ripetuti gli stessi vincoli, per ciò che concerne la staticità dell'edificio il tecnico rilevatore dichiara che la stessa non è stata compromessa poiché non demolita alcuna porzione di muratura portante.

- Elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria rilasciata, con timbro e visto del Dirigente del Servizio Tecnico-Urbanistico, denominato “*stato di rilievo*” (disegno quotato, piante in scala indicata 1:50), contenente le seguenti rappresentazioni:

- estratto di mappa catastale (foglio di mappa 19, partt. 404, 409 e 410);
- pianta del piano terra dell'edificio originario, compresi i manufatti a destinazione non residenziale;
- pianta del piano primo dell'edificio originario.

- Elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria rilasciata, con timbro e visto del Dirigente del Servizio Tecnico-Urbanistico, denominato “*stato preesistente*” (disegno quotato, piante in scala indicata 1:50), contenente la

rappresentazione planimetrica dei piani terra e primo dell'edificio originario.

- Elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria rilasciata, con timbro e visto del Dirigente del Servizio Tecnico-Urbanistico, denominato “*stato sovrapposto*” (disegno quotato, piante in scala indicata 1:50), contenente la rappresentazione planimetrica dei piani terra e primo dell'edificio originario, compresi i manufatti a destinazione non residenziale.
- Tavola delle riprese fotografiche, con sopra impresso il timbro di prot. n. 6.021 del 26/4/1986 (integrazione di cui sopra parlato), contenente i seguenti scatti.
  - Foto n. 1, che ritrae i due manufatti ad uso non residenziale posti in aderenza al lato Sud-Est dell'edificio principale, nei grafici entrambi identificati come “*rimessa*”. Nella didascalia è scritto che le suddette costruzioni erano funzionali all'impresa artigianale e che la ripresa fotografica è stata effettuata in data 15/4/1986.
  - Foto n. 2, ritraente un locale abusivo, anch'esso ad uso “*rimessa*” per l'impresa artigianale, ubicato nel resede a verde antistante i due precedenti, distaccato da questi ultimi, realizzato in lamiera ondulata con copertura arcuata sempre di lamiera. Nella didascalia è dato lo stesso riferimento temporale di scatto.
  - Foto n. 3, che inquadra il vano ad uso “*veranda*” dalla terrazza esistente al piano primo. Nella didascalia è dato lo stesso riferimento temporale di scatto.
- Comunicazione prot. n. 624 del 25/2/1988 (prot. interno n. 775 del 16/2/1988), con oggetto “*Intimazione di definizione pratica*” a seguito della richiesta di dati integrativi per definire l'iter amministrativo del condono. Nel fascicolo la stessa comunicazione è presente con un timbro datato 19/2/1988. Nella nota veniva richiesta quanto segue in elenco:
  - prova dell'avvenuto accatastamento dei beni all'UTE;
  - idonea documentazione dimostrativa circa la data di esecuzione delle opere abusive;
  - una copia degli elaborati grafici;
  - il prospetto delle superfici e del volume ai fini della verifica dell'oblazione e per il calcolo degli oneri ai sensi della L n. 10/1977;
  - iscrizione alla CCIAA.
- Modello catastale (CT) con sezioni “*Estratto di Mappa*”, “*Approvazione*



*Frazionamento*” e dichiarazione sulla redazione del tipo in base ai rilievi eseguiti in loco (15/6/1988).

- Planimetria del lotto (scala indicata 1:500), con rappresentazione delle partt. 404, 408, 409 e 410. Sul retro del documento, l'edificio e gli ampliamenti non residenziali posizionati rispetto alle suddette particelle.
- Denuncia di cambiamento n. 149.864 presentata in data 13/7/1988.
- Comunicazione prot. n. 11.969 del 30/7/1988, con cui la Sig.ra ##### delegava il Geom. ##### “[...] *a prendere visione ed avere possibilmente una copia della domanda in sanatoria ed allegati [...]*”.
- Fotocopie delle planimetrie dei piani terra e primo dell'edificio e dei manufatti ad uso non residenziale.
- Estratto di mappa con indicazione dell'alveo del vicino torrente denominato *“Borro della Pieve”*.
- Planimetria catastale del piano primo (scala indicata 1:200, data 9/9/1988).
- Dichiarazione resa dalla Sig. ##### in data 15/9/1988, riguardo il fatto “[...] *di aver eseguito le opere in assenza di concessione edilizia [...], consistenti nella costruzione di una veranda posta al piano primo nell'anno 1982, di aver eseguito le opere relative alla limonaia e alla lavanderia poste al piano terreno dell'immobile di cui sopra, sempre nell'anno 1982, e di aver inoltre eseguito le opere relative alle due rimesse poste nella resede nell'anno 1969*”.
- Foglio partita n. 2.669 (modello 55 M – CEU), registrato al n. 113.578 del 27/9/1988, in cui sono indicate le unità immobiliari intestate alla Sig.ra #####, individuate al foglio di mappa 19, part. 404, subb. 1, 2, 3 e 4.
- Foglio partita n. 2.669 (modello 55 M – CEU), registrato al n. 113.578 del 27/9/1988, in cui è indicato il BCNC corrispondente al foglio di mappa 19, part. 404, sub. 5 (resede comune ai subb. 1, 2, 3 e 4).
- Elaborato planimetrico della part. 404 al foglio di mappa 19 (scala 1:500).
- Planimetria del sub. 2 (part. 404 al foglio di mappa 19, scala 1:200).
- Planimetria del sub. 1 (part. 404 al foglio di mappa 19, scala 1:200).
- Planimetria del sub. 3 (part. 404 al foglio di mappa 19, scala 1:200).
- Planimetria del sub. 4 (part. 404 al foglio di mappa 19, scala 1:200).
- Nota prot. n. 14.546 del 29/9/1988 di integrazione documenti richiesti il

25/2/1988. Tra questi, oltre a quelli già precedentemente indicati, anche il seguente.

- Documento esplicativo inerente il “*computo in mq. delle superfici soggette a richiesta di sanatoria, riferito ai singoli modelli ministeriali*”, redatto in data 5/9/1988 (vedi cit. lettera di intimazione definizione pratica). Nel testo, il tecnico rilevatore esplicava i valori come segue.
  - Per quanto riguarda il modello 47/85-A, la superficie condonata è pari a 18,18 mq, “[...] *relativa alla veranda posta al piano primo*”.
  - Per quanto riguarda il modello 47/85-D' (oblazione pari a £ 228.000), la superficie condonata è pari a complessivi 60,04 mq, ottenuti dalla somma delle superfici dei locali ad uso “*lavanderia*” (6,25 mq) e “*limonaia*” (53,79 mq), posti entrambi al piano terra. L'uso indicato nei grafici allegati al condono è sempre “*rimessa*”.
  - Per quanto riguarda il modello 47/85-D" (oblazione pari a £ 3.200.000), la superficie condonata è pari a 39,89 mq, “[...] *relativa al canile mq. 5,70, ed alle tre rimesse rispettivamente di mq. 9,80, mq. 14,49, mq. 9,90. In tale modello erroneamente la superficie condonata è pari a mq. 72,06*”.
- Certificato di residenza, rilasciato in data 14/4/1989, in cui veniva attestato che la Sig.ra ##### “[...] *è residente in questo Comune dal 9/10/1957*”.
- Comunicazione del 3/5/1989, con cui il Dirigente del Servizio Tecnico-Urbanistico ed il Sindaco autorizzavano “[...] *l'esecuzione della sottofondazione e del relativo rivestimento in pietra del muro di confine*” di proprietà della Sig.ra ##### “[...] *posto all'ingresso di Via Leonardo da Vinci*”, a scomputo degli oneri da corrispondere per il rilascio del condono.
- Nota prot. n. 8.766 del 27/6/1989 con cui veniva richiesta la seguente documentazione integrativa:
  - duplice copia dei grafici “[...] *con adeguata rappresentazione dello stato sovrapposto delle opere abusive, anche eseguito in piante catastali per calcolo oblazione*”;
  - certificazione di cui all'art. 32, comma 2 lettera a) della L n. 47/1985;
  - domanda in bollo della fideiussione ed impegno all'esecuzione delle opere per un importo pari a £ 3.601.425.
- Scheda ad uso interno dell'Ufficio tecnico, con inseriti alcuni parametri

significativi della pratica, tra i quali l'appunto manoscritto che richiamava all'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, assunto dall'intestatario del condono a mezzo di sottoscrizione di polizza fideiussoria.

- Polizza "Toro Assicurazioni" n. 296/71/360176 del 29/6/1989, a garanzia degli obblighi ed oneri di cui alle concessioni edilizie rilasciate ai sensi della L n. 10/1977.
- Documento di rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 563 del 30/10/1989.
- Comunicazione prot. n. 2.839 del 24/11/1989 (prot. Interno n. 15.384 del 15/11/1989) di avvenuto rilascio della concessione in sanatoria e note dispositive per il ritiro dell'atto.
- Comunicazione prot. n. 11.734 del 6/8/1990 nel merito della non avvenuta ricezione, da parte degli uffici comunali, del bollettino n. 2 relativo alla suddetta polizza fideiussoria, scaduto in data 30/6/1990, con intimazione di consegna nel termine perentorio di 5 giorni.
- Comunicazione prot. n. 833 del 20/1/1992, con cui veniva dichiarato che la Sig.ra ##### aveva saldato tutte le rate della menzionata contratta polizza fideiussoria.
- Comunicazione prot. n. 11.368 del 17/6/1995 con cui la Sig.ra ##### veniva invitata, nel termine perentorio di 15 giorni, a consegnare le ricevute dei versamenti relativi agli oneri di concessione, al fine di ritirare la polizza contratta a garanzia.

2. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2.207 del 29/1/2007, pratica n. 54/2007, depositata dalla Sig.ra ##### ai sensi dell'art. 79 della LR n. 1/2005 per la realizzazione di "[...] opere di manutenzione straordinaria alla coperture ed alle facciate dell'edificio posto in località San Polo, località Rubbiana n. 47". L'oggetto del presente titolo edilizio riguardava l'intervento così descritto nella relazione tecnica:

- per quanto riguarda la copertura:
  - smontaggio del manto e suo accatastamento per il successivo riutilizzo;
  - posa in opera di isolamento termo-acustico in poliuretano espanso (spessore 4 cm);

- posa in opera di guaina in elastomero bituminoso;
- getto in opera di massetto in calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata diametro 6 mm, maglia 20 x 20;
- ricollocazione del manto precedentemente smontato;
- per quanto riguarda le facciate:
  - bruschinatura della coloritura esistente;
  - nuova coloritura a quarzo, utilizzando una selezione cromatica simile alla preesistente;
- per quanto riguarda i disposti di cui al DPGR n. 62/R del 23/11/2005, sono allegati l'elaborato tecnico della copertura ed uno schema grafico del progetto del sistema di protezione e prevenzione per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota.

All'epoca dell'esecuzione delle opere, l'edificio ricadeva nella zona urbanistica T5, "*Edifici in linea o isolati di recente formazione*", disciplinata dall'art. 6 delle NU (vedi "*Norme Urbanistiche*" ed allegato A "*Norme Tecniche*" del RUC, approvazione definitiva con DCC n. 68 del 4/8/2003, aggiornamenti successivi con DCC n. 84 del 20/10/2015 e n. 105 del 17/11/2016, in vigore fino al 24/5/2019).

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il bene oggetto della denuncia di inizio attività erano:

- Via di Rubbiana 47, San Polo in Chianti (Greve);
- Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 404, subb. 1, 2, 3 e 4.

Dato l'elenco dei subalterni indicati, si presume che l'intervento doveva interessare tutte le falde del complesso immobiliare.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio.
- Il modello della denuncia e la relazione tecnica di asseveramento, redatti in data 29/1/2007.
- Relazione tecnica, redatta nel mese di gennaio 2007, con allegato uno schema della sezione della copertura.
- Documentazione fotografica, contenente n. 5 riprese (gennaio 2007).
- Tavola 1, estratti della mappa catastale e del RUC (gennaio 2007, scala

indicata 1:2.000/5.000).

- Tavola 2, piante (gennaio 2007, scala indicata 1:100), con rappresentazione quotata dei piani terra, primo e della copertura dell'edificio.
- Elaborato tecnico della copertura, allegato all'istanza di DIA.
- Comunicazione d'inizio lavori prot. n. 4.103 del 19/2/2007, con dichiarazione d'inizio dell'attività edilizia per il giorno 19/2/2007. In allegato:
  - Notifica preliminare redatta ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 494/1996, inviata per raccomandata in data 16/2/2007 all'Ispettorato del Lavoro ed all'ASL n. 10 di Firenze.
  - DURC dell'impresa esecutrice dei lavori, prot. n. 215.305 del 21/2/2006, rilasciato in data 23/3/2006.
  - Documenti d'identità dell'intestatario dell'istanza e del legale rappresentate della ditta esecutrice.
  - Documento d'istruttoria della pratica, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 6/3/2007, con rinvio al Dirigente del rapporto di non completezza documentale dell'istanza, poiché non allegato il grafico dell'elaborato della copertura di cui al DPGR n. 62/R/2005.
  - Nota del Responsabile del Servizio Governo del Territorio, prot. n. 5.507 del 7/3/2007, con cui veniva richiesta l'integrazione di cui al precedente punto.
  - Nota d'integrazione documenti, prot. n. 5.996 del 12/3/2007, contenente:
    - Tavola unica, pianta della copertura (marzo 2007, scala indicata 1:100), con indicazione dei dispositivi di sicurezza e protezione anticaduta.

3. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5.395 del 5/3/2007, pratica n. 120/2007, depositata dalla Sig.ra ##### ai sensi dell'art. 79 della LR n. 1/2005 per la realizzazione di “[...] progetto per la ristrutturazione con aumento di unità immobiliari di un edificio di civile abitazione”. L'oggetto del presente titolo edilizio riguardava l'intervento di frazionamento del corpo di fabbrica costruito in forza della Licenza n. 45/1968 in 5 unità immobiliari. La ristrutturazione prevedeva inoltre:

- l'adozione dei vetri camera a modifica degli infissi, per migliorare le prestazioni degli stessi in termini di isolamento termo-acustico;
- la realizzazione di posti auto privati, parametrizzati ai sensi della L. n. 122/1989, in una porzione del giardino esistente, senza riduzione della



superficie permeabile grazie alla copertura del suolo con gree-pav;

- l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei liquami tramite la formazione di condotti separati per i reflui neri e le acque meteoriche.

Gli unici locali non interessati dalla ristrutturazione sono quelli compresi nei manufatti a destinazione non residenziale condonati.

All'epoca dell'esecuzione delle opere, l'edificio ricadeva nella zona urbanistica T5, "Edifici in linea o isolati di recente formazione", disciplinata dall'art. 6 delle NU (vedi "Norme Urbanistiche" ed allegato A "Norme Tecniche" del RUC, approvazione definitiva con DCC n. 68 del 4/8/2003, aggiornamenti successivi con DCC n. 84 del 20/10/2015 e n. 105 del 17/11/2016, in vigore fino al 24/5/2019).

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il bene oggetto della denuncia di inizio attività erano:

- Via di Rubbiana 47, San Polo in Chianti (Greve);
- Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 404 (subalterni non specificati).

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio.
- Il modello della denuncia e la relazione tecnica di asseveramento.
- Relazione tecnica.
- Documentazione fotografica, contenente n. 5 riprese (marzo 2007).
- Tavola 1, estratti della mappa catastale e del RUC (marzo 2007, scala indicata 1:2.000/5.000). In allegato anche una visura catastale per soggetto del 22/11/2006.
- Tavola 2, planimetria generale con servizi, L n. 122/1989 e scatti fotografici (gennaio 2007, scala indicata 1:100). L'elaborato grafico contiene la rappresentazione di:
  - schema di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche, tutte convogliate verso la via di Rubbiana, a Nord-Est del corpo di fabbrica;
  - una legenda per la lettura del progetto dell'impianto di smaltimento, in cui sono elencati i seguenti manufatti:
    - fossa biologica (n. 3 a servizio delle nuove unità derivate);

- pozzetto di ispezione (idem cs);
- pozzetto sgrassatore (idem cs);
- pozzetto acque meteoriche (n. 5);
- pozzetto di raccordo (n. 1);
- pozzetto per l'allaccio alla condotta acque nere (n. 1);
- tubazione acque nere e saponose in PVC (diametro 140 mm);
- condotta di scarico acque nere e saponose;
- condotta di scarico acque meteoriche;
- tubazione acque meteoriche in PVC (diametro 160 mm);
- tubazione acque meteoriche in PVC (diametro 100 mm);
- area adibita a parcheggio privato della superficie di 116,22 mq.

- Tavola 3, piante e sezione stato attuale (marzo 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A.

- Tavola 4, prospetti stato attuale (marzo 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 5, piante e sezione stato di progetto con verifica delle superfici finestrate (marzo 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A.
- Tavola 6, prospetti stato di progetto (marzo 2007, scala indicata 1:100).

- Tavola 7, piante e sezione stato sovrapposto (marzo 2006, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A.

- Tavola 8, prospetti stato sovrapposto (marzo 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 9, progetto ai sensi della L n. 13/1989 (marzo 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo.

- Documento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, oltre tabella riepilogativa; all'interno dello schema per il calcolo degli oneri sono stati inseriti i seguenti dati parametrici dell'edificio:

- volume: 1.111,62 mc;
- superficie utile abitabile: 220,44 mq;
- superficie netta di servizi e accessori:
- cantine, soffitte e locali a stretto servizio delle residenze: 179,79 mq;

- logge e balconi: 27,94 mq;
- totale superficie netta di servizi e accessori: 207,73 mq;
- superficie complessiva residenziale:  $(220,44 + 0,60 \times 207,73)$  mq = 345,07 mq;

- Quietanza di pagamento del 23/3/2007, presso la Banca CR di Firenze, degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
- Comunicazione d'inizio lavori prot. n. 7.552 del 29/3/2007, con dichiarazione d'inizio dell'attività edilizia per il giorno 29/3/2007. In allegato:

- copia della Notifica preliminare redatta in data 15/2/2007 ed utilizzata contestualmente alla comunicazione d'inizio lavori trasmessa per la DIA n. 54/2007 (documento non firmato dall'intestatario dell'istanza e senza alcuna ricevuta di trasmissione agli organi di vigilanza);
- quietanza dell'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

- Documento d'istruttoria della pratica, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 3/4/2007, con rinvio al Dirigente del rapporto di non completezza documentale dell'istanza, poiché carente dei seguenti elaborati:

- dimostrazione analitica del calcolo del volume urbanistico del fabbricato e delle superfici accessorie;
- relazione storico-urbanistica dell'edificio, con riferimento ai volumi condonati, a destinazione d'uso non residenziale, denominati "serra" e "rimessa";
- verifica del dimensionamento delle fosse biologiche e dei pozzetti sgrassatori;
- chiarimenti riguardo all'accesso carrabile all'area esterna di pertinenza del complesso immobiliare (*"qualora lo stesso non fosse esistente si richiede una copia di elaborati grafici ai fini della richiesta di parere al Comando di P.M."*);
- elaborato grafico descrittivo riguardante la sistemazione del parcheggio privato, con allegate le riprese fotografiche del preesistente stato dei luoghi.

In calce all'istruttoria, tra gli appunti manoscritti del 11/6/2007 si trova il promemoria "[...] *Richiedere prima della fine dei lavori autorizzazione dalla P.M. per l'accesso ai posti auto da Via L. Basso*".

- Nota del Responsabile del Servizio Governo del Territorio, prot. n. 8.147 del 6/4/2007, con cui veniva richiesta l'integrazione documentale di cui al precedente punto.

- Nota d'integrazione documenti, prot. n. 10.248 del 3/5/2007, il cui contenuto esposto come segue.

- Documentazione fotografica, costituita da n. 2 riprese, inquadrante il preesistente stato dei luoghi, nella posizione in cui era prevista la sistemazione dei posti auto scoperti ad uso privato.
- Relazione storico-urbanistica dei volumi esistenti denominati "serra" e "rimessa", circoscritta ad alcune informazioni riguardo i precedenti titoli edilizi ed all'indicazione delle sole consistenze catastali dei subalterni 1, 2, 3 e 4 della part. 404.
- Dimensionamento delle fosse biologiche. A tale proposito sono riportate le superfici lorde di tutte le unità immobiliari (tra parentesi il valore indicato nel grafico allegato):
  - appartamento n. 1: 69 mq (69,06 mq);
  - appartamento n. 2: 63 mq (63,00 mq);
  - appartamento n. 3: 82 mq (81,72 mq);
  - appartamento n. 4: 76 mq (75,65 mq);
  - appartamento n. 5: 67 mq (67,46 mq);

per una superficie lorda complessiva pari a 357 mq, per un numero di abitanti equivalenti pari a 11 e per una capacità complessiva di 2.500 litri, nel rispetto, citando la relazione prodotta, degli artt. 135 e 141 del regolamento edilizio (vigente all'epoca dell'istanza). La capacità di progetto era prevista nella misura di 4.500 litri (tre fosse biologiche ritenenti singolarmente la capacità di 1.500 litri).

- Relazione sul passo carrabile afferente via di Rubbiana. Per come descritto, fu realizzato durante la costruzione dell'edificio, alla fine degli anni '60.
- Elaborato grafico inerente la sistemazione dei posti auto scoperti in fregio alla pubblica via L. Basso.

La presente integrazione atti comprende anche degli schemi grafici quotati dell'edificio, suddiviso nei 5 appartamenti come sopra indicati, con il calcolo della superficie totale di piano e del volume urbanistico.

- Superficie totale del piano terra:  $136,52 \text{ mq} = (69,06 + 67,46) \text{ mq}$ .
- Volume del piano terra:  $136,52 \text{ mq} \times 3,05 \text{ ml} = 416,38 \text{ mc}$ .
- Superficie totale del piano primo:  $220,37 \text{ mq} = (63,00 + 81,72 + 75,65)$

mq.

- Volume del piano primo:  $220,37 \text{ mq} \times 3,00 \text{ ml} = 661,11 \text{ mc}$ .
- Volume totale:  $(416,38 + 661,11) \text{ mc} = 1.077,49 \text{ mc}$ .

- Documento d'istruttoria della pratica, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 18/6/2007, con rinvio al Dirigente del rapporto di conformità della DIA, “[...] *a condizione che contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori venga prodotto dall'avente titolo passo carrabile relativo all'accesso per i posti auto scoperti di progetto posti in fregio a via L. Basso*”.
- Nota del Responsabile del Servizio Governo del Territorio, prot. n. 14.948 del 25/6/2007, con cui veniva comunicato il contenuto del documento istruttorio di cui al precedente punto.
- Comunicazione prot. n. 103.182 del 1/9/2008, inviata dall'Azienda Sanitaria di Firenze (UF Igiene e Sanità Pubblica, Zona Sud-Est Dott. #. #####) al Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Greve in Chianti (prot. d'ingresso in Comune n. 20.358 del 1/9/2008), con oggetto: “*Richiesta di conformità in seguito a comunicazione di fine lavori con intervento di adeguamento relativo ai locali posti in Via di Rubbiana n. 47 [...]*”. La nota esprime il seguente fatto: “*In relazione alla richiesta in oggetto si prende atto che la Sig.ra ##### ha ottemperato a quanto prescritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Greve in Chianti con comunicazione del 20 Giugno 2008 n. prot. 14881*”.

Con riferimento allo stato sovrapposto rappresentato nella Tavola 7 della DIA, emergono anche i seguenti interventi, non descritti nella relazione tecnica:

- al piano terra, al fine di variare la distribuzione interna in funzione del progetto di frazionamento:
  - demolizione di tramezzi interni e realizzazione di nuove pareti divisorie;
  - demolizione di una scala di collegamento e relativa chiusura del solaio;
  - realizzazione di nuovi setti murari di separazione tra le unità immobiliari derivate (spessore grafico 0,30 ml);
  - riduzione di un'apertura esistente sul prospetto Nord-Ovest;
  - taglio a forza e demolizione di muratura portante per la creazione di una porta finestra, in corrispondenza del prospetto Sud-Ovest;
  - realizzazione di una nuova scala in calcestruzzo armato per il collegamento tra il resede esterno e la terrazza al piano primo, di



esclusiva pertinenza dell'appartamento n. 3;

- al piano primo, con le stesse finalità di cui sopra:
  - demolizione di tramezzi interni e realizzazione di nuove pareti divisorie;
  - demolizione di un focolare e realizzazione di una porta finestra sul fronte Sud-Est dell'edificio;
  - tamponature prospettiche delle aperture del vano ad uso "veranda";
  - esecuzione, di tipo seriale e su quasi la metà dell'intero sviluppo della facciata, di tamponature di vecchie finestre ed aperture di nuove, in corrispondenza della muratura portante perimetrale del prospetto Nord-Est del fabbricato;

in sezione si rileva invece la sopraelevazione del piano di calpestio interno delle sole unità abitative al piano terra di 0,20 ml rispetto alla quota del resede esterno.

Nello stato sovrapposto relativo ai prospetti è rappresentata una demolizione ulteriore sulla facciata Nord-Est (vicino allo spigolo Nord) e non sono segnalate le demolizioni per eseguire le aperture sul fronte Sud-Est (porta finestra per l'accesso al terrazzo esterno, appartamento n. 3) e sul fronte Sud-Ovest (appartamento n. 1).

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al lotto in questione, identificato nei grafici dal n. 2, non erano previsti interventi sulle parti esterne e di prospetto.

4. Permesso di Costruire (art. 78 LR n. 1/2005), prot. n. 9.445 del 23/4/2007, pratica n. 225/2007, depositata dalla Sig.ra ##### per "[...] *modificare la destinazione d'uso di un'ulteriore parte dei locali accessori posti nel resede posteriore dell'edificio oltre alla realizzazione di un piccolo aumento di volume finalizzato ad uniformare il prospetto e le altezze*". L'oggetto del presente titolo edilizio consisteva nell'esecuzione di un intervento di ristrutturazione edilizia che portasse alla costituzione di ulteriori due unità immobiliari abitative. Come per la precedente DIA, l'attività edilizia prevedeva inoltre:

- l'adozione dei vetri camera a modifica degli infissi, per migliorare le prestazioni degli stessi in termini di isolamento termo-acustico;
- la realizzazione di posti auto privati, parametrizzati ai sensi della L. n. 122/1989, in una porzione del giardino esistente, senza riduzione della superficie permeabile grazie alla copertura del suolo con gree-pav.

Per quanto riguarda la coibentazione ed impermeabilizzazione delle nuove coperture e la messa in opera dei dispositivi di sicurezza e protezione per il transito e l'esecuzione dei lavori in quota (DPGR n. 62/R/2005), il tecnico progettista rimanda all'intervento denunciato con la pratica n. 54/2007, mentre per la questione dell'ammodernamento del sistema di smaltimento dei liquami sono richiamati i contenuti di progetto della precedente pratica n. 120/2007.

All'epoca dell'esecuzione delle opere, l'edificio ricadeva nella zona urbanistica T5, "Edifici in linea o isolati di recente formazione", disciplinata dall'art. 6 delle NU (vedi "Norme Urbanistiche" ed allegato A "Norme Tecniche" del RUC, approvazione definitiva con DCC n. 68 del 4/8/2003, aggiornamenti successivi con DCC n. 84 del 20/10/2015 e n. 105 del 17/11/2016, in vigore fino al 24/5/2019).

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il bene oggetto della denuncia di inizio attività erano:

- Via di Rubbiana 47, San Polo in Chianti (Greve);
- Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 404, subb. 1, 2, 3 e 4.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del fascicolo in archivio.
- Il modello del Permesso di Costruire con le allegate dichiarazioni del progettista.
- Documentazione fotografica, contenente n. 6 riprese (aprile 2007).
- Tavola 1, estratti della mappa catastale e del RUC (aprile 2007, scala indicata 1:2.000/5.000).
- Tavola 2, planimetria generale con servizi, L n. 122/1989 e scatti fotografici (aprile 2007, scala indicata 1:100). L'elaborato grafico contiene la rappresentazione di:
  - schema di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche, tutte convogliate verso la via di Rubbiana, a Nord-Est del corpo di fabbrica;
  - una legenda per la lettura del progetto dell'impianto di smaltimento, in cui sono elencati gli stessi manufatti descritti nella pratica n. 120/2007.
  - seconda ulteriore area adibita a parcheggio privato della superficie di 61,20 mq.

- Tavola 3, piante e sezione stato attuale (aprile 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A.
- Tavola 4, prospetti stato attuale (aprile 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 5, piante e sezione stato di progetto e verifica delle superfici finestrate (aprile 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre le sezioni A-A e B-B. Nel presente elaborato grafico, la porzione dell'edificio principale interessata dall'intervento di frazionamento di cui alla pratica n. 120/2007 è campito con colorazione gialla. Le unità immobiliari sono complessivamente diventate 7.
- Tavola 6, prospetti stato di progetto (aprile 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 7, piante e sezione stato sovrapposto (aprile 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre le sezioni A-A e B-B.
- Tavola 8, prospetti stato sovrapposto (aprile 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 9, progetto ai sensi della L n. 13/1989 (aprile 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione del piano terra. Anche in questo elaborato, la porzione dell'edificio principale interessata dall'intervento di frazionamento di cui alla pratica n. 120/2007 è campito con colorazione gialla.
- Comunicazione prot. n. 10.109 del 24/4/2007, con cui venivano notificati il nominativo del responsabile del procedimento e l'attribuzione del numero di busta.
- Variante in corso d'opera, redatta ai sensi dell'art. 83 comma 12 della LR n. 1/2005, trasmessa con prot. n. 18.934 del 9/8/2007, con allegata lettera di accompagnamento dei seguenti documenti integrativi, firmata dal direttore dei lavori (stessi protocollo e data della variante).
  - Allegati all'autorizzazione rilasciata ai fini del vincolo idrogeologico n. 87/2007.
    - Frontespizio della relazione geologica e sulle proprietà meccaniche dei terreni di fondazione, redatta nel mese di aprile 2007 dal geologo Dott. #####.
    - Tavola 3, piante e sezione stato attuale (aprile 2007 - aggiornamento luglio 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre la sezione trasversale A-A. La differenza con la

precedente tavola è l'oscuramento totale dell'edificio principale mediante campitura gialla, al fine di meglio circoscrivere l'area specifica del presente intervento.

- Tavola 5, piante e sezione stato di variante (aprile 2007 - aggiornamento luglio 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre le sezioni A-A e B-B. Idem cs.

- Documento d'istruttoria della pratica del vincolo idrogeologico, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 13/11/2007, con rinvio al Dirigente del parere favorevole.

- Lettera di accompagnamento di documenti integrativi alla pratica n. 120/2007, precedentemente già esaminata, trasmessa dal direttore dei lavori con nota prot. n. 26.281 del 15/11/2007. I suddetti elaborati aggiornati sono descritti nel seguente elenco. Per quanto riguarda le tavole grafiche, il loro contenuto fornisce le stesse indicazioni delle omologhe depositate con prot. n. 9.445 del 23/4/2007.

- Relazione tecnica.
- Documento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, oltre tabella riepilogativa; all'interno dello schema per il calcolo degli oneri sono stati inseriti i seguenti dati parametrici dell'edificio:

- volume: 292,27 mc;
- superficie utile abitabile: 118,68 mq;
- superficie netta di servizi e accessori:
  - cantine, soffitte e locali a stretto servizio delle residenze: 24 mq;
- superficie complessiva residenziale:  $(118,68 + 0,60 \times 24)$  mq = 133,06 mq.

- Tavola 2, planimetria generale con servizi, L n. 122/1989 e scatti fotografici (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100).

- Tavola 4, prospetti stato attuale (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100).

- Tavola 6, prospetti stato di progetto (aprile 2007 - aggiornamento

novembre 2007, scala indicata 1:100).

- Tavola 7, piante e sezione stato sovrapposto (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione dei piani terra e primo oltre le sezioni A-A e B-B.
- Tavola 8, prospetti stato sovrapposto (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100).
- Tavola 9, progetto ai sensi della L n. 13/1989 (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007, scala indicata 1:100), contenente la rappresentazione del piano terra.

- Documento d'istruttoria della pratica, redatto dal tecnico dell'ufficio comunale in data 16/11/2007, con rinvio al Dirigente del rapporto di non completezza documentale dell'istanza, poiché carente dei seguenti elaborati:

- dimostrazione e calcolo del volume e delle superfici utili ed accessorie;
- verifica sulla conformità del sistema di smaltimento dei liquami;
- elaborato tecnico della copertura e relazione tecnica redatti ai sensi del DPGR n. 62/R/2005.

- Nota del Responsabile dell'Ufficio Edilizia, prot. n. 26.451 del 16/11/2007, con cui veniva comunicato il contenuto del documento istruttorio di cui al precedente punto.

- Comunicazione prot. n. 26.647 del 19/11/2007, con cui il Responsabile dell'Ufficio Edilizia notificava l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, relativa all'istanza presentata con prot. n. 18.934 del 9/8/2007 (autorizzazione n. 2007/87).

- Invio di integrazione documenti con nota prot. n. 27.491 del 29/11/2007, con cui veniva trasmesso l'elaborato esplicativo del calcolo del volume e delle superfici utili previste dal progetto.

- Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico n. 2007/87 del 19/12/2007, con validità di 3 anni dal rilascio, fino ad un massimo di 5 anni in caso di proroga. Chiaramente, alla data di compilazione della presente relazione di CTU, questo titolo è formalmente scaduto.

- Nota di riposta prot. n. 166.338 del 14/12/2007 con cui il Dott. M. ##### dell'Azienda Sanitaria di Firenze (UF Igiene e Sanità Pubblica) forniva delucidazioni ai quesiti igienico-sanitari relativi ad edilizia residenziale, formulati dal Sig. #####, in qualità di promittente acquirente di



una porzione di edificio di proprietà della Sig.ra #####. Nel merito si riportano alcuni estratti dal testo. “[...] come premessa La informo che le *“Istruzioni Ministeriali del 20 Giugno 1896: Compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato” (mai abrogate) al paragrafo 4 (Della fondazione degli edifici) art. 55 recitano “non sarà permesso costruire abitazioni contro rilievi montuosi o terrapieni, se non a distanza di almeno tre metri dal terreno, costruendo all'uopo opportuni muri di sostegno di questo, e canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione”. Alcuni Comuni (per es. San Casciano Val di Pesa) per facilitare la possibilità di costruire abitazioni hanno introdotto nel Regolamento Edilizio Comunale un articolo che sostituisce la disposizione “ad almeno tre metri dal terreno” dell'art. 55 delle suddette Istruzioni Ministeriali con “edificazione di uno scannafosso ispezionabile, che isola la parete dell'abitazione dal terreno, a condizione che la parete sia mediamente 1,80 m. fuori terra. Poste queste premesse, per quanto riguarda i suoi due quesiti specifici Le rispondo che: 1) un immobile nuovo od oggetto di totale ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (da magazzino a civile abitazione) può essere destinato a residenza, ma le stanze che hanno pareti controterra debbono avere destinazione d'uso esclusivamente a magazzino, cantina o garage 2) se il Regolamento Edilizio del Comune di Greve in Chianti non prevede lo scannafosso in sostituzione delle disposizioni dell'art. 55 delle suddette Istruzioni Ministeriali, locali con pareti direttamente a contatto con il terreno non possono avere la destinazione a camera o cucina ma solo a magazzino, cantina o garage”.*

- Nota prot. n. 826 del 12/1/2008, con oggetto: *“segnalazione per la verifica igienico-sanitaria inerente all'esecuzione di opere edili di cui alla pratica edilizia (DIAE) presentata dalla sig.ra #####, in San Polo in Chianti”*. Con questa lettera il Sig. ##### chiedeva al Responsabile dell'Ufficio Edilizia di verificare la pratica edilizia in questione dal punto di vista igienico-sanitario, in merito e virtù dell'allegato parere ASF di cui al precedente punto.
- Certificazione di Abitabilità, presentata con prot. n. 4.867 del 28/2/2008 per le unità immobiliari interessate dai seguenti titoli edilizi:
  - DIA prot. n. 2.207 del 29/1/2007 (pratica n. 54/2007, inizio lavori prot. n. 4.103 del 19/2/2007);

- DIA prot. n. 5.395 del 5/3/2007 (pratica n. 120/2007, inizio lavori prot. n. 20.677 del 6/9/2007).

Si elencano di seguito i documenti allegati alla predetta certificazione.

- Relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ai sensi del DPR n. 380/2001 art. 65 e LR n. 1/2005 art. 109, trasmesso all'URTAT della Provincia di Firenze in data 16/11/2007, con la dichiarazione resa dal direttore dei lavori che le opere relative al progetto strutturale n. 130.775 del 9/10/2007 sono state ultimate in data 5/11/2007.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (DM 20/2/1992, GU n. 49 del 28/2/1999), rilasciata dalla ditta "#####" Snc in data 25/2/2008, per l'installazione di nuovo impianto elettrico presso i locali posti in via di Rubbiana 74, adibiti ad uso civile. Non è specificato se la dichiarazione riguarda tutte le unità immobiliari o parte di esse o una singolarmente. In allegato sono state inserite anche la dichiarazione di conformità del quadro elettrico e la tipologia dei materiali impiegati.

Nel modello prestampato, alla lettera B sono indicati gli estremi di avvenuta variazione catastale (istanza prot. n. FI0054048 del 13/2/2008). E' altresì incluso nella documentazione la copia del frontespizio del modello dell'abitabilità depositato inviato per messaggio fax in data 7/4/2008.

- Comunicazione di fine lavori prot. n. 4.868 del 28/2/2008, con la dichiarazione che l'attività edilizia è stata ultimata in data 20/2/2008, trasmessa in riferimento ai titoli edilizi di cui data menzione nella certificazione di abitabilità. Si elencano di seguito i documenti allegati alla predetta comunicazione.

- CIP, ovvero l'attribuzione del "Codice Identificativo Pratica", prot. n. 1.538.518 del 21/2/2007, rilasciato in data 21/2/2007.
- Elaborati grafici nei tre stati (di progetto, di fine lavori e sovrapposto).
  - Tavola 1, variante al progetto, planimetria generale con servizi (febbraio 2008, scala indicata 1:200). Con questo elaborato sono state apportate le seguenti variazioni:
    - il numero dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche non è cambiato ma lo è la distribuzione rispetto alla planimetria dell'edificio;
    - è stato aggiunto un pozzetto d'ispezione (al posto di uno di raccolta delle acque meteoriche);

- è stato aggiunto un pozzetto di raccordo per il convogliamento dei reflui derivanti da tutte le fosse biologiche e pozzetti sgrassatori;
- da quest'ultimo manufatto ricettore, si diparte una tubazione di deflusso dei reflui verso la fognatura comunale.
- Tavola 2, variante al progetto, piante e sezione stato di progetto (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente le planimetrie dei piani terra e primo, oltre la sezione A-A. Questo elaborato avrebbe dovuto rappresentare lo stato di progetto iniziale, proposto con l'istanza prot. n. 9.445 del 23/4/2007, combinato quest'ultimo con i contenuti grafici della variante prot. n. 18.934 del 9/8/2007 (invero la variante è focalizzata al recupero abitativo e ricostruttivo dei manufatti condonati a destinazione non residenziale).
- Tavola 3, variante al progetto, prospetti stato di progetto (febbraio 2008, scala indicata 1:100), elaborato contenente gli stessi disegni di cui alla tavola 6 prot. n. 26.281 del 15/11/2007 e alla tavola 6 prot. n. 5.395 del 5/3/2007 (pratica n. 120/2007). Questo perché la presente istanza n. 225/2007 inizialmente tratta la trasformazione edilizia dei manufatti condonati, essendo già in deposito il progetto di frazionamento dell'edificio originario.
- Tavola 4, variante al progetto, piante e sezione stato variato (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente le planimetrie dei piani terra e primo, oltre la sezione A-A.
- Tavola 5, variante al progetto, prospetti stato variato (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente i prospetti su via L. Basso, su via Leonardo da Vinci, su via di Rubbiana e quello sul retro (tergale).
- Tavola 5, variante al progetto, prospetti stato variato (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente i prospetti allo stato sovrapposto. Per quanto riguarda il titolo dell'elaborato grafico, probabilmente si tratta di un refuso.
- Tavola 6, variante al progetto, piante e sezione, stato sovrapposto (febbraio 2008, scala indicata 1:100), contenente le planimetrie dei piani terra e primo, oltre la sezione A-A.
- Richiesta di documentazioni integrative per la pratica in epigrafe (busta n. 225/2007), comunicata dal Comune di Greve in Chianti con nota prot. n.

7.244 del 26/3/2008. Praticamente veniva richiesta la correzione della "Tavola n. 2" allegata alla fine lavori (stato di progetto) in quanto risultata, all'esame istruttorio, non coincidente alla "Tavola n. 5" (stato di variante), allegata all'istanza di variante qui trattata.

- Richiesta di integrazione della certificazione di abitabilità/agibilità presentata in data 28/2/2008 prot. n. 4.867, a mezzo di comunicazione notificata del Comune di Greve in Chianti con atto prot. n. 7.245 del 26/3/2008. Veniva richiesta una copia delle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio allegata alla Denuncia di Variazione prot. n. FI0054048.
- Messaggio di conferma del 27/3/2008, relativamente all'invio tramite fax della nota prot. n. 7.269 del 26/3/2008 dal Comune di Greve in Chianti all'azienda ASL-UO Igiene Pubblica - Zona Sud-Est di Bagno a Ripoli recante oggetto "*Trasmissione Richiesta Sopralluogo Congiunto in seguito di Certificazione di Abitabilità prot. 4867 del 28.02.2008, relativa ai locali posti in Via di Rubbiana 47, ditta #####*".
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 3, rilasciata in data 28/3/2008 dal legale rappresentante della ditta "*#####*", Sig. *#####* per "*impianto idrotermosanitario con caldaia a condensazione a gas metano*" ("*nuovo impianto*") installato in via di Rubbiana 47, piano terra. In calce la specifica: "*vedi progetto dello studio impianti di ##### consegnato al Comune di Greve in data 5/3/07 prot 5395*" (vedi DIA n. 120/2007).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 8, rilasciata in data 28/3/2008 dal legale rappresentante della ditta "*#####*", Sig. *#####* per "*impianto idrotermosanitario con caldaia a condensazione a gas metano marca Saunier Duval*" ("*nuovo impianto*") installato in via di Rubbiana 74, piano primo. In calce la stessa suddetta specifica, richiamante gli estremi di protocollo della DIA n. 120/2007.
- Relazione tipologica del materiale utilizzato, allegata alla dichiarazione n. 8 del 28/3/2008.
- Lettera raccomandata prot. n. 7.673 del 1/4/2008 inviata dall'Arch. *#####* al Geom. *#####*, all'epoca responsabile dell'ufficio tecnico comunale, in risposta alle due richieste d'integrazione documenti (prot. n. 7.244 e 7.245 del 26/3/2008, cit.).



- Trasmissione a mezzo fax di nota dell'Ufficio Edilizia del 7/4/2008 con cui veniva inviata all'azienda ASL UO Igiene Pubblica Zona Sud-Est una copia della documentazione tecnica necessaria per svolgere il sopralluogo presso l'unità immobiliare di cui al Lotto 2, con la precisazione seguente: “[...] *In particolare, la conformità da accertare verterà soprattutto sull'accertamento della conformità relativa alla legittimità dei locali posti al piano terreno all'allegato PG1 posti in corrispondenza del Terrapieno*”. Il documento comprende i seguenti allegati:

- comunicazione di fine lavori del 28/2/2008 (cit.);
- estratti grafici della tavola 4 (stato variato, cit.);
- certificazione di abitabilità del 28/2/2008 (cit.);
- messaggio di conferma del fax;
- lettera prot. n. 18.462 del 31/7/2008 con cui il progettista e direttore dei lavori inviava all'Ufficio Tecnico la “Correzione errore grafico sullo stato finale”.

- Nota prot. n. 9.366 del 18/4/2008 di richiesta documentazioni integrative. Nello specifico l'Ufficio tecnico reiterava la necessità di presentare le planimetrie catastali allegata alla variazione DOCFA e i grafici dello stato di progetto, a causa di incongruenze rilevate sulle “[...] *planimetrie dei locali interni e non il perimetro esterno del fabbricato*”.

- Invio di documentazione integrativa con nota prot. n. 10.455 del 6/5/2008, comprendente le planimetrie catastali e due grafici (tav. 1 e 2) rappresentati gli stati di progetto e finale dell'unità immobiliare di cui al Lotto 2.

- Nota prot. n. 75.382 del 16/6/2008, con cui il Dott. #####, per conto della suddetta azienda ASL, in esito alle verifiche svolte durante il sopralluogo congiunto con il Geom. ##### dell'Ufficio tecnico in data 12/6/2008, comunicava che “[...] *nell'appartamento a piano terreno indicato con il numero 3 il corridoio, che collega la zona cucina-soggiorno il bagno e le due camere situate alla destra della porta d'ingresso, ha per tutta la sua lunghezza una parete contro un terrapieno. Tale situazione è in netto contrasto con l'art. 55 del paragrafo 4 delle I.M. 20 Giugno 1896: Compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato. Tale situazione può essere causa del formarsi di zone di umidità e quindi non garantire la salubrità dell'appartamento, si ritiene pertanto che restando così*



*le cose e non potendosi realizzare almeno uno scannafosso l'appartamento 3 non possa essere dichiarato abitabile".*

- Comunicazione prot. n. 14.560 del 18/6/2008 con la quale l'Arch. #####  
##### inviava "[...] un pro-memoria sui criteri giuridici di abitabilità".
- Nota prot. n. 14.881 del 20/6/2008, con cui il Responsabile dell'Ufficio Edilizia comunicava che: "[...] nell'appartamento identificato al Catasto Fabbricati nel Fg. 19 p.lla 404 sub. 502 posto al piano terreno il corridoio di collegamento tra la zona cucina-soggiorno ed una camera, per tutta la sua lunghezza, presenta una parete contro-terra che non garantisce la salubrità dell'unità abitativa. Preso atto delle risultanze del medico competente, si rende noto alle SS.LL. che l'efficacia della certificazione di cui all'oggetto è da intendersi sospesa finché non sarà realizzata per la parete interessata idonea intercapedine areata".
- Comunicazione prot. n. 15.333 del 27/6/2008 con cui il Direttore dei lavori, in risposta alla precedente nota, "[...] unisce la dichiarazione della fine lavori per le varianti presentate con prot. n. 15228 del 26 giugno scorso e la conferma dell'abitabilità per gli appartamenti rappresentati al C.E.U. dalla particelle 404 subalterno 500, 501, 503, 504, 505 del foglio di mappa 19. La presente con riserva di ricorso amministrativo nei confronti dell'atto citato in premessa". In allegato i seguenti documenti.
  - Certificazione di abitabilità.
  - Dichiarazione resa dal legale rappresentante della ditta #####  
##### srl, in qualità di installatore, sulla regolare posa dei dispositivi di sicurezza anticaduta:
    - dispositivi di ancoraggio di classe "C" (UNI-EN 795), "[...] messi in opera secondo le indicazioni del costruttore e la norma UNI-EN 795 appendice A";
  - Certificazione di fine lavori (senza data).
- Comunicazione prot. n. 18.463 del 31/7/2008, con oggetto "[...] fine lavori appartamento sub. 502", con la quale il Progettista e Direttore dei lavori dichiarava quanto segue: "[...] si unisce la dichiarazione della fine lavori nell'appartamento sub. 502 per le varianti presentate con prot. n. 15227 del 26 giugno scorso unitamente allo stato finale dei lavori nel rispetto di quanto richiesto nella Vs. del 20 giugno scorso (prot. 14881). Sono stati infatti

*eseguiti lavori per la realizzazione di una intercapedine areata nel corridoio a contatto con la parete contro terra, così come illustrato nell'elaborato planimetrico allegato". In allegato alla nota:*

- planimetria dell'unità immobiliare al piano terra (sub. 502, Lotto 2 in questione), con indicati n. 5 fori di aerazione d. 100;
- sezione (passante dal corridoio), in cui sono rappresentati l'intercapedine aerata, la "controparete tipo Aquapanel" e l'aeratore in copertura (diametro 100 mm);
- comunicazione di fine lavori (prot. n. 18.463 del 31/7/2008), riportante come data di fine lavori il giorno 30/7/2008.
- Trasmissione di richiesta di conformità in seguito alla comunicazione di fine lavori con intervento di adeguamento, inviata all'azienda ASL citata dal Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Greve in Chianti in data 25/8/2008 con prot. n. 19.999, al fine di "[...] *verificare i requisiti di abitabilità dell'appartamento*".
- Risposta da parte dell'azienda ASL con nota interna prot. n. 103.182 del 1/9/2008, ricevuta dal Comune di Greve in Chianti con prot. n. 20.648 del 4/9/2008, con cui "[...] *si prende atto che la Sig.ra ##### ha ottemperato a quanto prescritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Greve in Chianti con comunicazione del 20 Giugno 2008 n. prot. 14881*".
- Ulteriore comunicazione prot. n. 26.661 del 14/11/2008, inviata dal Direttore dei lavori nel merito della rettifica dello stato finale dell'appartamento distinto al sub. 501 (confinante all'unità immobiliare di cui al Lotto in questione). Trattasi sempre di "*correzione errore grafico sullo stato finale*", ovvero di "[...] *apprezzamento di alcuni centimetri di differenza con modeste tolleranze nelle misurazioni all'interno dell'appartamento rispetto allo stato finale già presentato, valutate al fine di evitare una controversia tra venditrice e compratore*".
- Richiesta di pagamento di integrazione del contributo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione con nota prot. n. 27.725 del 28/11/2008, basata sulla verifica del pagamento effettuato dall'intestatario della busta n. 225/2007 in data 23/3/2007 (ricevuta n. 556). In allegato la relativa attestazione di pagamento della somma indicata di € 4.111,78.
- Relazione tecnica relativa alla compravendita dell'unità immobiliare

distinta al sub. 517 (confinante al bene di cui al Lotto in questione), trasmessa al Comune di Greve in Chianti in data 11/12/2008 con prot. n. 28.689, unitamente all'elaborato planimetrico, alla planimetria catastale, visura e ricevuta di avvenuta denuncia di variazione.

- Integrazione documenti con nota prot. n. 5.396 del 10/3/2009, con cui la Sig.ra ##### inoltrava all'Ufficio tecnico:
  - elaborato grafico tav. 2, "*Planimetria generale con servizi, L. 122/89 e scatti fotografici*" (scala indicata 1 : 100);
  - il calcolo del volume al fine della verifica e rispetto dei disposti di cui alla L n. 122/1989 sui parcheggi privati.
- Foglio manoscritto, probabilmente ad uso interno dell'ufficio, in cui sono state riportate due richieste di integrazione documentale da inoltrare formalmente al Direttore dei lavori (cfr. nota prot. n. 9.366 del 18/4/2008 e precedenti comunicazioni).

5. Richiesta di autorizzazione ad eseguire opere di alterazione stradale, prot. n. 9.896 del 6/2/2008, trasmessa dalla Sig.ra ##### al Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione Patrimonio del Comune di Greve in Chianti per "[...] *la sostituzione del cordonato stradale esistente in cemento con zanella dello stesso materiale*". L'oggetto del presente titolo edilizio era direttamente connesso al progetto volto al reperimento di posti auto, all'interno della proprietà del richiedente, ai sensi della L n. 122/1989, a seguito di intervento di ristrutturazione edilizia con frazionamento e conseguente aumento delle unità immobiliari.

Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano l'area oggetto della richiesta di alterazione stradale erano:

- Via L. Basso 3, San Polo in Chianti (Greve);
- Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19, part. 410 (in relazione di parla della part. 404).

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello compilato dell'istanza di alterazione stradale, a firma del proprietario e del progettista.
- Relazione tecnica e documentazione fotografica, allegate al modello di cui

sopra. Nella relazione, il tecnico parla di lavori di completamento alla DIA prot. n. 5.395 del 5/3/2007 (pratica edilizia n. 120/2007 relativa al frazionamento dell'edificio originario), che prevedono il reperimento dei posti auto privati ai sensi della L n. 122/1989. L'oggetto dell'istanza rimane tuttavia l'intervento diretto sulle superfici pubbliche finalizzato all'accesso carrabile alla proprietà del richiedente, per una tipologia di sosta in fregio alla pubblica viabilità. Si legge: “[...] *L’alterazione stradale necessaria per l’ottenimento degli standards previsti dalla legge sopra citata sarà limitata alla sostituzione del cordonato stradale esistente in cemento vibrato con una zanella dello stesso materiale. [...] I posti macchina privati saranno pavimentati in autobloccanti*”.

- Planimetria (scala indicata 1 : 100) e sezione (scala indicata 1 : 50) dell'area d'intervento, allegata al modello dell'istanza.
- Comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 3.257 del 11/2/2008. Nella lettera la data è stata erroneamente indicata, ma il protocollo è subito precedente a quello di trasmissione della richiesta di parere da parte della Polizia Municipale.
- Richiesta di parere al Comando di Polizia Municipale, con nota prot. n. 3.258 del 11/2/2008, ai fini della realizzazione di accessi per passi carrabili in Via L. Basso 3.
- Parere positivo prot. n. 6.429 del 12/3/2008 rilasciato dalla Polizia Municipale al Servizio Lavori Pubblici per la pratica n. 16/2008, “*nuovi accessi carrabili*”, a condizione “[...] *che gli accessi siano realizzati a distanza di ml. 12 dalle intersezioni*”. Condizione rispettata, a quanto risulta dai rilievi di cui al presente procedimento esecutivo.
- Notifica di rilascio del permesso di alterazione stradale, a mezzo di comunicazione prot. n. 7.265 del 26/3/2008.
- Atto di rilascio del Permesso di alterazione stradale n. 16/2008 del 26/3/2008, per la “[...] *realizzazione accessi per passi carrabili in Via L. Basso, 3 – S. Polo in Chianti*”.

6. Variante alla Busta n. 225/2007, Pratica edilizia n. 321/2008, depositata dalla Sig.ra ##### con istanza prot. n. 15.227 del 26/6/2008, per l'unità immobiliare distinta al CF del Comune di Greve in Chianti, foglio di mappa 19,

part. 404, sub. 502 (bene di cui al Lotto in questione).

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello compilato dell'istanza di variante, a firma del proprietario e del tecnico incaricato, con allegata una comunicazione del progettista al Responsabile dell'Ufficio tecnico riferita alla nota con cui quest'ultimo sospendeva la validità dell'abitabilità per l'appartamento in questione (prot. n. 14.881 del 20/6/2008).
- Comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 15.502 del 30/6/2008 con cui veniva assegnato il numero di busta alla pratica e richiesto il pagamento dei diritti di segreteria.
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 21.089 del 10/9/2008, indicata per il giorno 14/7/2008, con allegato lo stesso CIP della stessa impresa esecutrice, già visto essere un documento non valido e scaduto, ai fini della chiusura formale di una pratica edilizia.

\* \* \*

Rimanendo nell'ambito della ricerca documentale, con riferimento alle certificazioni impiantistiche ricevute dalla proprietà, successivamente all'accesso agli atti presso l'archivio edilizio del SUE del Comune di Greve sono stati acquisiti anche i seguenti ulteriori documenti (mail del 7/4/2020), rispetto a quelli già precedentemente enumerati, anch'essi contenuti come i primi all'interno della pratica edilizia n. 225/2007.

- Comunicazione del giorno 11/6/2008, con sopra impresso il timbro di arrivo alla Segreteria Generale della Camera di Commercio di Firenze, recante oggetto: *“Dichiarazioni di conformità dei seguenti impianti alla regola d'arte presentati dalla ditta ##### alla Camera di Commercio di Firenze”*. Nella lista sono evidenziati gli interventi eseguiti in Via di Rubbiana 74 (un impianto, per conto della Sig.ra #####) e al civico 47 di suddetta via (sette impianti, per conto della Sig.ra #####).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 2, per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano terra, adibiti ad uso civile. Non è specificato esattamente quale unità immobiliare sia



interessata dalla presente dichiarazione. Il titolare dell'impresa dichiara di aver rispettato il progetto (*“per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della Legge 46/1990”*) ed in calce la specifica: *“vedi progetto dello studio impianti di ##### consegnato al Comune di Greve in data 5/3/07 prot 5395”* (che corrisponde agli estremi di deposito della DIA n. 120/2007). In allegato la relazione tipologica del materiale utilizzato.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 3, per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano terra, adibiti ad uso civile. Anche per questa dichiarazione vale quanto sopra indicato, sull'identificazione dell'appartamento, il progetto citato e la relazione dei materiali impiegati in fase di installazione.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 4 per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano terra, adibiti ad uso civile. Idem c.s.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 5 per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano terra, adibiti ad uso civile. Idem c.s.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 6 per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 47, piano primo, adibiti ad uso civile. Idem c.s.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta *“##### di #####”* in data 28/3/2008, numero progressivo 8 (con aggiunta manoscritta *“sono presenti anche altri numeri”*) per l'installazione di nuovo impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a condensazione a gas metano presso i locali posti in via di Rubbiana 74, piano primo, adibiti ad uso civile. Idem c.s.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (DM 20/2/1992, GU n. 49

del 28/2/1999), rilasciata dalla ditta "#####" Snc in data 25/2/2008, per l'installazione di nuovo impianto elettrico presso i locali posti in via di Rubbiana 74, adibiti ad uso civile. Non è specificato se la dichiarazione riguarda tutte le unità immobiliari o parte di esse o una singolarmente. In allegato sono state inserite anche la dichiarazione di conformità del quadro elettrico e la tipologia dei materiali impiegati. Il parametro distintivo delle 7 dichiarazioni acquisite è la matricola riferita alla distribuzione (1/2/2008 – 7/2/2008).

Per quanto riguarda il numero degli impianti intestati alla Sig.ra #####, si ravvede un'incongruenza, dal momento che le unità immobiliari derivate a seguito dell'intervento di ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso sono 6 in totale, e non 7 come sembrerebbero attestare le dichiarazioni inviate alla Camera di Commercio.

Alla luce tuttavia

- del risultato negativo della ricerca documentale condotta dal personale tecnico del SUE, in merito al deposito del progetto ai sensi della L n. 10/1991;
- di quanto conseguentemente accertato in merito alle opere di conformazione impianti dei beni oggetto di procedimento esecutivo;
- della disamina condotta sulla DIA n. 225/2007, alla quale si rimanda integralmente per tutte le considerazioni finali nel merito delle questioni di natura impiantistica;

il precedente rilievo appare come ininfluenza.

\* \* \*

Nello "*Elenco delle zone sismiche delle regioni d'Italia*" (Provincia di Firenze, Comuni con grado di sismicità S = 9), il Comune di Greve in Chianti è stato dichiarato sismico con il DM 19/3/1981, pubblicato nella GU del 30/6/1981 n. 177.

Con DM 19/3/1982, entrato in vigore il 19/6/1982, il Comune di Greve in Chianti è stato classificato sismico in zona 2. La precedente classificazione è stata confermata anche a seguito di Ord. PCM n. 3.274 del 20/3/2003 e Del. GRT n. 604 del 16/6/2003.

Si registrano altresì gli ulteriori seguenti aggiornamenti della classificazione (fonte: "*Storia della classificazione sismica dei comuni della regione toscana dal 1927 a oggi*"; classificazione attuale Del. GRT n. 421 del 26/5/2014 (attuazione Ord. PCM n. 3.519 del 28/4/2006 e DM 14/1/2008).

- Ord. PCM n. 3.519 del 28/4/2006 e Del. GRT n. 431 del 19/6/2006: zona sismica

3S.

- Del. GRT n. 878 del 8/10/2012: zona sismica 3
- Del. GRT n. 421 del 26/5/2014: zona sismica 3

A seguito di ricerca ed accesso agli atti presso l'archivio dei progetti depositati all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze, svolto in data 10/7/2020, è stato reperito il seguente progetto, inerente il bene di cui al Lotto in questione.

- Preavviso scritto e deposito progetto ai sensi del DPR n. 380/2001 (artt. 93 e 94), LR n. 1/2005 (art. 105ter) e DM 16/1/1996 (così come disposto dalla L n. 168/2005 art. 14 undevicies) per nuovo progetto di ristrutturazione di edificio residenziale, con istanza prot. n. 264.602 del 12/10/2007, progetto n. 130.775 del 9/10/2007. Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.
  - Modello regionale (versione 26/7/2006) compilato e sottoscritto.
  - Relazione di fine lavori e certificato di rispondenza, trasmessa con prot. n. 298.786 del 16/11/2007, con dichiarazione di ultimazione delle opere strutturali per il giorno 5/11/2007.
  - Documento Serie A13, "*Elenco dettagliato degli elaborati*".
  - Elaborati grafici architettonici (già contenuti nelle denunce di inizio attività analizzate): tavola 3 (piante e sezione, stato attuale, aprile 2007 aggiornamento luglio 2007), tavola 4 (prospetti, stato attuale, aprile 2007), tavola 5 (piante e sezione, stato di variante, aprile 2007 aggiornamento luglio 2007), tavola 6 (prospetti, stato di progetto, aprile 2007), tavola 7 (piante e sezione stato sovrapposto, aprile 2006) e tavola 8 (prospetti, stato sovrapposto, aprile 2007).
  - Documento Serie A3-A4, "*Relazione tecnica generale, Relazione materiali impiegati*".
  - Documento Serie A8, "*Relazione di calcolo*".
  - Allegato 1, mod. A, prospetto per il calcolo del contributo di istruttoria e di conservazione dei progetti, con relativa attestazione di versamento dei diritti.
  - Elaborato grafico denominato Tav. 1, contenente la rappresentazione di:
    - lo stato sovrapposto del piano terra, con indicate le opere murarie da eseguire in demolizione e ricostruzione (tavola 01);

- lo schema ubicativo delle cerchiature ed architravature di progetto (tavola 02);
- il prospetto delle cerchiature C1-C2-C3 (tavola 03);
- il particolare della cerchiatura tipo (tavola 04);
- la planimetria della copertura (tavola 05);
- la sezione A-A degli elementi costituenti la falda di copertura (tavola 06).

Per quanto riguarda le considerazioni tecniche da esporre sul progetto strutturale sopra descritto, si rimanda alla disamina della DIA n. 225/2007.

\* \* \*

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Greve in Chianti è stato dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, dei quali si propone la seguente ricostruzione cronologica sintetica (Geom. #####, mail del 6/4/2020, lista delle macro varianti).

- Piano di fabbricazione adottato nel 1968, approvato con Decreto del Provveditore alle OOPP per la Toscana n. 8.100 del 19/4/1971.
- Variante organica al PdF, approvata con DGR n. 6.822/1980.
- Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 68 del 4/8/2003.
- Piano Operativo, approvato con DCC n. 29 del 14/3/2019.

Il Lotto 2 è urbanisticamente inquadrato, all'interno del Piano Operativo Comunale, come di seguito esposto.

- Articolazione del territorio urbanizzato, del territorio rurale e della mobilità: *“territorio urbanizzato – i tessuti prevalentemente residenziali (U3)”*
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente: *“sostituzione – classe c3b”*
- Zone territoriali omogenee: *“Zona B”* (area interna al centro abitato)
- Unità Territoriali Organiche Elementari: *“San Polo (UTOE 4)”*

La classe “c3b” è normata dall'art. 28 delle NTA, di cui si riporta l'estratto testuale.

“[...]”

*1. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti per i quali il P.O. indica la classe c3b, posti esclusivamente negli ambiti urbanizzati, oltre alle addizioni volumetriche in*

aderenza e in sopraelevazione dell'edificio esistente, di cui alle classi c2b e c3a, è consentita la sostituzione edilizia nel lotto fondiario senza obblighi di sedime.

2. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale, purché siano garantite le stesse caratteristiche del caso della classe c3a, senza il vincolo di mantenimento del sedime per il 50%.

L'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

3. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 60%, anche con addizione volumetrica (senza demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia), con un'altezza massima (Hmax) di 10,50 ml.

Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;
- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE".

\* \* \*

Dall'osservazione della cartografia PIT con valenza di Piano Paesaggistico, il Lotto 2 ricade interamente nelle "Aree tutelate per legge", ai sensi dell'art. 142 del Dlgs n. 42/2004 :

- lettera "c": "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua";
- lettera "h": "Le zone gravate da usi civici" o "le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici";

(Fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>).



con la precisazione di cui al comma 2 del citato articolo, ovvero: *“La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B [...]”*.

Questo ultimo assunto è valido per il Lotto qui trattato, come avuto modo di appurare anche con il tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti.

Sempre nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico, il Lotto 2 non ricade negli *“Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”*.

Dall'osservazione della cartografia *“Regione Toscana – SITA: Vincolo Idrogeologico”*, risulta che l'intero compendio oggetto di procedimento, ovvero entrambi i lotti, ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R. D. n. 3.267/1923 (estratto testuale dal sito <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html>).

\* \* \*

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono alcune incongruenze e/o spunti di approfondimento tecnico, in seguito descritti all'interno di un elenco ragionato.

Con riferimento alle pratiche reperite durante l'accesso agli atti, per ogni punto analizzato viene indicato quanto riferito, principalmente, dal tecnico istruttore Geom. ##### dello Sportello Unico Edilizia UO Edilizia Privata del Comune di Greve in Chianti, nel corso di due colloqui frontali, svolti nei giorni 27/7/2020 e 3/8/2020. Sono stati acquisiti anche chiarimenti interpretativi sui singoli casi via mail ordinaria e telefonica, oltre ad aver anche consultato il Responsabile del Servizio, Ing. #####, su argomenti di natura generale nel merito delle procedure amministrative, che si spiegherà meglio nel prosieguo.

Nella trattazione dei vari argomenti, il soggetto tecnico referente sarà anche talvolta richiamato, genericamente, come Ufficio tecnico.

Gli aspetti che sono stati approfonditi in via preliminare, discussi in contraddittorio con il personale tecnico qualificato, ineriscono la storia urbanistica e la ricostruzione dello stato legittimo dell'edificio da cui sono state derivate le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo.

Sulla base delle disposizioni di cui al riformato art. 21-nonies della L n. 241/1990 (*“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai*

*documenti amministrativi*) e del principio del *“legittimo affidamento”*, l'Ufficio tecnico comunale considera come stato legittimo di un bene l'ultimo disegno depositato presso l'archivio edilizio comunale, incluso all'interno di un titolo valido, rilasciato dall'Ente, non sospeso, non annullato o interrotto. Tutto ciò a prescindere dalla tipologia dell'atto edilizio, ovvero sia nel caso si tratti di un titolo concesso dalla Pubblica Amministrazione (autorizzazione o concessione edilizia o permesso di costruire) o nel caso di un deposito asseverato (denuncia d'inizio attività).

Per quanto sopra esposto, lo stato legittimo riferito all'unità immobiliare di cui al lotto in questione è rappresentato dalla combinazione di due elaborati:

- i disegni contenuti all'interno della tavola n. 4 (piante e sezione, stato variato, febbraio 2008) della DIA n. 225/2007, in atti unitamente alla comunicazione di fine lavori del 28/2/2008;
- il grafico trasmesso con nota prot. n. 18.463 del 31/7/2008, con cui venivano rappresentate le opere di adeguamento igienico-sanitario, effettuate sull'appartamento a seguito della sospensione della validità del certificato di abitabilità depositato nel febbraio del 2008.

La conformazione planimetrica del Lotto 2 non include parti in comune con le altre unità immobiliari, ad eccezione di coperture, facciate e del posto auto assegnato, che giace in fregio alla Via L. Basso e la cui realizzazione è stata determinata nell'ambito delle opere di sistemazione esterna di cui descritto in precedenza. Per questo motivo, sempre allo scopo di elencazione delle difformità, è necessario come per il Lotto 1 prendere in esame anche il già menzionato grafico integrativo sulle sistemazioni esterne, depositato con nota prot. n. 5.396 del 10/3/2009 (ultimo disegno in atti sulle modifiche attuate sulle aree e resedi esterni).

\* \* \*

Con l'Ufficio tecnico comunale è stata fatta chiarezza anche a proposito delle seguenti linee guida da seguire nella valutazione d'insieme delle procedure amministrative.

- Laddove reperiti, all'interno del fascicolo di qualche istanza, grafici o elaborati tecnici suppletivi con protocollo e data d'ingresso successivi al deposito della comunicazione di fine lavori e del certificato di abitabilità/agibilità, questi devono comunque essere considerati come parte integrante della pratica edilizia e, come tali, a seconda dei casi rappresentano lo stato finale realizzato delle opere per il fatto che, come più volte ribadito dal tecnico istruttore, non sono mai stati messi in discussione dall'Ufficio.

- In caso di errori di rilievo e/o di rappresentazione grafica in atti rilasciati o comunque validi, laddove sia materialmente possibile dimostrare l'esistenza di del così detto mero errore, è prevista la denuncia degli stessi all'interno della relazione descrittiva allegata a titoli di altra tipologia (esempio all'interno di CILA, CILA "tardiva", ecc.), ancorché trasmessi per altri fini. Il tutto documentando con grafici dimostrativi e repertori fotografici che non si tratta di un'azione illecita.

Dal momento che non è stato possibile condurre il rilievo di tutto il complesso architettonico, a causa della compresenza di aree ed unità immobiliari di proprietà di terzi, si precisa che la disamina sui valori metrici delle quote riportate sui grafici sarà limitata alla verifica e confronto delle misure strettamente riferite ai due Lotti in questione, avendo avuto libero accesso solo a questi ed alle proprie aree di pertinenza o influenza.

Per quanto riguarda le variazioni di consistenza della sagoma dell'intero fabbricato, la verifica sarà di tipo esclusivamente documentale, ovvero avverrà per confronto dei dati estrapolati dagli elaborati testuali e grafici allegati alle istanze visionate.

Richiamando quanto dibattuto in precedenza nel merito del criterio di controllo adottato dall'Ufficio tecnico comunale sulle pratiche edilizie pregresse all'ultimo titolo valido, si precisa che la disamina di cui al precedente periodo riterrà carattere meramente informativo, senza quindi produrre alcun effetto sulla regolarità e sul valore di mercato dei beni oggetto di procedimento giudiziario, ad eccezione dell'eventuale deposito di istanze mirate a restituire una corretta e conforme rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora le incongruenze riguardino in particolare le due unità in questione. Stesso metodo e principio saranno applicati per i posti auto esterni.

Prima dell'elencazione dell'analisi delle pratiche, per una miglior lettura del testo, si aggiunge che, qualora siano espresse le verifiche ai sensi dell'art. 198 della LR n. 65/2014, le quote rilevate saranno contrassegnate mediante sopralineatura.

Proprio nel merito del citato art. 198 e dei criteri di applicazione dei disposti dello stesso, il SUE del Comune di Greve in Chianti ha riferito di aver posto i seguenti quesiti al Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, Arch. #####  
##### (quesito n. 427 del 19/12/2019):

1. “[...] se sugli immobili in cui sono riscontrate difformità dal titolo edilizio rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 198 è possibile presentare titoli edilizi quali SCIA o Permessi di costruire per trasformazioni quali: addizioni volumetriche,

*ristrutturazioni, restauro e risanamento conservativo così come definite dagli art.*

*134 e 135 della L.R. n. 65/2014”.*

2. “[...] *Se la verifica della tolleranza cui l'art. 198 deve essere valutata su tutti 4 i parametri contemporaneamente (violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta) o basta la verifica di uno solo di essi?”*

Alle precedenti domande, il Dirigente ha così espresso i seguenti pareri.

- Risposta al primo quesito. *“Alle difformità dal titolo edilizio che non eccedono la soglia di tolleranza del 2% non sono applicabili le sanzioni previste dagli articoli 200 e 206 della l.r. 65/2014. Tali difformità non precludono la possibilità di effettuare successivi interventi sugli immobili. Si ritiene, tuttavia, che ai fini della verifica dello stato legittimo di tali immobili in occasione di nuovi interventi assumano rilevanza esclusivamente le consistenze legittimate da titoli abilitativi”.*
- Risposta al secondo quesito. *“Affinché la difformità sia tale da escludere l'avvio di procedimenti sanzionatori edilizi occorre che essa sia mantenuta entro la soglia di tolleranza del 2% con riferimento a tutti i parametri previsti dalla legge: il superamento del limite del 2% anche per uno solo dei parametri di cui all'art. 198 della l.r. 65/2014 comporta l'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui agli articoli 200 e 206”.*

Aggiungendo la precisazione conclusiva “[...] *che le considerazioni sopra espresse si limitano a fornire un contributo collaborativo alla lettura della normativa regionale e non rappresentano un atto di interpretazione autentica della stessa. Resta ferma l'autonomia dell'amministrazione comunale nell'esercizio delle proprie competenze amministrative”.*

Quanto indicato nella risposta inviata dal Dirigente deve essere combinato, eventualmente e caso per caso, al principio di legittimo affidamento ed a quanto dispone il riformato art. 21-nonies della L n. 241/1990, secondo la linea tracciata dallo stesso SUE del Comune di Greve in Chianti.

- In merito alla pratica 1 (*“Concessione edilizia in sanatoria n. 563/1989 rilasciata in data 30/10/1989”*).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Nel merito del calcolo dell'oblazione, laddove il tecnico rilevatore parla dei volumi ultimati nel 1962, l'indicazione di questo anno sembra un errore, dato

che nei periodi precedenti è stato dichiarato che parte delle opere abusive furono ultimate nell'anno 1969. Nel modello citato inoltre è stato indicato lo stesso valore per superficie e volume, ovvero 114,53 mc contro i 171,78 mc menzionati in relazione. Trattasi di un refuso, per il quale non è prevista alcuna procedura di rettifica.

- b) Nel Modello 47/85-A, opere ad uso residenziale, è indicata una superficie utile di 18,58 mq, mentre in relazione è riportato il valore di 18,18 mq. Come per la lettera precedente, anche questo sembra un errore di trascrizione.
- c) Nel Modello 47/85-D viene indicato lo stesso valore numerico riferito sia al Volume totale (vuoto per pieno) che alla Superficie per attività industriale o artigianale (114,53). Sembrano valere le stesse precedenti considerazioni.
- d) Con riferimento al bene di cui al Lotto in oggetto, la verifica dei dati parametrici e dimensionali descritti in relazione ed inseriti nei modelli ministeriali, condotta sulla base degli elaborati grafici rilasciati, ha fatto emergere le seguenti risultanze:

- Volume Vpp (aree S1-S2-S3) = 194,19 mc < 195,54 mc dichiarati nel Mod. 47/85-D';
- Volume Vpp (aree S4-S5-S6) = 102,45 mc < 114,53 mc dichiarati nel Mod. 47/85-D'';
- Volume Vpp (totale) = 296,64 mc < 310,07 mc (Mod. 47/85-D'+Mod. 47/85-D'')

Il tutto come meglio evidenziato all'allegato 12bis. A quanto riferito dal tecnico istruttore del SUE, il titolo edilizio qui trattato è stato esaminato, rilasciato e mai messo in discussione da allora all'attualità, pertanto le incongruenze numeriche riscontrate sono da considerarsi alla stregua di errori o refusi.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, non si ritiene necessario procedere con alcuna istanza di rettifica o sanatoria della pratica 1.

- In merito alla pratica 2 (DIA prot. n. 2.207 del 29/1/2007).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Per quanto riguarda l'osservazione della documentazione fotografica allegata, in merito all'unità immobiliare in oggetto emerge che la posizione delle



aperture del prospetto Nord-Ovest dell'edificio originario corrisponde a quella attualmente accertata. Si può affermare lo stesso per la porzione afferente al prospetto Sud-Ovest, nonostante la vegetazione presente non renda agevole l'inquadramento completo della facciata.

b) Con riferimento alle quote indicate nella tavola 2, si rilevano le seguenti discrasie del valore misurato rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata il 30/10/1989.

- Per quanto riguarda la sagoma del piano terra:
  - lato Nord-Est:  $(16,10 + 0,35)$  ml = 16,45 ml, nello stato condonato 16,33 ml (scarto + 0,12 ml);
  - lato Nord-Ovest:  $(0,30 + 12,20 + 0,40)$  ml = 12,90 ml, nello stato condonato 12,85 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest: 6,30 ml, nello stato condonato 6,23 ml (scarto + 0,07 ml);
  - lato Nord-Ovest: 3,65 ml, nello stato condonato 3,60 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest: 10,15 ml, nello stato condonato 10,10 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): 3,50 ml, nello stato condonato 3,45 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Est (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): 19,15 ml, nello stato condonato 19,10 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): non è indicata alcuna quota lineare;
  - per quanto riguarda le altezze interne:
    - corpo di fabbrica principale: altezza interna 3,25 ml, identica a quella condonata (sono presenti anche altre altezze minori, ma il solaio è unico);
    - manufatti a destinazione non residenziale:
      - “Serra”: altezza massima interna 3,40 ml, nello stato condonato 3,18 ml (scarto + 0,22 ml); altezza minima interna 2,65 ml, identica a quella condonata;
      - “Rimessa”: altezza massima interna 2,60 ml, nello stato

condonato 2,58 ml (scarto + 0,02 ml); altezza minima interna 2,20 ml, identica a quella condonata;

- “*Rimesse*”: per entrambi, altezza massima interna 2,90 ml, altezza minima interna 2,25 ml, identiche a quelle condonate.
- Per quanto riguarda la sagoma del piano primo:
  - lato Nord-Est: 16,30 ml (valore diverso dal piano terra, scarto - 0,15 ml), nello stato condonato 16,18 ml (scarto + 0,12 ml);
  - lato Nord-Ovest (riguardante per porzione il lotto in questione): 12,90 ml, nello stato condonato 12,95 ml (scarto - 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente al lotto in questione): 6,30 ml, nello stato condonato 6,27 ml (scarto + 0,03 ml);
  - lato Nord-Ovest (porzione afferente al lotto in questione): 3,65 ml, nello stato condonato 3,68 ml (scarto - 0,03 ml);
  - lato Sud-Ovest: 10,00 ml, nello stato condonato 9,91 ml (scarto + 0,09 ml);
  - lato Sud-Ovest (veranda): 4,05 ml, nello stato condonato 4,00 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Est: 10,10 ml, nello stato condonato 10,11 ml (scarto - 0,01 ml);
  - per quanto riguarda le altezze interne:
    - corpo di fabbrica principale: altezza interna 3,05 ml, nello stato condonato 3,03 ml (scarto + 0,02 ml);
    - “veranda”: altezza interna 2,80 ml, identica a quella condonata.

c) Sempre nel merito della tavola 2, il percorso pavimentato che collega il passo pedonale prospiciente via L. Basso ed il resede antistante l'edificio (lato Sud-Ovest) non è rappresentato correttamente in pianta, ovvero la scala ed i primi gradini sono posti diversamente da quanto accertato durante il sopralluogo. La diretta evidenza è fornita dalla documentazione fotografica allegata alla pratica n. 162/1980, la quale mostra uno stato dei luoghi in linea di massima corrispondente a quello accertato in data 20/12/2019, limitatamente al menzionato percorso (fatti salvi ulteriori successivi interventi).

- d) Nell'elaborato tecnico della copertura, venivano indicate le seguenti soluzioni progettuali:
- l'accesso in falda era previsto di tipo permanente, mediante un'apertura

orizzontale o inclinata;

- i dispositivi per il transito in copertura ed esecuzione dei lavori in sicurezza erano previsti di tipo permanente (ganci).

Nel grafico della copertura non è stata indicata la finestra a tetto e dalle sole fotografie non stato possibile accertare la presenza dei ganci.

- e) Alla data di inizio lavori della DIA, ovvero al 19/2/2007, il termine di validità del DURC dell'impresa, fissato per legge in 90 giorni, risultava scaduto poiché rilasciato il 23/3/2006.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, non si ritiene necessario procedere con alcuna istanza di rettifica o sanatoria per quanto riguarda la lettera

- a). Nel merito della lettera b) vale quanto detto per la prima pratica mentre per quanto riscontrato:

- alla lettera c), trattasi di difformità da far confluire, insieme a quelle di prossima descrizione, all'interno di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR n. 65/2014 (si rimanda alla disamina della DIA n. 225/2007);
- alla lettera d), come sopra tali menzionate incongruenze saranno tutte raccolte nell'istanza di autodenuncia per non sanabilità dell'abuso al DPGR n. 62/R/2005 (come sopra si rimanda alla disamina della DIA n. 225/2007);
- alla lettera e), non si procede, poiché in presenza di un'incongruenza formale la cui eventuale rivalsa, a quanto riferito, è ormai da intendersi prescritta.

- In merito alla pratica 3 (DIA prot. n. 5.395 del 5/3/2007).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Nella Tavola 5 di progetto, per quanto non interessato da alcun intervento, risulta quotata anche la sagoma del secondo corpo di fabbrica condonato, a destinazione d'uso non residenziale ("rimesse"), di cui al Lotto 2:

- lato Sud-Ovest:  $(9,10 + 1,90 + 0,30)$  ml = 11,30 ml, nello stato condonato 11,25 ml (scarto + 0,05 ml);
- lato Sud-Est:  $(0,30 + 2,80 + 0,20)$  ml = 3,30 ml, quota identica a quella

condonata.

Tutto ciò ad integrazione di quanto già indicato alla lettera b) della DIA n. 54/2007.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, non si ritiene di dover procedere con alcuna istanza particolare per la pratica n. 3.

- In merito alla pratica 4 (DIA prot. n. 9.445 del 23/4/2007).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale e dal rilievo condotto sull'unità immobiliare emerge che l'intervento realmente eseguito sul bene sia classificabile come demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella originaria condonata. Praticamente, i manufatti a destinazione non residenziale, oggetto di condono edilizio, sono stati abbattuti e ricostruiti con un ingombro plani-volumetrico differente rispetto ai parametri dimensionali legittimati, appunto, dal rilascio del menzionato condono. Per quanto riferito dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve, sia la DIA in questione che i precedenti titoli rilasciati non sono più annullabili, a meno che non sia accertata l'esecuzione di un intervento eccedente l'ambito di applicazione della DIA e la tipologia dei lavori ricada nella ristrutturazione ricostruttiva. Dalla verifica dei dati estrapolati dalla pratica edilizia, premettendo altresì che niente può essere detto riguardo le unità escluse dal procedimento esecutivo e di proprietà di terzi, il calcolo della differenza tra il volume condonato e quello rilevato, per la porzione di edificio condonata, ha fatto registrare un decremento di costruzione pari a circa 3,00 mc, il tutto come meglio descritto all'allegato 12bis.

Per quanto riscontrato, al fine di regolarizzare il bene di cui al presente Lotto, come confermato dal SUE è necessario procedere con il deposito di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209, comma 2, lettera a) della LR n. 65/2014 (Permesso di costruire in sanatoria), per opere realizzate in totale difformità rispetto alla pratica depositata.

A tutto ciò di aggiungono altri rilievi alquanto importanti nell'ottica di regolarizzazione del bene.

- a) Con riferimento al progetto n. 130.775 del 9/10/2007 trasmesso al Genio Civile, questo veniva presentato come una "ristrutturazione" di porzione dell'edificio principale e dei fabbricati condonati posti in aderenza a

quest'ultimo. Nella realtà invece, nel caso dei volumi condonati a destinazione non residenziale, è stata attuata la totale demolizione e la ricostruzione con diversa sagoma. Tutto ciò avrebbe certamente richiesto la redazione di un progetto strutturale impostato con criteri di verifica e di calcolo profondamente diversi, l'elaborazione delle relazioni geologica e geotecnica, il deposito finale del collaudo statico. Tutto ciò premesso, nel merito specifico dei documenti esaminati si deve segnalare che lo stato dei luoghi "ante operam", riferito sia all'edificio originario che ai volumi condonati, non è stato riportato in modo conforme ai precedenti titoli rilasciati, ovvero al condono edilizio. Questo sempre stando ai grafici ufficiali in deposito presso il SUE. Da qui, per citazione esemplificativa, si ritrova agli atti lo svolgimento del calcolo delle rigidità, finalizzato all'inserimento delle cerchiature, sulla base del disegno incongruo della muratura perimetrale dell'edificio originario. Oltre al fatto che l'apertura di progetto corrispondente alla sigla di cerchiatura C3 (ricadente all'interno dell'appartamento di cui al Lotto in questione) non è stata eseguita e che non è stata depositata alcuna istanza di variante per fornire un aggiornamento dei grafici e dei calcoli.

Dal rilievo condotto in loco emerge altresì che il nuovo fabbricato, derivante dalla demolizione e ricostruzione dei volumi preesistenti, non rispetta le prescrizioni impartite dal DM 16/1/1996 per la realizzazione degli edifici a struttura portante in muratura, per totale assenza di murature trasversali portanti.

Al fine di regolarizzare quanto riscontrato, bisogna procedere con la presentazione di un accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità, ai sensi dell'art. 182 della LR n. 65/2014 cit., con adeguamento opere alla normativa tecnica. In quest'ottica, si deve obbligatoriamente prevedere l'elaborazione di un progetto di miglioramento strutturale, da condurre nell'ambito della verifica della doppia conformità, ai sensi di legge. Tale progetto deve risultare conforme alla normativa dell'epoca di esecuzione delle opere abusive (DM 16/1/1996) ed a quella vigente (NTC 2018). Trattandosi inoltre di una struttura connessa con altra, di cui rappresenta una sorta di ampliamento, con estrema probabilità la verifica da eseguire deve essere del tipo "globale", con tutte le criticità che questo aspetto comporta. In primo luogo, ad esempio, non è stato



possibile verificare lo stato dei luoghi delle altre unità immobiliari, in quanto proprietà di terzi. In secondo luogo, è in questa fase difficilissimo prevedere il contenuto delle risposte che possono risultare al termine di una verifica condotta globalmente su organismi architettonici così eterogenei. Si ipotizza comunque l'esecuzione di alcuni interventi, in linea di massima ritenuti idonei, ancorché in assenza di un progetto esecutivo (per l'elencazione si rimanda alla sezione riguardante il progetto di adeguamento del Lotto 2 ed all'allegato 11bis).

- b) La relazione ed il progetto redatti ai sensi della L n. 10/1991 e del Dlgs n. 192/2005, in vigore all'epoca della DIA in epigrafe, non sono stati presentati e di conseguenza, nonostante vari tentativi compiuti in tal senso, non è stato possibile acquisirli. Si fa altresì presente che nel modello di variante in corso d'opera (prot. n. 18.934 del 9/8/2007, cit.), al “*Quadro I*”, “*Contenimento del consumo di energia*”, il progettista dichiarava che l'intervento non era soggetto alle norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici (L n. 10/1991). Mentre al “*Quadro L*”, “*Sicurezza degli impianti*”, indicava che l'intervento non comportava l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 6 della L n. 46/1990 e all'art. 4 del DPR n. 447/1991.

Dal momento che invece vigeva l'obbligo di produrli e, soprattutto, di progettare sulla base dei disposti e prescrizioni di riferimento, anche si fosse trattato solo di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e frazionamento, al fine di conformare il bene alla normativa impiantistica e di contenimento energetico è necessario procedere con istanza in regime di autodenuncia, con conseguente emissione di ordinanza di conformazione alla normativa di settore in materia impiantistica. Ciò comporta l'obbligo di eseguire diverse categorie di lavorazioni, per i quali si rimanda alla sezione riguardante il progetto di adeguamento del Lotto 2 ed all'allegato 11bis.

Solo per la questione dell'impianto fotovoltaico, compreso nell'elenco sopra menzionato, si precisa in questo luogo che, al fine di determinare le aliquote di potenza e costo spettanti al Lotto 2 è stato preso come riferimento il disposto normativo denominato “*Decreto Rinnovabili 28/2011*”, da cui si ricava la formula  $P = S / K$ , dove:

- P è la potenza elettrica minima che deve essere installata col fotovoltaico;
- S è la superficie in pianta dell'edificio;
- K è una costante che cambia di anno in anno (dal 1/1/2017 questo valore è pari a 50).

I Kw risultanti per il Lotto 2 sono approssimativamente 1,20. Quanto sopra determinato naturalmente in via preliminare ed in assenza di un progetto esecutivo.

Dal momento che l'intervento edilizio necessario a perseguire la piena regolarità edilizia del cespite di fatto comporta uno svuotamento dell'unità immobiliare rilevata, in termini puramente cautelativi nei confronti dei soggetti coinvolti, si prospetta un progetto di adeguamento impiantistico che tenga in considerazione anche gli ultimi disposti normativi attualmente in vigore.

- c) Il progetto depositato ai sensi del DPGR n. 62/R/2005 (oggi abrogato a favore del DPGR n. 75/R del 18/12/2013, Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della LR 3/1/2005, n. 1), per dotare la copertura dell'intero fabbricato (volumi condonati compresi) di dispositivi anticaduta tali da garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizione di sicurezza, non è stato realizzato. A quanto riferito durante gli incontri tecnici di chiarimento svolti al SUE del Comune di Greve in Chianti, la mancanza del progetto redatto ai sensi del DPGR n. 75/R/2013 (o del precedente decreto), o lavori eseguiti in difformità da esso o non eseguiti non sono fattispecie sanabili. Durante il sopralluogo effettuato è stato riscontrato che sulle falde di copertura non è presente alcun dispositivo tra quelli prescritti dalla normativa. Questo sia sulla copertura impostata al livello più alto del fabbricato, sia tanto meno sul tetto del lotto qui esaminato, che è stato possibile visionare da una posizione migliore, data l'altezza in gronda. Essendo la copertura dell'intero edificio un bene comune a tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, la conformazione della stessa alla menzionata normativa di settore comporta un'istanza in regime di autodenuncia promossa da tutti i soggetti coinvolti dall'uso comune del tetto. A tale comunicazione, il Comune di Greve in Chianti risponde con l'emissione di un'ordinanza di conformazione alla norma, in applicazione dell'art. 141 commi 13, 14 e 15 della LR n. 65/2014. L'ordinanza costituisce il titolo ad eseguire le opere di conformazione alla normativa. A quanto riferito dal tecnico istruttore, usualmente vengono

concessi 90 giorni di tempo per eseguire l'intervento, prorogabili in relazione al caso specifico. Il successivo art. 215 della legge regionale citata prevede inoltre l'irrogazione di una sanzione, da comminare al proprietario ed al coordinatore (in fase di progettazione ed esecuzione), responsabili in solido. Date le circostanze, tale sanzione sarà indirizzata all'intestatario dell'istanza di autodenuncia, pertanto viene di seguito determinata e scomputata, per quota parte spettante, dal valore di mercato dei beni oggetto di procedimento esecutivo.

Per quanto detto, l'ordinanza obbliga tutti i condomini all'esecuzione dei lavori di installazione dei dispositivi di sicurezza anticaduta ed adeguare l'accesso in copertura, ad oggi mancante.

Quest'ultima affermazione fondata chiaramente sui rilievi eseguiti all'interno dei beni compresi nel procedimento esecutivo, sull'ispezione visiva condotta (per quanto è stato possibile), sulla disamina documentale in atti. Fatto salvo quanto non si è potuto riscontrare poiché in proprietà di terzi.

Tutto ciò premesso, sono stati computati i costi per la messa a norma di tutte le falde di copertura del complesso immobiliare, adottando il seguente criterio di ripartizione delle spese:

- il costo di conformazione della copertura dell'edificio originario sarà diviso in 5 parti, delle quali 4 ricadranno rispettivamente sulle 4 unità immobiliari costituenti la maggior parte dell'edificio originario, la quinta parte invece sarà equamente imputata sia al bene di cui al Lotto qui trattato che all'appartamento adiacente, in quanto entrambi ritengono una porzione di superficie utile abitabile all'interno della sagoma.
- Il costo di conformazione della copertura soprastante il bene di cui al Lotto 2 (porzione dell'ampliamento non residenziale condonato), ricadrà interamente sullo stesso.

Per gli effetti di questa ripartizione, al bene di cui al Lotto 2 saranno imputati le quote:

- di 1/10 di spesa sulla regolarizzazione della copertura posta a quota più alta;
- del 100% di spesa sulla regolarizzazione della copertura direttamente soprastante.

Dal computo delle opere di adeguamento ai sensi del DPGR n. 75/R del

18/12/2013 risultano i seguenti costi:

- € 14.326,91 per quanto riguarda la conformazione alla norma del tetto dell'edificio originario (vedi allegato 11);
- € 4.255,99 per quanto riguarda la conformazione alla norma del tetto pertinente al bene di cui al Lotto in questione (vedi allegato 11bis);

da cui deriva che il costo complessivo dei lavori imputabile al Lotto 2 è:

- € 5.688,68 ( $14.326,91 \times 0,10 + 4.255,99$ ), oltre iva laddove per legge.

Per quanto invece riguarda il conteggio della sanzione prevista dal citato art. 215, “[...] *La mancata realizzazione delle misure di cui all’articolo 141, comma 13, oppure la loro realizzazione difforme dalle modalità indicate nel regolamento di cui all’articolo 141, comma 15, comporta:*

*a) l’irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria in misura pari ad euro 9,00 per metro quadrato di prospetto, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostrine o cortili interni. Ai fini del calcolo si considerano le sole facciate sottostanti la porzione di copertura interessata dall’intervento; [...]”.*

Pertanto, considerando che

- la superficie delle facciate edificio originario è pari a 385 mq;
- la superficie delle facciate pertinenti al Lotto 2 è pari a 90 mq;

Gli importi della sanzione risultano:

- $385 \text{ mq} \times 9 \text{ €/mq} = € 3.465$  per le facciate dell'edificio originario;
- $90 \text{ mq} \times 9 \text{ €/mq} = € 810$  per le facciate pertinenti al Lotto in questione.

Applicando la stessa ripartizione dei valori come fatto per i lavori di adeguamento si ottiene che è imputabile al Lotto 2 la seguente quota di sanzione amministrativa:

- € 1.156,50 ( $3.465 \times 0,10 + 810$ ).

Oltre a quanto sopra specificato, dall'analisi della DIA emergono i seguenti ulteriori fatti e/o incongruenze.

- d) Il Permesso di costruire, a cui è stato assegnato il numero di pratica 225/2007 (vedi avvio del procedimento notificato in data 24/4/2007), è stato inserito all'interno del faldone della DIA n. 225/2007. Sugli elaborati ad esso allegati è riportato un timbro, apposto dal Comune di Greve in Chianti, riferito all'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico n. 87/2007, oltre al timbro di protocollo d'ingresso del 23/4/2007. Il successivo 9/8/2007, con prot. n. 18.934, viene depositata la variante in corso d'opera, sempre archiviata all'interno del faldone "DIA 225/2007". Come emerso dall'accesso agli atti, in data 16/11/2007, il Responsabile Ufficio Edilizia richiedeva al Direttore dei lavori ed alla Sig.ra ##### un'integrazione documentale alla pratica prot. n. 9.445 del 23/4/2007 (presentata come Permesso di Costruire) che in oggetto viene definita come inerente "opere soggette a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 9 della L.R. 52/99 – Busta n. 2007/225". Sollevando alcuni dubbi questo singolare iter procedurale, alla richiesta di chiarimenti il tecnico istruttore dello Sportello Unico Edilizia non ha saputo fornire alcuna indicazione sul motivo per cui l'Ufficio abbia archiviato le predette istanze con la modalità riscontrata.
- e) Per quanto riguarda il repertorio fotografico allegato, le riprese 4, 5 e 6, inquadranti i manufatti costruiti nell'area di pertinenza ad Est, ben integrano l'unico scatto presente nella pratica di condono, consentendo di acquisire ulteriori informazioni riguardo la costituzione materica degli stessi. Il corpo di fabbrica disposto lungo il fronte Sud-Est dell'edificio principale, formato da due locali sfalsati ad uso condonato "rimessa", ritiene struttura portante in muratura intonacata, ampie superfici vetrate con telaio in legno, copertura con manto in coppi ed embrici. L'altro manufatto, posto lungo il confine Nord-Est del lotto, ritenente la stessa destinazione d'uso del precedente, è invece stato realizzato in muratura di mattoni pieni a facciavista. Della copertura è visibile solo l'intradosso della gronda, costituito da correnti di legno e sovrapposto scempiato (presumibilmente tavelle o pannelle in laterizio), oltre il canale semicircolare di raccolta delle acque piovane provenienti dal tetto. Il piano di calpestio che collega i due corpi descritti sembrerebbe a questi in linea di massima complanare, come osservabile dalla fotografia n. 4.
- f) Nella Tavola 2 è indicato il seguente calcolo per il reperimento della superficie minima regolamentare da adibire a parcheggio privato: Superficie: 178,18



mq. H.V.: 3,20 ml. Volume: 570,17 mc. Superficie di parcheggio privato calcolata ai sensi della L n. 122/1989:  $570,17 : 10 = 57,01 \text{ mq} < 61,20 \text{ mq}$  di progetto. Si rimanda l'approfondimento del tema alla disamina dello stato finale delle opere riferite al parcheggio privato del complesso abitativo.

- g) Con riferimento alle quote indicate nella Tavola 3 (aprile 2007) si rimanda alla disamina di cui alla pratica n. 54/2007 lettera b).
- h) La rappresentazione dello stato attuale del manufatto "lungo" nella Tavola 4 (aprile 2007 - aggiornamento novembre 2007) è errata e sconfessata dalle stesse foto allegate.
- i) Per quanto riguarda il calcolo dei volumi esistenti soggetti a cambio di destinazione d'uso e frazionamento, indicati nella nota prot. n. 27.491 del 29/11/2007, si osserva che questi non corrispondono ai valori indicati nei modelli ministeriali della pratica di condono rilasciata ai sensi L n. 47/1985. Il valore totale calcolato dal Direttore dei lavori è 292,27 mc, anziché 310,07 mc condonati. Dal calcolo eseguito prendendo a riferimento tutte le quote indicate sui grafici rilasciati, risulterebbe invece un volume di 296,64 mc.
- j) Il riscontrato mancato deposito del DURC costituisce formalmente un'importante mancanza in termini sia normativi che procedurali. Ancorché tale errore possa esser sfuggito al controllo da parte dell'ufficio preposto, il CIP depositato risultava già allora scaduto, quindi non più valido o inoltrabile alla PA. Alla segnalazione del fatto, il tecnico istruttore ha riferito che questo caso rappresenta un'incongruenza formale, la cui eventuale rivalsa, è ormai da intendersi prescritta.
- k) Nella Tavola 2 (febbraio 2008) è disegnato un nuovo stato di progetto, diverso dai precedenti depositati nelle date 23/4/2007 e 9/8/2007. Si riscontrano:
- alcune quote planimetriche diverse, soprattutto per quanto riguarda le dimensioni dei manufatti condonati;
  - la diversa restituzione grafica della porzione di edificio posto sul confine Nord-Est, che rileva l'esistente fuori squadra delle pareti esterne, altresì accertato nel corso delle operazioni peritali svolte in data 20/12/2019.
  - altre variazioni nella distribuzione dei vani, negli spessori e sviluppi di muri interni ed esterni, anche nel corpo di fabbrica originario.
- Pur trattandosi di incongruenze formali in atti pubblici, si ritiene siano superate dai successivi depositi, anche in virtù dell'applicazione dei disposti

di cui all'art. 21-nonies della citata L. n. 241/1990.

l) Con riferimento alle quote indicate nella Tavola 4 (febbraio 2008), si rilevano le seguenti discrasie del valore misurato rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata il 30/10/1989.

- Per quanto riguarda la sagoma del piano terra:
  - lato Nord-Est: 16,30 ml, nello stato condonato 16,33 ml (scarto - 0,03 ml);
  - lato Nord-Ovest: 12,90 ml, nello stato condonato 12,85 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest: 6,30 ml, nello stato condonato 6,23 ml (scarto + 0,07 ml);
  - lato Nord-Ovest: 3,65 ml, nello stato condonato 3,60 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest: 10,10 ml, valore identico a quello condonato.
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): 3,50 ml, nello stato condonato 3,45 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Est (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): 20,65 ml, compreso il completamento volumetrico dello spazio interstiziale; nello stato condonato, la lunghezza complessiva intercorrente tra lo spigolo Sud e l'intersezione con il manufatto a confine Nord-Est è di 20,80 ml (scarto - 0,15 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente l'edificio comprendente il Lotto 2): non è indicata alcuna quota lineare;
  - per quanto riguarda le altezze interne:
    - corpo di fabbrica principale: altezza interna 2,85 ml, per gli effetti del rialzamento del piano di calpestio;
    - manufatti a destinazione non residenziale:
      - ex vano "Serra": altezza massima interna 2,90 ml, nello stato condonato 3,18 ml (scarto - 0,28 ml, dovuto al rialzamento del piano di calpestio); altezza minima interna 2,70 ml, nello stato condonato 2,65 ml (scarto + 0,05 ml);
      - ex vano "Rimessa" (sopraelevato rispetto al precedente): le altezze interne e gli scarti sono identici a quelli registrati per

il locale ex "Serra" ml poiché il progetto ha uniformato la sagoma del corpo di fabbrica;

- "Rimesse": idem cs.

- Per quanto riguarda la sagoma del piano primo:
  - lato Nord-Est: 16,30 ml, nello stato condonato 16,33 ml (scarto - 0,03 ml);
  - lato Nord-Ovest (riguardante per porzione il lotto in questione): 12,90 ml, nello stato condonato 12,85 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest (porzione afferente al lotto in questione):  $(0,40 + 2,00 + 0,10 + 1,90 + 0,15 + 1,75)$  ml = 6,30 ml, nello stato condonato 6,23 ml (scarto + 0,07 ml);
  - lato Nord-Ovest (porzione afferente al lotto in questione):  $(16,55 - 12,90)$  ml = 3,65 ml, nello stato condonato 3,60 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Ovest:  $(16,30 - 6,30)$  ml = 10,00 ml, nello stato condonato 10,10 ml (scarto - 0,10 ml); eseguendo la sommatoria delle misure parziali si ottiene:  $(0,30 + 2,30 + 0,30 + 2,85 + 0,25 + 4,05)$  ml = 10,05 ml, con scarto ridotto a - 0,05 ml rispetto allo stato condonato;
  - lato Sud-Ovest (veranda): 4,05 ml, nello stato condonato 4,00 ml (scarto + 0,05 ml);
  - lato Sud-Est:  $(0,45 + 4,60 + 0,30 + 1,95 + 0,10 + 2,45 + 0,30)$  ml = 10,15 ml, nello stato condonato 10,11 ml (scarto + 0,04 ml);
  - per quanto riguarda le altezze interne:
    - corpo di fabbrica principale: altezza interna 2,95 ml, nello stato condonato 3,03 ml (scarto - 0,08 ml);
    - "veranda": altezza interna massima 3,10 ml, altezza interna minima 2,80 ml, quest'ultima identica a quella condonata.

Per quanto sopra rilevato, è ipotizzabile la sussistenza di errori materiali di rilievo e restituzione grafica, nonché forse anche qualche aggiustamento di quota, date le discrasie accumulate dallo stato condonato e disseminate nelle numerose successive pratiche depositate. Certamente, la situazione pregressa avrebbe richiesto, all'epoca, lo svolgimento di una ricognizione più accurata del complesso edilizio.

m) Per quanto riguarda il numero di protocollo indicato per il deposito della relazione e progetto ai sensi della L n. 10/1991, questo non si riferisce all'effettiva trasmissione dei menzionati documenti, bensì è l'estremo di deposito della DIA n. 120/2007. Come anche comunicato dal Sig. ##### del SUE del Comune di Greve in Chianti (mail del 4/5/2020) “[...] *non risulta agli atti essere stata presentato alcun modulo della Legge 10/91, né a nome ##### né a ##### nell'anno 2007; infatti non c'è traccia dei suddetti nominativi sul Registro della Lg. 10/91 per tutto il 2007. Per scrupolo ho guardato anche dentro le Buste N. 120/2007 (che ha come Prot. Iniziale proprio il N. 5395 del 5/03/2007 da Lei segnalato), N. 225/2007, N.321/2008 e N. 322/2008, ma non c'è la Lg. 10/91. Infine, le ricordo, come le aveva scritto anche il Geom. ####, al punto N. 7 della sua risposta (qui unita), che tale modulo allora non era obbligatorio presentarlo*”. In realtà, durante l'incontro del 3/8/2020, concordemente con il tecnico istruttore del SUE, vagliato nel dettaglio il caso è emerso invece che l'obbligo di deposito del progetto impiantistico sussisteva all'epoca della trasmissione delle pratiche edilizie menzionate, per interventi di frazionamento e cambio di destinazione d'uso, ovvero dovevano essere predisposti ed allegati il progetto e relazione tecnica di cui all'art. 8 comma 1 del Dlgs 19/8/2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (ex Legge 10/91, riferimenti normativi Dlgs n. 28/2011, L n. 90/2013, DM 26/6/2015), comprensivi della redazione dell'eventuale progetto di adeguamento alla normativo e della verifica dei parametri di legge (calcolo dispersioni). Questo poiché si trattava, secondo la denuncia, di ristrutturazione. A maggior ragione nel caso di demolizione con ricostruzione di diversa sagoma.

n) Per quanto riguarda la comunicazione del Direttore dei lavori trasmessa in data 31/7/2008, questa sarà meglio descritta in seguito. Nel fascicolo si trova allegata all'inserto relativo alla comunicazione da parte dell'Ufficio tecnico all'azienda ASL precedente al sopralluogo congiunto. Il Direttore dei lavori parla nella sua lettera di “[...] *dichiarazione di fine lavori/abitabilità inviata il 27 giugno scorso (prot. n. 15533) trasmettendo l'elaborato della situazione di fatto dell'appartamento distinto al catasto nel subalterno 501 alla conclusione dei lavori. Per un semplice errore grafico non era stato considerato lo*

*spessore dell'isolante acustico realizzato nel corso dei lavori nella parte in aderenza all'appartamento vicino". A quanto riferito dal tecnico istruttore del SUE, l'Ufficio tecnico dimostrava una certa flessibilità procedurale nei confronti di queste integrazioni grafiche e di rettifica ricevute successivamente alla comunicazione di fine lavori.*

- o) All'interno del fascicolo è stata reperita la dichiarazione resa dall'installatore sulla regolare posa dei dispositivi di sicurezza anticaduta (in Comunicazione prot. n. 15.333 del 27/6/2008 inviata dal Direttore dei lavori). Sulla base delle informazioni acquisite dalla proprietà durante il sopralluogo e per quanto potuto osservare nel corso delle operazioni peritali, non sembra essere stato installato alcun dispositivo di sicurezza anticaduta sulle falde di copertura dell'edificio residenziale originario, né tanto meno su quello interessato da cambio di destinazione d'uso. Tutto ciò confluisce nell'istanza in regime di autodenuncia con ordinanza di conformazione emessa dal Comune di Greve in Chianti.
- p) Nel corso delle operazioni peritali è emerso che in copertura sono stati praticati n. 4 dei 5 fori previsti per aerare la sottostante parete contro terra oggetto di verifica critica da parte del medico competente dell'azienda ASL (vedi comunicazione di fine lavori prot. n. 18.463 del 31/7/2008). Pertanto sarà necessario provvedere la realizzazione dell'ulteriore foro mancante.
- q) Nella ulteriore comunicazione inviata dal Direttore dei lavori nel merito dello stato finale dell'appartamento distinto al sub. 501 (confinante all'unità immobiliare di cui al presente Lotto, cfr nota prot. n. 26.661 del 14/11/2008), essendo in questa allegato il grafico rettificato e quotato dell'unità immobiliare menzionata, si è tenuto in considerazione il quadro dimensionale aggiornato al fine di redigere i modelli grafici per le verifiche di legittimità urbanistica.
- r) Per quanto riguarda il grafico depositato con la nota prot. n. 5.396 del 10/3/2009, si osserva che in linea di massima sono state riportate tutte le principali variazioni al progetto originario delle sistemazioni esterne del comparto oggetto di ristrutturazione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso. Resta sempre da correggere il disegno dell'accesso pedonale da via L. Basso, in particolare della posizione e numero dei gradini atti al superamento del dislivello esistente con il resede di pertinenza degli appartamenti. Stesso dicasi per l'area di sosta in fregio alla pubblica via, il cui grafico non



corrisponde perfettamente a quanto realizzato. Per ciò che concerne i conteggi relativi al rispetto del decimo del volume da destinare come area di sosta privata, il calcolo dimostrativo fornisce i seguenti valori:

- volume complessivo delle 6 unità immobiliari pari a 1.647,17 mc;
- volume x 10 % (L n. 122/1989) pari a 164,77 mq “per superficie parcheggio necessaria” (in realtà l'approssimazione corretta sarebbe 164,72 mq);
- la superficie di progetto destinata a parcheggio privato è pari a 190,20 mq, maggiore di quella minima regolamentare, e risulta dalla somma di due aree:
  - 82,13 mq, la porzione in fregio a Via L. Basso (dimensioni del rettangolo 15,40 x 5,40 mq, al netto della superficie della sporgenza di forma trapezoidale irregolare);
  - 108,07 mq, corrispondente al vialetto di accesso dal cancello carrabile posto in fregio a Via di Rubbiana (dimensioni indicate 21,40 x 5,05 mq).

Dal rilievo eseguito sul resede di pertinenza dell'intero complesso immobiliare emerge che quanto graficamente rappresentato nel suddetto elaborato grafico non corrisponde né al reale stato dei luoghi, né alle effettive variazioni apportate sul progetto originale. Il disegno depositato si limita a rappresentare una schematizzazione delle aree esterne, senza però fornire l'esatta conformazione planimetrica dello stesso, assunta a seguito dell'attività edilizia svolta. Tutto ciò logicamente influisce, dal punto di vista dimensionale e numerico, sulle verifiche dei parametri urbanistici legati a requisiti minimi richiesti in caso di interventi come quello in oggetto, nel merito delle superfici da destinare a parcheggio privato, delle aree permeabili, ecc. Il rilievo condotto nel mese di dicembre 2019 fortunatamente evidenzia una consistenza superficiale delle aree libere esterne superiore a quella indicata dal tecnico progettista dell'istanza n. 225/2007 pertanto, applicando gli stessi criteri distributivi degli spazi da dedicare alla sosta privata il risultato è ampiamente superiore al minimo parametro richiesto.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, non sono rilevanti gli elementi

tecnico-amministrativi di cui alle lettere d), e), f), g), j), n) e q), mentre si ritiene di dover procedere con il deposito delle seguenti istanze:

- quanto alla lettera a), accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità, ai sensi dell'art. 182 della L. R. n. 65/2014 cit., con adeguamento opere alla normativa tecnica;
- quanto alle lettere b), m) e p), istanza in regime di autodenuncia con conseguente emissione di ordinanza di conformazione alla normativa di settore in materia impiantistica, progetto e opere di adeguamento;
- quanto alle lettere c) ed o), istanza in regime di autodenuncia con conseguente emissione di ordinanza di conformazione al DPGR n. 75/R del 18/12/2013, in applicazione dell'art. 141 commi 13, 14 e 15 della LR n. 65/2014; l'istanza dovrà essere corredata del progetto dei dispositivi di sicurezza anticaduta, dovrà prevedere installazione degli stessi in copertura ed il pagamento di una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 215 della legge regionale menzionata;
- quanto alla lettera h), accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209, comma 2, lettera a) della LR n. 65/2014 (*"Permesso di costruire in sanatoria"*), con pagamento dell'oblazione come da dispositivo normativo;
- quanto alle lettere i), k), l), non si procede ai sensi del riformato art. 21-nonies della L. n. 241/1990 e del principio del legittimo affidamento, collegati entrambi al fatto che la DIA in questione è ritenuta dal SUE come un titolo consolidato, valido, ampiamente istruito e mai messo in discussione;
- quanto alla lettera r), accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209, comma 2, lettera b) della LR n. 65/2014 (*"Attestazione di conformità in sanatoria"*), con pagamento della sanzione amministrativa come da dispositivo normativo.

- In merito alla pratica 5 (Autorizzazione ad eseguire opere di alterazione stradale, prot. n. 9.896 del 6/2/2008).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti elementi tecnici.

- a) Contrariamente a quanto dichiarato nella descrizione del progetto, l'area

adibita alla sosta privata ritiene un fondo in rilevato di inerti di granulometria fine, al posto dei blocchetti autobloccanti. Il fatto senz'altro non ha incidenza sul requisito della permeabilità del suolo, anzi può essere considerato migliorativa quella soluzione per cui il filtraggio delle acque in profondità sia favorito al livello più elevato.

- b) L'elaborato grafico in deposito non corrisponde allo stato realizzato, anche se viene formalmente superato dallo schema depositato con nota prot. n. 5.396 del 10/3/2009, archiviato nel faldone della DIA n. 225/2007. Si rimanda pertanto ogni ulteriore approfondimento alla disamina di cui alla lettera r) della DIA n. 225, nel merito della regolarità delle aree esterne di pertinenza del fabbricato originario.

In considerazione dei fatti accertati e delle indicazioni ricevute dal tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti, non si ritiene di dover procedere con alcuna istanza particolare per la pratica n. 5.

- In merito alla pratica 6 (Variante alla Busta n. 225/2007, prot. n. 15.227 del 26/6/2008).

Con riferimento alla pratica in questione, sulla base di quanto riferito dall'istruttore tecnico del SUE del Comune di Greve in Chianti, sia la presente variante che la successiva Busta n. 322/2008 "[...] *in realtà sono integrazioni alla fine lavori della DIA 225/2007*" (Geom. #####, mail del 6/4/2020).

Nel fascicolo non sono presenti elaborati tali da procedere con ulteriori approfondimenti tecnici, pertanto si derubrica l'istanza ad un passaggio amministrativo di scarsa rilevanza, specialmente in virtù di tutte le considerazioni e procedure già indicate per la DIA n. 225/2007.

\* \* \*

Oltre a quanto sopra accertato, nel corso dei sopralluoghi e della disamina documentale sia di natura urbanistico-edilizia che contrattuale, si evidenziano anche i seguenti ulteriori aspetti, a corredo della precedente analisi.

- A) In considerazione della portata e natura di tutti i lavori soggetti ad ordinanza di conformazione alla normativa, di cui alla DIA n. 225/2007, e del rilascio dell'accertamento di conformità, dovrà essere depositata una attestazione asseverata di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della LR n. 65/2014.

B) Il resede antistante l'abitazione ritiene un piano di calpestio realizzato in pavimentazione autobloccante, posata su letto di sabbia, con sottofondo costituito da massiciata in rilevato in inerti aridi di cava. Si ritiene questa parte d'opera conforme alle disposizioni di cui all'art. 25 del DPGR n. 39/R/2018, pertanto non è necessario procedere in alcun modo.

C) Sono state realizzate tre aperture in muratura originaria portante, ovvero i collegamenti tra il locale 2 ed i locali ad uso "ripostiglio" (n. 3, di cui una tamponata con muratura non portante) e "scannafosso" (n. 4). Tali interventi rientrano nell'ambito della procedura di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 182 della LR n. 65/2014, di cui già parlato in precedenza.

D) La trasformazione dell'originario cavedio "scannafosso" in "ripostiglio", presumibilmente avvenuta in corso d'opera, quindi antecedentemente il 28/2/2008, è illegittima, in quanto non era consentito l'ampliamento di superficie non residenziale. Il suddetto locale dunque, nello stato di adeguamento, tornerà a svolgere la funzione di scannafosso. Si precisa altresì che, al suo interno, è stata installata una caldaia a condensazione; sulla base del confronto tecnico col SUE e della tipologia di impianto, sembrando garantito il collegamento della caldaia ad una tubazione di sfiato in copertura, si conclude affermando che non vi sono motivi ostativi alla permanenza della stessa dentro il locale "scannafosso".

E) Rispetto alla rappresentazione dello stato finale della DIA n. 225/2007, si rileva che l'attuale vano "ripostiglio" deriva dalla fusione di due piccoli locali, mediante la tamponatura di un passaggio e la demolizione del divisorio interno non portante. La correzione di queste difformità, a quanto riferito dal SUE, possono confluire all'interno dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 citato.

F) Sempre nel resede sono stati installati un casottino di legno (0,88 x 1,80 mq, h max 1,87 ml, h min 1,67) ed un caminetto/barbecue in muratura (0,70 x 1,00 mq, h max 1,75 ml) addossato al muro perimetrale. Per quanto riguarda il primo, dovrà essere sicuramente smontato e rimosso a causa dei lavori da eseguire sulle pareti esterne ed in copertura. Dato il suo attuale stato precario di conservazione, non sembra garantita la possibilità del ripristino in loco. Per ciò che concerne il barbecue, a quanto riferito può essere rappresentato nei grafici dell'accertamento di conformità, ricadendovi in qualità di manufatto privo di rilevanza edilizia. Questo varrebbe anche per il casottino di cui sopra, sempre

come comunicato dal tecnico istruttore del SUE.

G) Con riferimento alla configurazione planimetrica delle aree esterne afferenti a Via L. Basso e Via di Rubbiana, dal rilievo condotto durante il sopralluogo sono emerse le seguenti incongruenze e lavorazioni eseguite in difformità dal titolo (vedi lettera r della disamina di cui alla DIA n. 225/2007).

- Errori di rilievo e rappresentazione grafica non fedele allo stato dei luoghi, quindi questioni di natura prettamente geometrica, che incidono sul posizionamento e calcolo delle aree di sosta e relative aree di manovra. A quanto riferito dal tecnico del SUE, il calcolo degli spazi a parcheggio privato contenuti nella DIA n. 225/2007 sono stati effettuati in modo corretto quindi, emergendo dal rilievo una disponibilità sensibilmente maggiore in termini di superficie, si può dire che solo ed esclusivamente per quest'ultimo aspetto non si deve procedere in alcun modo.
- Lavori eseguiti in corso d'opera e non aggiornati all'interno del così detto "*stato finale*", come la realizzazione di un muretto in blocchi di calcestruzzo a delimitazione del parcheggio privato realizzato in fregio a Via L. Basso, ritenente i seguenti dati dimensionali:
  - sviluppo lineare complessivo (spezzata poligonale irregolare): circa 26,00 ml;
  - altezza massima 0,87 ml, altezza minima 0,59 ml.

Nel grafico depositato il giorno 10/3/2009 ne è stata data una rappresentazione alquanto schematica, rispetto alla reale forma dell'opera costruita. Inoltre, la posizione del muretto in blocchi di calcestruzzo, in corrispondenza della sporgente esedra trapezoidale, riduce la profondità di due posti auto pari a circa 4,25 ml. Su questo aspetto, sempre nel corso dell'incontro del 3/8/2020 presso il SUE, il tecnico istruttore riferisce che non si debba procedere con alcuna rettifica o deroga, per il fatto non sono mai indicate dimensioni minime da osservare per il posto auto, né all'interno del REC in vigore all'epoca dell'esecuzione dei lavori né in quello attualmente in corso di validità.

H) Durante lo svolgimento del sopralluogo, si è potuto constatare visivamente che l'impianto di smaltimento dei liquami risulta realizzato in linea di massima conformemente allo schema disegnato nei titoli edilizi. A quanto riferito dalla proprietà, come corpi ricettori dei reflui domestici sono state installate delle fosse



Imhoff. Con riferimento all'incontro tecnico del 3/8/2020 presso gli uffici del SUE del Comune di Greve in Chianti, gli impianti di smaltimento di questo tipo ed uso domestico dovevano solo rispettare i minimi prescritti dal REC all'epoca in vigore. A tale proposito, è necessario aggiungere che non è stato possibile condurre una verifica appropriata riguardo al dimensionamento minimo dell'impianto per il fatto che allo scopo sarebbe stato necessario lo svuotamento, la pulizia e l'igienizzazione totale dello stesso, il tutto per consentire il rilievo finale. Operazioni queste che si collocano oltre i limiti dell'incarico conferito nell'ambito del procedimento esecutivo in epigrafe.

Il tutto come meglio evidenziato negli allegato 4bis.

Sulla base di questi rilievi, come conferito con il SUE del Comune di Greve in Chianti, per la regolarizzazione delle difformità descritte è necessario depositare un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR n. 65/2014, unitamente alla richiesta di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico (ai sensi della LR n. 39/2000 e dell'art. 101 del Regolamento di attuazione DPGR n. 48/R/2003). Gli oneri tecnico-amministrativi derivanti da questa attività professionale dovranno essere ripartiti per il numero delle unità immobiliari costituenti il condominio (n. 6), quindi la quota di 1/6 ricadrà sul Lotto 2, in considerazione del fatto che il posto auto di pertinenza giace all'interno dell'area coinvolta negli abusi. Per quanto riguarda l'applicazione della sanzione amministrativa, a quanto riferito dal tecnico istruttore del SUE, in assenza di incremento di valore venale del bene o se lo stesso incremento risultasse inferiore alla somma di € 10.000, è prevista l'irrogazione del minimo importo. Il caso in analisi sembra corrispondere all'ipotesi discussa con il tecnico del Comune di Greve, pertanto sarà da corrispondere una sanzione di € 1.000 prima del rilascio del titolo in sanatoria.

Ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica di quanto riscontrato, così come emerso nei menzionati incontri svolti con il tecnico istruttore Geom. ##### dell'Ufficio tecnico del Comune di Greve in Chianti, si dovrà procedere con il deposito delle seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata.

- Presentazione di istanza in regime di autodenuncia da parte di soggetto avente titolo con conseguente ordinanza di conformazione, con conseguente ordinanza di conformazione del bene alla Legge n. 10/1991 (caso di mancato deposito della pratica all'epoca dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e frazionamento, in realtà demolizione con ricostruzione di diversa sagoma).

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi (per quanto riguarda i costi di lavorazione connessi alla presente istanza si rimanda a successiva sezione descrittiva).

- Relazione tecnica di cui all'art. 8 comma 1 del Dlgs 19/8/2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (ex Legge 10/91, riferimenti normativi Dlgs n. 28/2011, L. n. 90/2013, DM 26/6/2015):

- € 650 di onorari professionali e spese;
- € 350 per la redazione del progetto di adeguamento e per la verifica dei parametri di legge (calcolo dispersioni).

Si precisa che non si computano le spese relative all'eventuale adeguamento del numero degli attuali elementi radianti dell'impianto termico poiché si ritiene che le migliorie previste sull'involucro compensino tale necessità.

Il tutto per un importo parziale di € 1.000,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Presentazione di istanza in regime di autodenuncia da parte del soggetto avente titolo con conseguente ordinanza sindacale di conformazione della copertura dell'edificio condominiale al DPGR n. 75/R/2013 (*“Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 15, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1”*).

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi (per quanto riguarda i costi di lavorazione connessi alla presente istanza si rimanda a successiva sezione descrittiva).

- Porzione di copertura di pertinenza del Lotto in questione (da imputare al 100%).
- Messa in atto delle misure e dispositivi di sicurezza (cadute dall'alto) ai sensi della LR n. 1/2005 (art. 82) e Regolamento di attuazione in vigore.
- € 300 di onorari professionali e spese per la redazione del progetto conforme

al DPGR n. 75/2013 (regolamento di attuazione).

- € 810 di sanzione amministrativa, determinata secondo i disposti dei combinati artt. 141 commi 13, 14 e 15 ed art. 215 della LR n. 65/2014. per un importo parziale di € 1.110,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).
- Porzione di copertura di pertinenza dell'edificio originario (da imputare al 10%).
- Messa in atto delle misure e dispositivi di sicurezza (cadute dall'alto) ai sensi della LR n. 1/2005 (art. 82) e Regolamento di attuazione in vigore.
  - € 600 di onorari professionali e spese per la redazione del progetto conforme al DPGR n. 75/2013 (regolamento di attuazione).
  - € 3.465 di sanzione amministrativa, determinata secondo i disposti dei combinati artt. 141 commi 13, 14 e 15 ed art. 215 della LR n. 65/2014. per un importo parziale di € 4.065,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge), di cui imputabili al Lotto in questione solo € 406,50 (pari al 10%, oltre iva e cap dove applicati per legge)

Il tutto per un importo parziale di € 1.516,50 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209, comma 2, lettera a) della LR n. 65/2014 (Permesso di costruire in sanatoria), per opere realizzate in totale difformità rispetto alla pratica depositata.

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi (per quanto riguarda i costi di lavorazione connessi alla presente istanza si rimanda a successiva sezione descrittiva).

- € 6.000 di onorari professionali e spese per la presentazione della menzionata istanza, compreso la progettazione e la direzione dei lavori di tutte le opere di conformazione prescritte a mezzo delle precedenti citate due ordinanze.
- € 150 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro dell'atto, non soggetti a imposta).
- € 1.372,85 di oblazione, determinata:
  - nella misura del doppio del contributo sul costo di costruzione (qualora quest'ultimo eccede l'importo di € 1.000);
  - nella misura del contributo sul costo di costruzione oltre € 1.000 (qualora il contributo menzionato sia inferiore ad € 1.000).

- Contributo sul costo di costruzione =  $(Su+0,60Snr) \times 0,30 \times 0,06 \times \text{€}/\text{mq}$   
238,23, laddove:
  - 0,30 rappresenta la percentuale di intervento su organismi edilizi esistenti;
  - 0,06 rappresenta la percentuale sul contributo del costo di costruzione, nel caso e) del modello di autocalcolo del Comune di Greve in Chianti (abitazioni aventi superficie utile inferiore a 95 mq e accessori minori o uguali a 40 mq);
  - calcolo esteso:  $86,95 \text{ mq} \times 0,30 \times 0,06 \times 238,23 \text{ €/mq} = \text{€ } 372,85$  da cui si ricava che l'oblazione è pari alla somma  $\text{€ } (372,85 + 1.000)$ .

Il tutto per un importo parziale di  $\text{€ } 7.554,85$  (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Deposito di istanza di accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità, ai sensi dell'art. 182 della L. R. cit.

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi (per quanto riguarda i costi di lavorazione connessi alla presente istanza si rimanda a successiva sezione descrittiva).

- $\text{€ } 7.500$  di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica, compreso l'incidenza per la direzione dei lavori in fase di esecuzione delle opere strutturali.

- $\text{€ } 1.200$  di onorari professionali e spese per la redazione della relazione geologica e geotecnica, compreso l'onere economico dovuto per l'esecuzione delle necessarie prove in situ, ad insindacabile prescrizione del geologo (si precisa che questa prestazione varrà anche per la presentazione della sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico, pertanto il relativo costo è conteggiato in questo luogo, una sola volta).

- $\text{€ } 50$  di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).

- Volume del Lotto 2:  $(135,09+56,96+38,96) \text{ mc} = 231,01 \text{ mc}$

- Calcolo dei diritti di segreteria:  $\text{€/mc } 0,15 \times 0,70 \times 231,01 \text{ mc} = \text{€ } 24,26 < \text{€ } 50$  (e  $< \text{€ } 25$ );

il risultato risulta inferiore ad entrambi i minimi delle tariffe attualmente in vigore. Dato il continuo aggiornamento della normativa di settore, dati i possibili diversi criteri interpretativi che potrebbero essere applicati alla

fattispecie in esame ai fini della sua classificazione, cautelativamente si considera l'importo massimo tra i minimi da corrispondere.

- € 64 di marche da bollo (2 marche per il deposito e 2 marche per la fine lavori, non soggette a imposta).
- € 1.500 di onorari professionali e spese per la redazione e deposito del collaudo statico, obbligatorio in quanto trattasi di "intervento di miglioramento".
- € 32 di marche da bollo (2 marche per il deposito del collaudo, non soggette a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 10.346,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Richiesta di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico, ai sensi della LR n. 39/2000 e dell'art. 101 del Regolamento di attuazione DPGR n. 48/R/2003.

- € 800 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
- € 140 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro dell'atto, non soggette a imposta).

Ai sensi della L n. 689/1981, la sanzione amministrativa prevista per i descritti interventi abusivi ai fini del vincolo idrogeologico come riferito dal tecnico istruttore non è applicabile in quanto è trascorso un periodo di tempo superiore ai 5 anni dall'epoca di realizzazione dell'abuso (2007-2008).

Il tutto per un importo parziale di € 972 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Applicazione di misure per la salute e sicurezza nei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del Dlgs 9/4/2008 n. 81 ("Testo coordinato con il Dlgs n. 106/2009 – Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro"), Titolo IV, "Cantieri temporanei o mobili".

- € 1.500 di onorari professionali e spese per l'espletamento degli incarichi relativi al coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori sopra elencati.

Il tutto per un importo parziale di € 1.500,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Attestazione asseverata di agibilità, redatta ai sensi dell'art. 149 della L. R. n.



65/2014 (da depositare dopo il rilascio del titolo in sanatoria).

- € 1.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
- € 50 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- Il costo del rilascio da parte delle ditte impiantistiche della “*Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte*” relativamente alle modifiche da eseguire sugli impianti elettrici, termico, idro-sanitario e di scarico esistenti e già certificati, deve intendersi compreso all'interno dei costi computati per le lavorazioni pertinenti la fattispecie qui trattata.

Il tutto per un importo parziale di € 1.050 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209, comma 2, lettera b) della LR n. 65/2014 (Attestazione di conformità in sanatoria), per opere realizzate in parziale difformità rispetto alla pratica depositata sulle sistemazioni esterne dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale (attività professionale da erogare anche per il Lotto 1).

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi

- € 2.000 di onorari professionali e spese per la presentazione della menzionata istanza.
- € 150 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro dell'atto, non soggetti a imposta).
- € 1.000 di sanzione amministrativa.

Il tutto per un importo parziale di € 3.182,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge). Sulla base del criterio di ripartizione di questa attività, al Lotto in questione è da imputare la corresponsione di € 530,33 (pari ad 1/6, oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Richiesta di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico, ai sensi della LR n. 39/2000 e dell'art. 101 del Regolamento di attuazione DPGR n. 48/R/2003.
  - € 800 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
  - € 140 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).

- € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro dell'atto, non soggette a imposta).

- Ai sensi della L n. 689/1981, la sanzione amministrativa prevista per i descritti interventi abusivi ai fini del vincolo idrogeologico come riferito dal tecnico istruttore non è applicabile in quanto è trascorso un periodo di tempo superiore ai 5 anni dall'epoca di realizzazione dell'abuso (2007-2008).

Il tutto per un importo parziale di € 972 (oltre iva e cap dove applicati per legge). Sulla base del criterio di ripartizione di questa attività, al Lotto in questione è da imputare la corresponsione di € 162,00 (pari ad 1/6, oltre iva e cap dove applicati per legge).

● Costo di tutte le lavorazioni da eseguire per ottemperare alle ordinanze emesse dal Comune di Greve in Chianti, nel merito della conformazione dei descritti disposti normativi (Legge n. 10/1991 e Dlgs n. 192/2005, DPGR n. 75/R/2013 e LR n. 65/2014 artt. 182 e 209).

- € 104.419,58 di costi di lavorazione per l'esecuzione dei seguenti corpi d'opera.

- 1) Allestimento di cantiere.
- 2) Scavi, demolizioni, smontaggi, rimozioni, e oneri di smaltimento.
- 3) Opere di miglioramento strutturale.
- 4) Opere di completamento del piano di calpestio (fino al massetto impiantistico compreso).
- 5) Opere di isolamento termico dell'involucro.
- 6) Opere murarie di completamento e lavori di finitura.
- 7) Lavori impiantistici.

Il tutto come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 11bis.

- € 5.688,68 di costi di lavorazione per la fornitura e posa in opera dei sistemi di sicurezza anticaduta (considerato l'impiego esclusivo di ganci d'ancoraggio UNI795 di classe A2), compreso le certificazioni e collaudo finali.

Il tutto come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui agli allegati 11 e 11bis.

Il tutto per un importo parziale di € 110.108,26 (oltre iva e cap dove applicati per legge). Per quanto premesso a proposito della natura delle difformità e della

procedura di calcolo e verifica delle strutture, gli importi precedentemente indicati devono essere ritenuti come di larga massima, orientativi e forniti in assenza di un progetto esecutivo verificato e conforme.

Quanto sopra stimato genera un importo complessivo di € 134.739,94 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato per il Lotti 2.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in parte acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti. Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

\* \* \*

A seguito dell'accertamento delle opere eseguite in difformità alla DIA n. 225/2007 ed alla normativa di settore (sicurezza anticaduta, NTC 2018, ecc.), è stata rappresentata la planimetria dell'appartamento nello stato di progetto inerente le opere di adeguamento, ovvero tutte le lavorazioni e gli interventi necessari alla conformazione del bene alla normativa vigente.

In rapida sintesi trattasi di:

- adeguamento opere alla normativa tecnica (DM 16/1/1996, NTC 2018):
  - realizzazione e getto in opera di fondazione continua in calcestruzzo armato;
  - realizzazione di nuove murature interne trasversali, in laterizio forato alveolato portante antisismico;
  - ammorsature dei nuovi setti portanti alla muratura esistente;
  - realizzazione di cordolo in calcestruzzo armato da gettare sulla testata della nuova muratura ed ammorsare alle strutture esistenti;
  - riduzione della luce libera del collegamento interno tra il locale "ingresso-

soggiorno” ed il locale “cucina-pranzo”, mediante la costruzione di mazzette in mattoni pieni, da calzare alle spallette esistenti;

- realizzazione di cerchiature metalliche in corrispondenza delle aperture di collegamenti interni dalla zona “cucina-pranzo” verso i locali “ripostiglio” e “scannafosso”;
- tamponatura a mattoni pieni della nicchia ricavata in prossimità della cantonata dell'edificio originario;
- adeguamento opere alla L n. 10/1991 e Dlgs n. 192/2005:
  - isolamento termico dell'involucro edilizio, mediante la posa in opera di pannelli coibenti su tutte le pareti esterne, comprese quelle contro terra, e sugli orizzontamenti, con le stesse modalità di cui sopra, con conseguente necessità di rimuovere completamente l'attuale vespaio controterra, e ricostruirlo ex con misure ridotte;
  - realizzazione di impianto solare-termico, mediante la posa in opera di pannello solare in copertura e relativo impianto asservito, il tutto finalizzato alla produzione dell'acqua calda sanitaria;
  - realizzazione di impianto fotovoltaico, in conformità con il principio dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, calcolato per la quota parte di riferimento ed incidenza sull'unità immobiliare di cui al Lotto in questione;
- adeguamento opere al DPGR n. 75/R del 18/12/2013:
  - installazione su tutta l'estensione della copertura del complesso edilizio condominiale di dispositivi anticaduta tali da garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizione di sicurezza;
- adeguamenti alla normativa igienico-sanitaria:
  - trasformazione di una finestra in porta finestra al fine di rispettare i parametri aero-illuminanti della zona giorno (locali 1 e 2);
  - esecuzione di un ulteriore canale di aerazione in copertura, da aggiungere a quelli già realizzati, al fine di conformare l'intervento alle prescrizioni impartite dall'azienda ASL a seguito del sopralluogo congiunto con il tecnico istruttore del SUE del Comune di Greve in Chianti.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 10bis.

Il disegno, allegato alla presente disamina anche nello stato sovrapposto, individua in

linea di massima le trasformazioni architettoniche che subirà la configurazione planimetrica dell'unità immobiliare a seguito dell'esecuzione dei corpi d'opera. A tale proposito sono stati approfonditi i seguenti argomenti durante la riunione del 3/8/2020 presso l'ufficio del SUE del Comune di Greve in Chianti, il tutto per definire i seguenti parametri ed ambiti progettuali:

- all'interno della variazione della distribuzione interna dell'appartamento, la larghezza prevista per il corridoio è stata aumentata fino ad 1,00 ml (rispetto a quella preesistente), in linea con i riferimenti normativi di cui al DM n. 236/1989;
- per quanto riguarda la superficie minima dell'alloggio, essendo il bene in zona urbanistica U3 non è soggetto al rispetto di superfici minime, pertanto il progetto di adeguamento, ad opere terminate, deve portare ad una unità immobiliare di superficie netta conforme rispetto al DM 5/7/1975; la predetta condizione risulta verificata in questo caso specifico;
- sia nello stato attuale che in quello adeguato, l'esistente camera non disimpegnata rispetto alla zona giorno (locale 7) è conforme;
- la camera (locale 8) ritenente un lato inferiore a 2,00 ml risulta regolare poiché la superficie interna netta è superiore a 9,00 mq;
- successivamente all'intervento strutturale di riduzione della luce libera d'inflessione dell'architrave posta sul passaggio di collegamento tra i locali 1 e 2 ("*ingresso-soggiorno*" e "*cucina-pranzo*"), l'apertura conserva sempre una superficie netta di 4,00 mq, in conformità con la normativa igienico-sanitaria.

Seppur in assenza di una progettazione in fase esecutiva, i due elaborati sono stati anche utilizzati per la redazione delle stime dei costi da scomputare dal valore di mercato del Lotto in questione, unitamente all'incidenza delle prestazioni professionali e degli oneri amministrativi da considerare per l'espletamento delle istanze edilizie sopra enumerate.

Nel merito della quotatura delle altezze interne dello stato adeguato, si precisa che i valori nominali indicati nel grafico di progetto di conformazione dei titoli alle normative di settore (L n. 10/1991, Dlgs n. 192/2005 e DPGR linee vita, NTC 2018) risultano da un calcolo geometrico basato sia sul rilievo effettuato che sul tipo d'intervento proposto per i menzionati fini.

In questa fase non è possibile prevedere eventuali diverse problematiche che



potrebbero, in corso d'opera, interagire col progetto iniziale (come la provvista in cantiere di un materiale dissimile o l'introduzione di diverse soluzioni tecniche). Ad ogni buon conto, seppur in termini preliminari di massima e preventivi, si ritiene che la suscettibilità della variazione delle altezze interne possa comunque essere controllata nei limiti superiori ai minimi regolamentari in relazione alla destinazione d'uso del vano a cui si riferiscono.

Il progetto di adeguamento proposto, che è di tipo preliminare, come tale è da considerarsi del tutto indicativo. Nell'impossibilità nel mandato conferito di procedere con saggi conoscitivi ed ulteriori indagini invasive, per alcuni aspetti è stato fatto riferimento alle indicazioni fornite dalle dirette parti interessate. La relativa fattibilità, che sarà a carico dell'acquirente, dovrà essere quindi approfondita e verificata in seguito alle necessarie indagini conoscitive, da eseguire in ambito geologico, strutturale, costruttivo anche in merito agli isolamenti termici, sia esistenti che di progetto. Indagini che dovranno essere realizzate prima di procedere con la progettazione esecutiva e di conseguenza prima delle relative opere di adeguamento.

\* \* \*

Per quanto riguarda le discipline di cui

- all'art. 40 (*"Mancata presentazione dell'istanza"*) della citata Legge n. 47/85,
- all'art. 46 (*"Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985"*) del Decreto Legislativo 6/6/2001 n. 378 [Ripubblicazione del testo del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 378, recante *"Disposizioni legislative in materia edilizia. (Testo B)"; Decreto pubblicato nel supplemento ordinario n. 239/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 245 del 20 ottobre 2001 – GU Serie Generale n. 266 del 15/11/2001 – Suppl. Ordinario n. 246],*

sulla base della documentazione acquisita durante l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Greve in Chianti (FI), dalla presa visione di estratti cartografici storici e catastali, in considerazione del materiale fotografico pubblicato, è stato possibile accertare quanto segue.

- L'unità immobiliare ubicata al piano terra, facente parte di ben più ampio complesso edilizio condominiale, identificata nel procedimento giudiziario come

Lotto 2, deriva dalla costruzione di volumetria a destinazione non residenziale avvenuta in epoca posteriore all'entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967 (1/9/1967), successivamente oggetto di:

- rilascio, in data 30/10/1989, di Concessione edilizia in sanatoria n. 563/1989;
- presentazione di pratica edilizia DIA n. 225/2007 per intervento di ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

**Quesito 10:**  
(Lotto 2)

*indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), è pari a € 267.369,23. L'importo è stato arrotondato a **€ 267.000**.

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie commerciale, pari a 105 mq;
- il prezzo unitario pari a ca. € 2.543/mq;
- il prezzo complessivo, arrotondato, pari a € 267.000;
- nel prezzo è compreso anche il valore del posto auto scoperto, determinato a corpo sulla base dell'analisi estimativa eseguita.

Le consistenze e lo stato di manutenzione, sono state aggiornate con riferimento alle opere edilizie necessarie per procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate. A tal proposito si rimanda agli elaborati grafici relativi al progetto di adeguamento (allegato 10bis).

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato all'allegato 8bis.

\*\*\*\*\*

**Quesito 11:**  
(Lotto 2)

*Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, così come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

- regolarizzazione edilizia: € 134.739,94;
- regolarizzazione catastale: € 900,00;
- costi ipotizzati per l'acquisizione per usucapione della porzione non compresa nel titolo di provenienza: € 7.264,51.

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore effettivo
€ 267.000,00	€ 142.904,45	€ 124.095,55

Il valore determinato viene arrotondato a **€ 124.000.**

Per la determinazione del prezzo base d'asta, cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti. Si conferma pertanto, quale prezzo base d'asta, il valore effettivo determinato.

\*\*\*\*\*

**Quesito 12:**  
(Lotto 2)

*precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

*in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9. bis. indicare il regime positivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

Per le unità comprese nel Lotto non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderle non appetibili sul mercato immobiliare. Resta comunque la rilevante incertezza dovuta ai seguenti aspetti:

- preliminare non trascritto del 27/6/2007, che a quanto riferito dal Legale della debitrice è da considerarsi risolto per inadempimento del promittente acquirente, salvo diverso giudizio da parte della Corte di Cassazione, che ad oggi sta ancora valutando il ricorso.
- Le rilevanti opere di adeguamento, che prevedono la rimozione di tutti i divisori interni (incluso del vespaio controterra), l'adeguamento statico e la ricostruzione ex novo secondo le attuali normative vigenti in termini di accessibilità, isolamento termico ed impianti.
- Parte del resede e del corpo di fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità abitativa ricadono su una porzione che la debitrice occupa ed utilizza senza titolo almeno dal 1985.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

I beni risultano intestati alla debitrice come persona fisica, pertanto la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA. Tuttavia, date le continue variazioni sul regime fiscale, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un commercialista od un notaio).

\*\*\*\*\*

**Quesito 13:** *effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*  
(Lotto 2)

Si rimanda al riepilogo finale.

\*\*\*\*\*

**Quesito 14:** *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:*  
(Lotto 2)

- *una tabella riepilogativa per ciascun Lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;*
- *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).*

Si allegano alla presente:

Per tutti i Lotti:

- *Avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto II° (estratto allegato 1 – comunicazioni varie e verbale di sopralluogo);*
- *titolo di provenienza (allegato 3);*

Per il solo Lotto 2:

- *documentazione catastale (allegato 2bis);*
- *elaborati grafici di inquadramento e rilievo (allegato 4bis);*
- *rilievo fotografico (allegato 5bis);*



- verifica documentazione catastale (allegato 6bis);
- ispezioni ipotecarie (allegato 7bis);
- determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 8bis);
- tabella riepilogativa (allegato 9bis);
- progetto opere di adeguamento (allegato 10bis);
- computo metrico estimativo dei costi di adeguamento (allegato 11bis);
- grafici e calcoli per la verifica dei parametri urbanistici (allegato 12bis).



In risposta al quesito 13, si riporta di seguito il riepilogo di tutti i Lotti compresi nel pignoramento.

**LOTTO 1** - (pagine da 13 a 112).

Unità abitativa al piano primo, resede, posto auto scoperto e parti comuni, ubicate a Greve in Chianti (FI), loc. San Polo, all'interno del complesso immobiliare posto tra via Pieve di Robbiana, via Lelio Basso e via Leonardo da Vinci. L'abitazione, con accesso sia da via Pieve di Robbiana 74 che da via Basso 3, è composta da un locale giorno (ingresso, pranzo e soggiorno), una cucina, un disimpegno, una camera ed un bagno, oltre due balconi. Il tutto per una consistenza utile complessiva di 50,99 mq, oltre a quella dei due balconi. Mentre il resede esclusivo si sviluppa per una superficie di poco superiore a 55 mq.

La consistenza dell'abitazione post opere di adeguamento è invece di 48,69 mq.

Sono inoltre presenti dei locali di natura condominiale posti al livello sottotetto accessibile attraverso la botola con scala retrattile. Detti locali, a grezzo ed utilizzati per lo sbratto, anche se utilizzati in modo esclusivo sono in comproprietà con le altre abitazioni poste nel complesso immobiliare. Il livello sottotetto si sviluppa per una superficie complessiva di 55,42 mq, di cui solo 16,44 mq con  $h_{TRAV} \geq 1,5m$ .

Il posto auto ha accesso carrabile da via Pieve di Robbiana 74.

I beni sono censiti al CF al foglio di mappa 19, part. 404:

- unità abitativa e resede: sub. 519, cat. A2, cl. 4, cons. 4 vani, rend. € 433,82;
- posto auto scoperto: sub. 510, cat. C6, cl. 1, cons. 19 mq, rend. € 30,42.

I valori determinati sono i seguenti:

valore stimato	Deprezzamento	valore effettivo (prezzo base d'asta)	valore effettivo (prezzo base d'asta) arrotondato
€ 146.000,00	€ 42.281,55	€ 103.718,45	<b>€ 104.000,00</b>

I beni sono utilizzati ed abitati dalla debitrice, di conseguenza sono da considerarsi giuridicamente LIBERI.

Per quanto concerne la soffitta, utilizzata in modo esclusivo, ma in comproprietà con le altre abitazioni poste nel complesso, si rimanda a quanto più dettagliatamente riportato in perizia.

Per le unità comprese nel Lotto non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderle non appetibili sul mercato immobiliare. Resta comunque la rilevante incertezza relativa al sequestro conservativo, che non potrà essere cancellato dalla procedura in oggetto e che pertanto rimarrà a carico del nuovo acquirente. Per maggiori dettagli in proposito si rimanda a quanto più ampiamente trattato al relativo quesito 6.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

### **LOTTO 2** (pagine da 113 a 204).

Unità abitativa al piano terreno, resede, posto auto scoperto e parti comuni, ubicate a Greve in Chianti (FI), loc. San Polo, all'interno del complesso immobiliare posto tra via Pieve di Robbiana, via Lelio Basso e via Leonardo da Vinci. L'abitazione, con accesso sia da via da Vinci n. 1B, è composta da ingresso soggiorno, cucina pranzo, due ripostigli, un corridoio, un bagno e tre camere. Il tutto per una consistenza utile complessiva di 93,56 mq. Mentre la superficie utile del resede, comprensiva della sagoma dei manufatti e della scala è di 84 mq.

Le consistenze post opere di adeguamento sono invece di 88,59 mq per quanto concerne quella interna utile complessiva e di 82,52 mq per quella del resede.

Il posto auto, staccato dall'abitazione, è ubicato lungo via Basso, si tratta di quello indicato con il n. 5.

I beni sono censiti al CF al foglio di mappa 19, part. 404:

- unità abitativa e resede: sub. 502, cat. A2, cl. 4, cons.6 vani, rend. € 650,74;
- posto auto scoperto: sub. 512, cat. C6, cl. 1, cons. 26 mq, rend. € 41,63.

I valori determinati sono i seguenti:

valore stimato	Deprezzamento	valore effettivo (prezzo base d'asta)	valore effettivo (prezzo base d'asta) arrotondato
€ 267.000,00	€ 142.904,45	€ 124.095,55	<b>€ 124.000,00</b>

I beni sono utilizzati ed abitati dal figlio della debitrice e dalla sua famiglia, di conseguenza sono da considerarsi giuridicamente LIBERI.

Per le unità comprese nel Lotto non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderle non appetibili sul mercato immobiliare. Resta comunque la rilevante incertezza dovuta ai seguenti aspetti:

- preliminare non trascritto del 27/6/2007, che a quanto riferito dal Legale della debitrice è da considerarsi risolto per inadempimento del promittente acquirente, salvo diverso giudizio da parte della Corte di Cassazione, che ad oggi sta ancora valutando il ricorso.
- Le rilevanti opere di adeguamento, che prevedono la rimozione di tutti i divisori interni (incluso del vespaio controterra), l'adeguamento statico e la ricostruzione ex novo secondo le attuali normative vigenti in termini di accessibilità, isolamento termico ed impianti.
- Parte del resede e del corpo di fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità abitativa ricadono su una porzione che la debitrice occupata ed utilizzata senza titolo almeno dal 1985.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 209 pagine, dattiloscritte oltre n. 22 allegati.

Allegati:

**Lotto 1**

- 1: Lotti 1 e 2 - Comunicazioni varie e verbale di sopralluogo
- 2: Lotto 1 - documentazione catastale
- 3: Lotti 1 e 2 - titolo di provenienza
- 4: Lotto 1 - elaborati grafici di inquadramento e rilievo
- 5: Lotto 1 - rilievo fotografico
- 6: Lotto 1 - verifica documentazione catastale
- 7: Lotto 1 - ispezioni ipotecarie
- 8: Lotto 1 - determinazione del più probabile valore di mercato
- 9: Lotto 1 - tabella riepilogativa
- 10: Lotto 1 - progetto opere di adeguamento
- 11: Lotto 1 - computo metrico estimativo dei costi di adeguamento
- 12: Lotto 1 - grafici e calcoli per la verifica dei parametri urbanistici

**Lotto 2**

- 1: Lotti 1 e 2 - Comunicazioni varie e verbale di sopralluogo
- 2bis: Lotto 2 - documentazione catastale
- 3: Lotti 1 e 2 - titolo di provenienza



- 4bis: Lotto 2 - elaborati grafici di inquadramento e rilievo



- 5bis: Lotto 2 - rilievo fotografico



- 6bis: Lotto 2 - verifica documentazione catastale

- 7bis: Lotto 2 - ispezioni ipotecarie



- 8bis: Lotto 2 - determinazione del più probabile valore di mercato

- 9bis: Lotto 2 - tabella riepilogativa



- 10bis: Lotto 2 - progetto opere di adeguamento



- 11bis: Lotto 2 - computo metrico estimativo dei costi di adeguamento

- 12bis: Lotto 2 - grafici e calcoli per la verifica dei parametri urbanistici



Firenze, 18/8/2020



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Roberto Sozzi

