

SCRITTURA PRIVATA

TRA

Il **COMUNE DI SIENA** (P.IVA 00050800523) con sede in Siena, Il Campo n. 1, nella persona del Sindaco pro tempore e legale rappresentante Avv. Luigi De Mossi, da ora in poi anche "Amministrazione", assistito dagli avvocati del Servizio Avvocatura civica, *Avv. De Mossi* vv. *Avv. De Mossi*

E

Costruzioni Il Mattone S.r.l. in Fallimento, con sede in Sinalunga (SI), Largo Einaudi, 6/L, C.F. e P. IVA: 01139530529, in persona del curatore, Dott. Daniela Mayer, nata a Napoli l'11 agosto 1963 (MYRDNL63M51F839R), con studio in Chianciano Terme (SI), Via Roma, 30, quale proprietario delle unità immobiliari contraddistinte al Catasto Fabbricati del Comune di Siena - **Foglio 99, Part. 714 Sub.7, 82 – Foglio 99 Part.714 Sub. 8, 83, 84 – Foglio 99 Part. 714 Sub. 9,85,86 – Foglio 99 Part. 714 Sub. 11,89,90 – Foglio 99 Part. 714 Sub. 12,91,92 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 13,93,94 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 14,95,96 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 15,97,98 - Foglio 99 Part. 714 Sub.19,103,104 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 20,105,106 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 21,107,108**, da ora in poi anche "proprietario" o "Fallimento" *Daniela Mayer*

Premesso

- che in data 10/04/2018 il Comune di Siena ha emesso, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27-31-32 del DPR n. 380/2001, l'ordinanza n. 10 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per abusi edilizi rilevati dalla Polizia Municipale presso il complesso immobiliare (due blocchi di case a schiera disposti su due piani fuori terra, per un totale di n.19 villette di cui al Piano di Recupero "Volte Alte" approvato dal Comune di Siena con delibera del Consiglio Comunale n. 91/2004 e realizzati con DIA del 18/2/2005 n. 39132 e successive varianti) sito nel Comune di Siena, Strada delle Volte Alte n.2;
- che, in particolare, è stata contestata la abusiva realizzazione, di un ulteriore piano interrato (rispetto ai due assentiti), della consistenza di circa 3.100 mc, suddiviso in porzioni, direttamente collegate con le varie unità immobiliari poste nella porzione superiore dell'edificio;
- che la demolizione, con il relativo ripristino dello stato dei luoghi, è derivata, come rilevasi nell'ordinanza n. 10/2018, dall'applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 31 e 32 del DPR n. 380/2001 e di cui agli artt. 196 e 197 della LRT n. 65/2014, per cui l'abuso, inquadrato come variazione essenziale rispetto a quanto assentito, è stato ricondotto alla totale difformità stante la sottoposizione dell'area a vincolo paesaggistico;
- che la demolizione imposta ai destinatari dall'ordinanza n.10/2018 consiste nella rimessione in pristino dello stato dei luoghi, mediante la completa demolizione dell'intero complesso immobiliare e, dunque, sia della parte conforme a quanto assentito sia della parte abusivamente costruita, con conseguente riduzione in pristino degli aggregati di case a schiera di entrambi i blocchi, dei locali garage, della viabilità carrabile e pedonale e di ogni altra sistemazione degli spazi esterni, nonché nella rimozione del materiale di risulta;
- che avverso l'ordinanza n.10/2018 tutti i proprietari delle unità immobiliari ricomprese nel predetto complesso hanno proposto ricorso innanzi al TAR Toscana, chiedendone l'annullamento, previa sospensione;
- che il Comune di Siena si è costituito in giudizio con riguardo a tutti i ricorsi;

- che il TAR Toscana, con ordinanza n. 422 del 12/7/2018 ha accolto tutte le domande cautelari avanzate dai ricorrenti rilevando, in particolare, che *"il gravame presenta profili di potenziale fondatezza e comunque meritevoli di approfondimento in ordine alle censure che investono la qualificazione degli abusi e la scelta sanzionatoria operata dall'amministrazione procedente"*;
- che le cause venivano dapprima rinviate all'11/12/2019 e, successivamente, cancellate dal ruolo su disposizione del Presidente che non acconsentiva al rinvio richiesto dalle parti per la definizione del contenzioso;
- che, invero, sulla scorta anche di quanto statuito dal T.A.R. Toscana in ordine al *"fumus"*, l'Amministrazione ha ritenuto di riesaminare il contenuto dell'ordinanza n.10/2018, sia sotto il profilo tecnico che giuridico, mediante un approfondimento svolto dalla Direzione Urbanistica e dal Servizio Avvocatura, il quale ultimo si è espresso rendendo un proprio parere circostanziato conservato in atti;
- che in particolare, in sede di riesame è stato ritenuto che la misura ripristinatoria irrogata con l'ordinanza n. 10/2018 abbia interessato anche la parte realizzata conformemente a quanto assentito;
- che dunque il Comune di Siena ha rideterminato la fattispecie tenendo conto anche dei principi comunitari di proporzionalità e ragionevolezza enucleati dalla Corte Europea in merito al rapporto fra abuso edilizio e misura sanzionatoria, i quali impongono una valutazione, nel caso concreto, circa la natura dell'illegalità e se vi siano mezzi meno severi per raggiungere lo scopo sotteso alla norma che impone la demolizione dell'intero complesso immobiliare;
- che, in base a detti principi, l'ordine di demolizione totale deve costituire una *extrema ratio* e non può violare i diritti fondamentali della persona;
- che i suindicati principi sono stati recepiti recentemente anche dalla giurisprudenza amministrativa (Sentenza Cons. di Stato. Sez VI del 23/06/2015 n. 3179; Sentenza TAR Napoli Sez. VIII del 04.07.2019 n. 3726), la quale, sul punto, ha affermato che *"...omissis...ove sussista un manufatto regolarmente assentito ed autonomamente utilizzabile, l'esecuzione di altre opere, che comportino la realizzazione di un "quid novi", ugualmente suscettibile di utilizzazione autonoma, comporta applicazione del citato art. 31 D.P.R. n. 380 del 2001 solo per quanto abusivamente realizzato, quando lo "scorporo" della parte assentita sia materialmente possibile..."*;
- che dunque il Comune di Siena è arrivato alla determinazione che l'ordinanza n.10/2018, adottata con particolare riferimento all'art. 31 del DPR n. 380/2001, risulti trascendere i suddetti principi laddove dispone comunque la integrale demolizione dell'intero complesso immobiliare ivi compresa, dunque, la parte di esso costruita in conformità a quanto assentito;
- che l'abuso, oggetto dell'ordinanza n.10/2018, consistente nella realizzazione di un piano interrato non previsto nel progetto originariamente assentito, è oggettivamente individuabile e utilizzabile in via autonoma e, dunque, ripristinabile dovendosi pertanto evitare la demolizione delle porzioni ad esso sovrastanti viceversa conformi;
- che, pertanto, la sanzione ripristinatoria dovrà riguardare la sola parte abusivamente realizzata perché non assentita e, quindi, i soli volumi interrati sottostanti le singole unità immobiliari;
- che il ripristino di quanto abusivamente realizzato, secondo un più rigoroso giudizio di bilanciamento dei contrapposti diritti in gioco, garantisce e tutela l'interesse pubblico al rispetto delle regole dettate per la trasformazione del territorio, tenuto conto anche dei vincoli gravanti sullo stesso, nonché quello dei proprietari delle singole unità immobiliari a mantenere il diritto alla casa;
- che sul punto si è espresso favorevolmente il Consiglio Comunale nella seduta del 29/07/2019 e la Giunta Comunale nella seduta del 07/11/2019;
- che i ricorrenti, a fronte del riesame della vicenda nei termini sopra esposti, si sono dichiarati disponibili ad abbandonare il contenzioso proposto a spese compensate;
- che il Fallimento non dispone della liquidità necessaria ad eseguire le opere di ripristino, cosicché esse saranno eseguite dai suoi aventi causa, individuati a seguito dell'asta giudiziaria e dopo il

perfezionamento del trasferimento di proprietà delle unità immobiliari;

tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2

L'Amministrazione si impegna ad integrare e rettificare l'ordinanza n. 10/2018 con un nuovo provvedimento che ingiunga al "Fallimento" e attraverso esso, ai singoli acquirenti delle unità immobiliari di cui in premessa di provvedere, a proprie cura e spese, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di emissione di ciascun decreto di trasferimento degli immobili di proprietà del medesimo Fallimento, alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle sole opere realizzate abusivamente al piano interrato con la rimozione del materiale di risulta ed il successivo riempimento dello stesso con materiale inerte secondo le modalità meglio specificate nell'elaborato tecnico, allegato alla succitata ordinanza con onere a gravare su ciascun proprietario con riferimento alla sola porzione di abuso sottostante alla propria unità immobiliare: il tutto come da ordinanza (allegato A alla presente scrittura), che viene notificata al proprietario contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

Art.3

Il "Fallimento" si impegna a trasferire su ciascun avente causa a seguito dell'asta giudiziaria l'obbligo di ottemperare all'ordinanza di rettifica dell'ordinanza n. 10/2018 nonché ad informare l'Amministrazione comunale dell'avvenuto trasferimento di proprietà dell'immobile.

L'avente causa dal "Fallimento" si impegna a provvedere a proprie cura e spese entro **120 (centoventi)** giorni dalla data di emissione di ciascun decreto di trasferimento dell'unità immobiliare, a dare esecuzione alla stessa ordinanza e ad informare dell'esito dell'intervento l'Amministrazione affinché quest'ultima possa verificare l'adempimento del presente accordo e l'ottemperanza alla suddetta ordinanza di rettifica dell'ordinanza n. 10/2018, con la rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione-rimozione delle sole opere realizzate abusivamente al piano interrato sottostante la propria unità immobiliare, nonché la rimozione del materiale di risulta ed il successivo riempimento dello stesso con materiale inerte secondo le modalità meglio specificate nell'elaborato tecnico allegato alla succitata ordinanza integrativa e di rettifica.

Art.4

A seguito della sottoscrizione del presente accordo e della notifica della ordinanza integrativa e di rettifica di cui al precedente articolo, le parti si danno reciprocamente atto che il ricorso al TAR Toscana verrà abbandonato con integrale compensazione delle spese di lite e con rinuncia del proprietario e suoi aventi causa a proporre gravame avverso la nuova ordinanza integrativa e di rettifica notificata in data odierna.

Il "Fallimento" (nonché i suoi aventi causa), con la sottoscrizione del presente atto, dichiara altresì di non avere nulla da pretendere dal Comune di Siena a qualsiasi titolo o ragione ed espressamente rinuncia, in modo definitivo ed irrevocabile, ad ogni diritto pretesa ed azione derivanti, connessi, conseguenti o relativi agli atti e fatti sopra descritti.

Art. 5

Le parti si danno reciprocamente atto che con il corretto adempimento di quanto previsto dalla presente scrittura e dall'ordinanza integrativa e di rettifica oggi notificata, vengono definitivamente

meno, con riferimento alle unità immobiliari Foglio 99, Part. 714 Sub.7, 82 – Foglio 99 Part.714 Sub. 8, 83, 84 – Foglio 99 Part. 714 Sub. 9,85,86 – Foglio 99 Part. 714 Sub. 11,89,90 – Foglio 99 Part. 714 Sub. 12,91,92 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 13,93,94 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 14,95,96 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 15,97,98 - Foglio 99 Part. 714 Sub.19,103,104 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 20,105,106 - Foglio 99 Part. 714 Sub. 21,107,108, le contestazioni di cui all'ordinanza n. 10/2018.

Resta, altresì, inteso che la proprietà della suddetta unità immobiliare non potrà in alcun modo essere chiamata a rispondere, neppure in via indiretta e/o solidale, dell'eventuale inadempimento imputabile agli altri proprietari delle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare di cui in premessa, per le porzioni di abuso a queste ultime riferibili e sottostanti.

Pertanto, il Comune di Siena dà atto che con la promessa di adempimento di cui sopra, le suddette unità immobiliari possono costituire oggetto di compravendita esclusivamente da parte del Fallimento a coloro che se renderanno assegnatari all'esito dell'asta giudiziaria. Tuttavia, soltanto con l'adempimento di cui sopra, le unità immobiliari saranno legittime e conformi a tutti gli effetti al piano di recupero di cui in premessa ed ai conseguenti titoli abilitativi: e ciò anche laddove i proprietari delle altre unità immobiliari, facenti parte del medesimo complesso immobiliare di cui in premessa, non dovessero ottemperare all'ordinanza integrativa e di rettifica di cui al precedente articolo 1, rimanendo, così, inadempienti all'impegno assunto di demolire le opere realizzate abusivamente al piano interrato sottostante le rispettive unità immobiliari, di rimuovere il materiale di risulta e di provvedere al successivo riempimento di tale piano interrato con materiale inerte secondo le modalità meglio specificate nell'elaborato tecnico allegato alla succitata ordinanza integrativa e di rettifica.

Siena, li 27 maggio 2021

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dr.ssa Daniela Mayer



IL SINDACO

Avv. Luigi de Mossi



Sottoscrivono il presente accordo, ai fini della rinuncia alla solidarietà professionale, anche gli Avvocati Domenico Benussi per la Curatela Fallimentare "Costruzioni Il Mattone srl" ed Anna Sardelli e Sara La Valle per il Comune di Siena.