



DIREZIONE URBANISTICA

Prot. 85901

ORDINANZA N. 102 DEL 25/11/2020

Oggetto: Complesso immobiliare sito in Siena, Strada delle Volte Alte n.2. Integrazione e rettifica dell'Ordinanza n.10 del 10/04/2018.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in data 10/04/2018 la Direzione Territorio/Servizio Sportello Unico del Comune di Siena adottava l'ordinanza n. 10 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27-31-32 del DPR n. 380/2001, 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) sito nel Comune di Siena, Strada delle Volte Alte n.2;
- veniva contestata, in particolare, la abusiva realizzazione di un ulteriore piano interrato, della consistenza di circa 3.100 mc, suddiviso in porzioni direttamente collegate con le varie unità immobiliari poste nella porzione superiore dell'edificio, in difformità dal titolo abilitativo, che per lo stesso complesso prevedeva due piani;
- la demolizione, con il relativo ripristino dello stato dei luoghi, derivava dall'applicazione del combinato disposto degli artt. 31 e 32 del DPR n. 380/2001 e degli artt. 196 e 197 della LRT n. 65/2014, per cui l'abuso, effettuato su area sottoposta a tutela paesaggistica, veniva inquadrato come variazione essenziale rispetto all'intervento assentito, e quindi in totale difformità dal permesso di costruire rilasciato;

Considerato, in particolare, che la demolizione imposta ai destinatari dall'ordinanza n.10/2018 consisteva nella rimessione in pristino dello stato dei luoghi entro 90 gg. dalla notifica e a loro cura e spese, mediante la completa demolizione delle opere realizzate, in parte in base al titolo abilitativo legittimamente rilasciato ed in parte abusivamente, ovvero di entrambi gli aggregati di case a schiera, di entrambi i blocchi che contengono i locali garage, della viabilità carrabile e pedonale e di ogni altra sistemazione degli spazi esterni, nonché nella rimozione del materiale di risulta;

Visto:

- che l'ordinanza n.10/2018 veniva impugnata innanzi al TAR Toscana da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari e ne veniva chiesto l'annullamento, previa domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato;
- che il Comune di Siena si costituiva ritualmente in giudizio;
- che il TAR Toscana, Sez. III, (Camera di Consiglio del 12/7/2018) provvedeva ad accogliere

DIREZIONE URBANISTICA

le domande cautelari avanzate dai ricorrenti sospendendo, per l'effetto, l'esecuzione del provvedimento impugnato e fissando l'udienza di trattazione nel merito al 11/12/2019;

- che all'udienza dell'11/12/2019, il Presidente del TAR Toscana, a fronte di istanza di rinvio delle parti dettata da un percorso di soluzione del contenzioso, ha disposto la cancellazione della causa dal ruolo, fino ad un nuovo impulso di parte entro il perentorio termine di un anno;

Rilevato, in particolare, che il TAR Toscana, in sede cautelare, ha ritenuto 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"*;

Tenuto conto che, sulla scorta anche di quanto statuito dal Tribunale 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;

Valutato che la misura sanzionatoria irrogata nell'ordinanza de qua ha interessato anche la parte realizzata nel rispetto del titolo abilitativo originariamente rilasciato;

Richiamati, al riguardo, i principi comunitari di proporzionalità e ragionevolezza enucleati dalla Corte Europea in merito al rapporto fra abuso edilizio e misura sanzionatoria, che 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;

Rilevato, altresì, che, in base a detti principi, l'ordine di demolizione totale, sebbene legittimo, deve costituire una extrema ratio e non può violare i diritti fondamentali della persona;

Atteso 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...";

Ritenuto:

- che l'ordinanza n.10/2018, seppur legittima quanto alla astratta qualificazione dell'abuso con particolare riferimento all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, trascenda i suddetti principi laddove dispone comunque la integrale demolizione dell'intero complesso immobiliare;
- che l'abuso, oggetto dell'ordinanza n.10/2018, consistente nella realizzazione di un piano interrato non previsto nel progetto originariamente assentito per il compendio immobiliare, sia oggettivamente individuabile e utilizzabile in via autonoma e, dunque, ripristinabile dovendosi pertanto evitare la demolizione dell'intero compendio immobiliare;



DIREZIONE URBANISTICA

- che, pertanto, la sanzione ripristinatoria debba riguardare la sola parte abusivamente realizzata perchè non assentita e, quindi, i soli volumi interrati;

Considerato, altresì, 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;

Vista l'informativa sul punto esaminata dal Consiglio Comunale nella seduta del 29/07/2019 e dalla Giunta Comunale nella seduta del 07/11/2019;

Ritenuto che la Società Costruzioni il Mattone in fallimento non dispone della liquidità necessaria ad eseguire le opere di ripristino, così che esse saranno eseguite dai suoi aventi causa individuati a seguito dell'asta giudiziaria e dopo il perfezionamento del trasferimento di proprietà delle unità immobiliari;

Ritenuto, conseguentemente, ad integrazione e rettifica dell'ordinanza n. 10/2018, che i proprietari degli immobili debbano provvedere, a proprie cura e spese entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica di ciascun decreto di trasferimento dell'unità immobiliare, 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 con materiale inerte secondo le modalità meglio specificate nell'elaborato tecnico che, allegato al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale e con onere a gravare su ciascun proprietario con riferimento alla sola porzione di abuso sottostante alla propria unità immobiliare;

Visto il DPR 380/2001;

Vista la L.R.T. n.65/2014;

Visto l'art.107, co.3, Decreto Lgs. n.267/2000;

Visto il decreto del Sindaco n. 62 del 27/12/2019 relativo all'attribuzione d'incarico dirigenziale ex art. 110 sulla Direzione Urbanistica;

Vista la determinazione dirigenziale n. 23 del 08/01/2020 relativa all'attribuzione d'incarico sulla Posizione Organizzativa denominata "Abusi, Condoni, Vigilanza Edilizia e Agibilità";

Tutto ciò premesso

DISPONE

- 1) di dare atto che l'ordinanza n. 10/2018, seppur legittima quanto alla astratta qualificazione dell'abuso con particolare riferimento all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, trascenda i principi



DIREZIONE URBANISTICA

comunitari e il recente orientamento giurisprudenziale meglio esplicitati in parte motiva, laddove dispone comunque la integrale demolizione dell'intero complesso immobiliare;

- 2) di dare, altresì, atto che l'abuso, oggetto dell'ordinanza n. 10/2018, consistente nella realizzazione di un piano interrato non previsto nel progetto originariamente assentito per il compendio immobiliare, sia oggettivamente individuabile e utilizzabile in via autonoma e, dunque, ripristinabile evitando la demolizione dell'intero complesso immobiliare;
- 3) di rettificare, conseguentemente, l'ordinanza n. 10/2018 nei termini di cui alle premesse, limitando, perciò, l'ordine di ripristino ai soli volumi interrati non assentiti;
- 4) di sostituire la sanzione demolitoria irrogata con l'ordinanza n. 10/2018, con l'ingiunzione ripristinatoria rivolta a ciascun proprietario con riferimento alla sola porzione di abuso sottostante la propria unità immobiliare;

e conseguentemente

ORDINA

- alla **Società Costruzioni Il Mattone srl** nella persona della Sig.ra Mayer Daniela, con sede legale in Via Roma n. 30 a Chianciano Terme (Si) , in qualità di curatrice fallimentare, domiciliata per il presente procedimento presso l'Avv. Domenico Benussi, PEC domenico.benussi@firenze.pecavvocati.it
- proprietario delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio di Mappa n. **99** particella **714** subalterni n. **13, 93, 94,**

in qualità di proprietari dell'immobile di provvedere, a proprie cura e spese entro **120 (centoventi)** giorni dalla data di notifica di ciascun decreto di trasferimento dell'unità immobiliare, a dare esecuzione alla presente ordinanza con la rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle sole opere realizzate abusivamente al piano interrato sottostante la propria unità immobiliare con la rimozione del materiale di risulta ed il successivo riempimento con materiale inerte secondo le modalità meglio specificate nell'elaborato tecnico allegato

AVVERTE

che in caso di inottemperanza:

-il ripristino sarà eseguito a cura di questo Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso;

-ai sensi dell'art. 31 c.4-bis DPR n. 380/2001, sarà irrogata una sanzione amministrativa pecuniaria di importo pari a 20.000,00 euro.

DISPONE

che la vigilanza sul pieno e puntuale adempimento di quanto disposto con il presente provvedimento sia affidato al Comando Polizia Municipale - Ufficio vigilanza edilizia -, che riferirà con rapporto scritto.



DIREZIONE URBANISTICA

DA' ATTO

che, a seguito dell'adempimento della presente ordinanza, con riferimento alla suddetta unità immobiliare vengono definitivamente meno le contestazioni di cui all'ordinanza n. 10/2018.

Ai sensi dell'art.3, comma 4, della legge 7.8.1990, n. 241, s'informa che avverso il presente provvedimento potrà essere presentato ricorso giurisdizionale al T.A.R. della Toscana entro 60 giorni a decorrere dall'avvenuta notificazione della presente, ai sensi del combinato disposto dell'art.22 della Legge 689 del 24.11.1981 e dell'art.133 del D.lgs.n.104 del 02.07.2010, oppure, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla stessa data, ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 24.11.1971, n.1199.

Il Responsabile di P.O.
Geom. Fabrizio Mannucci



Il Dirigente
Ing. Paolo Giuliani

Io sottoscritto Messo Comunale di Siena dichiaro di aver notificato uguale copia del presente atto al Sig. Mayer Daniele ca. viale federica soc. costruzioni in Via 8.00 10 km n° 1 mediante

- consegna al medesimo
- consegna, in busta chiusa e sigillata, a.....
- deposito alla Casa Comunale ai sensi dell'art.....C.P.C.

per.....
Siena li. 28/05/2021

IL MESSO COMUNALE



DIREZIONE URBANISTICA

MODALITA' ESECUTIVE ED OPERATIVE TOMBAMENTO LOCALI INTERRATI

Il primo intervento che dovrà essere eseguito sarà la rimozione di tutti gli elementi presenti quali tramezzature interne, scala di collegamento con l'unità immobiliare soprastante, arredi, elementi sanitari nei bagni, impianti (di qualunque genere), e quant'altro presente.

Dal punto di vista strutturale i locali presenti al piano interrato sono in sostanziale prosecuzione delle strutture presenti al piano terreno e primo.

Il tombamento deve essere effettuato senza portare incrementi di carico alle fondazioni (ammissibili 200 kg/mq) e pertanto con materiali di peso specifico tale da raggiungere tale obiettivo.

Un aumento di carico in fondazione non è possibile in quanto le fondazioni esistenti (del tipo continuo su travi) non hanno possibilità di essere potenziate.

Il tombamento dovrà essere effettuato utilizzando materiale leggero (argilla espansa mescolato a resina). Non potrà essere eseguito il tombamento con la sola terra in quanto asi andrebbe gravare il carico della fondazione superando i limiti previsti per le quali opere strutturali furono collaudate in data 16/06/2006 al Genio Civile di Siena.

Dovrà essere effettuato il pompaggio all'interno di tutti i vani del piano interrato, compreso lo scannafosso, di materiale inerte (argilla espansa) e la successiva iniezione di resina espandente con il riempimento delle cavità generando definitivamente il mutuo contatto tra gli elementi in precedenza posti in opera. Il sistema di pompaggio del materiale ancora sciolto (prima dell'immissione della resina) consente di raggiungere agevolmente tutti i vani presenti al piano interrato una volta realizzati i necessari fori per il transito del materiale.

Il peso specifico risultante del materiale composto (argilla espansa+resina) dipende fondamentalmente dal materiale argilla espansa utilizzato e dalla sua pezzatura. Si deve poi considerare il peso della resina iniettata che nel caso specifico non avendo necessità di espansione consistente può essere considerato nel suo valore minimo precauzionalmente per una percentuale di riempimento degli spazi non già riempiti dal materiale argilla espansa del 20%.

Il materiale risultante dall'accoppiamento di argilla espansa e resina, oltre ad avere un peso specifico di molto inferiore alla terra, consente spessori di tombamento maggiori e presenta caratteristiche meccaniche e di durezza ben superiori alla semplice terra che è comunque un materiale incoerente.

Con il sistema suddetto e per uno spessore di riempimento di 60 cm è possibile mantenersi sostanzialmente nei carichi originari in fondazione senza alcun incremento degli stessi.

Allo scopo di rendere gli ambienti salubri e dunque correttamente aereati, evitando possibilità di infiltrazioni di umidità, e comunque sempre nell'ottica di limitare i carichi previsti, dovrà essere realizzata alla base un'intercapedine areata costituita da elementi in polipropilene tipo cupolex standard commerciali della misura di 60 cm.

Superiormente, pertanto, si prevede una intercapedine tra tombamento ed intradosso del solaio di piano terreno di 1,20 m, avente lo scopo di mantenere il calpestio del piano terreno isolato, tramite una camera d'aria come previsto dalle norme di igiene.

IL DIRIGENTE
Ing. Paolo Giultani



SCHEMA TIPO TOMBAMENTO

