

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Ilaria Benincasa

*** O ***

Causa civile

R.G. 3533/2011

Prossima Udiienza 12.01.2021

*** O ***

1) Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Paolo Leggeri, con recapito professionale in Firenze, viale Matteotti n. 30, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 1455 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n. 2062, nominato dall'Ill.mo Sig. Presidente Dott. Fernando Prodomo nell'udienza del 17 giugno 2014 C.T.U. per la causa in epigrafe, è stato dallo Stesso incaricato – in continuità con la già esplicitata attività – prestato il giuramento di rito, di ottemperare a quanto nel seguito indicato:

“disponga il CTU quanto necessario e provveda alla eliminazione degli ostacoli di tipo urbanistico ed edilizio ostativi alla vendita, al fine di poter procedere agli atti.”

Il Presidente concede *“termine per l'espletamento dell'incarico sino al 30 novembre 2014, comprensivo di eventuali scambi con i CC.TT.P. con decorrenza dall'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 13 luglio 2014”.*

2) Svolgimento delle operazioni peritali ed atti connessi

2.1) 03.07.2014 ore 17.00 presso lo studio dello scrivente C.T.U., coadiuvato

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



dal Dott. Ing. Andrea Alagona, sono presenti:

- il Prof. Arch. Vittorio Panero, C.T. di parte

rappresentata e difesa dall'Avv. Francesca Vanni;

- il Dott. Arch. Paola Trivoli, C.T. di parte e

rappresentata e difesa dall'Prof. Avv. Ilaria Pagni.

È altresì presente l'attore Dott. _____; non si avvarrà

per questa fase delle operazioni di alcun consulente di parte, rappresentato e

difeso dal Prof. Avv. Filippo Donati.

Sono assenti e non risultano nominati i CC.TT. di parte

ed _____ in _____

Il C.T.U. dà lettura del quesito e comunica la tempistica concessagli

dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Vengono esaminate le difformità rilevate nella precedente relazione d'Ufficio

sempre a firma dello scrivente raffrontandole con quelle risultanti dallo

stralcio del verbale della Polizia Municipale del Comune Di Fiesole n. 3 del

07.03.2014 riportato nella comunicazione di avvio di procedimento

amministrativo a firma del Responsabile del Dipartimento Urbanistica del

Comune prot. 4642 del 17.03.2014. (all. 1)

Il C.T.U. comunica gli interventi che nell'immediato intende effettuare:

un primo approccio informale con l'Ufficio Urbanistica seguito da un

incontro ufficiale con i CC.TT.P. e parte attorea, impegnandosi ad informare

le parti della relativa data.

Alle ore 18.20 la riunione si conclude.

2.2) 04.09.2014 ore 16.00 presso lo studio del C.T.U., coadiuvato dall'Ing.

Andrea Alagona, è presente il Prof. Arch. Vittorio Panero. Il C.T.U., dopo



aver atteso sino alle ore 16.35, contatta telefonicamente l'Arch.

e l'Arch. Paola Trivoli, ricevendo da entrambi giustificazioni della loro mancata presenza.

Il C.T.U. da atto di essersi recato in data 24 luglio 2014 presso il dipartimento urbanistica del Comune di Fiesole venendo a conoscenza, a seguito del colloquio con il dirigente ing. Filippo Galli, dell'esistenza di un'ordinanza del Responsabile dello stesso dipartimento, la n. 11 prot. n. 12519 del 21.07.2014

(all. 2), contenente l'ordine ai comproprietari «[del]la demolizione delle opere abusive [ivi] descritte e la rimessione in pristino dello stato dei luoghi secondo la situazione preesistente all'abusiva trasformazione, entro novanta giorni dalla notifica del presente provvedimento, a loro cura e spese». Precisa

che le opere cui l'ordinanza fa riferimento sono le stesse del verbale n. 3 del 07.03.2014 redatto dal Servizio di Polizia Municipale già esaminato (all. 1) nel corso della precedente sessione peritale e che il termine di 90 giorni dovrà decorrere dalla data dell'ultima notifica effettuata nei confronti della Sig.ra

, come riferito dall'Arch. Panero, il 9 agosto 2014.

Vista la necessità di un rapido intervento propedeutico alla regolarizzazione dello stato dei luoghi, così come disposto dalla suddetta ordinanza, sentiti tutti i CC.TT.P. e parte attorea, il C.T.U. aggiorna per le ore 16.00 del giorno 12.09.2014 presso il proprio studio l'odierna riunione atta a determinare modalità di intervento per dar seguito, nei tempi perentori della stessa, all'ordinanza.

Alle ore 17.00 la riunione si conclude.

2.3) 12.09.2014 ore 16.00 presso lo studio del C.T.U., coadiuvato dall'Ing.

Alagona, sono presenti il Prof. Arch. Panero, l'Arch. Trivoli e l'attore

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



Si procede, come programmato nella precedente riunione, a determinare le modalità di intervento per dar seguito, nei tempi perentori della stessa, all'ordinanza n. 11/2014 richiamata al punto 2.2 (all. 2) e di cui viene data nuova lettura.

L'Arch. Panero consegna copia della notifica giunta alla propria cliente in data 06.08.2014, l'ultima in ordine di tempo, precisando pertanto che il termine per l'esecuzione dell'ordinanza è il 4 novembre 2014 e non quello del 7 come comunicato nel precedente verbale.

Circa l'attuazione dell'ordinanza vengono decise le seguenti modalità:

- preso atto che il C.T.U. in data 18.09.2014 si recherà presso i competenti uffici comunali per valutare insieme ai tecnici la possibilità di ridurre, per quanto attiene le opere sanabili, le disposizioni dell'ordinanza, lo stesso predisporrà un computo metrico delle opere da eseguire da sottoporre ad impresa/e di fiducia per averne l'offerta economica;

- al miglior offerente verrà affidato l'appalto il cui importo sarà preventivamente versato, con modalità da stabilire, al C.T.U. medesimo che provvederà alla liquidazione della ditta aggiudicataria dietro emissione di regolari fatture intestate pro quota ai singoli proprietari di cui lo scrivente invita i presenti a voler comunicare le rispettive ragioni sociali.

Circa il modus operandi, accettato sin d'ora dall'Arch. _____, i CC.TT.P., Arch. Panero ed Arch. Trivoli, si riservano di fornire la loro approvazione o meno, sentite le rispettive parti, entro e non oltre mercoledì 17.09.2014. In caso di mancata approvazione, il C.T.U. si rivolgerà al Giudice per avere istruzioni nel merito.

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



Alle ore 17.45, con l'impegno da parte del C.T.U. di comunicare ai presenti le
risultanze del colloquio fissato presso il comune per il giorno 18.09.2014., la
riunione si conclude e viene aggiornata a data da destinarsi.

2.4) 17.09.2014 Comunicazione degli architetti Panero e Trivoli,
rispettivamente del 16 e 17 settembre, di condivisione del modus operandi
proposto dallo scrivente CTU, già in precedenza accettato dall'architetto

2.5) 18.09.2014 Colloquio con il dirigente ed il funzionario dell'ufficio
urbanistica, rispettivamente l'ing. Filippo Galli ed il geom. Matteo Piccioli a
seguito del quale, al fine di bloccare l'ordinanza ed il suo dispositivo, si
condivide l'opportunità della presentazione di istanza di accertamento di
conformità da avanzare entro il termine perentorio dell'ordinanza stessa
(04.11.2014).

Sempre dal suddetto incontro, di cui è stata data sintesi ai CC.TT.P. con pec
in data 19.09.2014, (**all. 3**) successivamente integrata con altra datata
22.09.2014 (**all. 3.1**), è emersa la mancata presentazione della fine dei
precedenti lavori le cui modalità di sanatoria sono state comunicate, sempre
con la suddetta lettera, all'allora direttore dei lavori (Arch.

2.6) 24.10.2014 invio pec ai CC.TT.P. ed all'attore (**all. 3.2**) con parte degli
elaborati progettuali ed invito all'arch. ... a predisporre la fine lavori.

2.7) 29.10.2014 deposito della pratica di accertamento di conformità presso
l'ufficio protocollo del Comune di Fiesole (**all. 4** pratica con ricevuta di
deposito) ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1 del 03/01/2005 *per opere
interne ed esterne di modesta entità.*



La pratica protocollata al n. 18209/2014 si compone di:

- doc. 1: relazione tecnico-illustrativa;
- doc. 2: documentazione fotografica;
- Tav. 1: estratto di mappa catastale 1:2000;
- Tav. 2: stato legittimato – piante 1:100;
- Tav. 3: stato rilevato – piante 1:100;
- Tav. 4: stato sovrapposto tra stato legittimato (Tav. 2) e stato rilevato (Tav. 3) – piante 1:100;
- Tav. 5: stato di progetto – piante 1:100;
- Tav. 6: stato sovrapposto tra stato di progetto (Tav. 5) e stato rilevato (Tav. 3) – piante 1:100;

2.8) 04.11.2014 il Comune con lettera prot. 18643 (**all. 5**) assegna alla pratica, registrata al protocollo di cui sopra, il n. 356/2014 ed individua come responsabile del procedimento il geom. Matteo Piccioli, inoltre comunica che l'accertamento di conformità in sanatoria è subordinato all'ottenimento di nulla osta per accertamento di compatibilità paesaggistica, non richiesto dallo scrivente in quanto riguardante opere esterne di limitatissima importanza, tutte realizzate nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche dei materiali e delle finiture preesistenti, nonché al pagamento delle sanzioni di legge, individuando come responsabile del procedimento in materia paesaggistica l'arch. Carlo Cadoni.

2.9) 26.11.2014 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per il deposito della CTU (la n. 1) concessa sino al 30.03.2015.

2.10) 27.11.2014, con lettera prot. n. 20136 (**all. 6**) il Comune interrompe il procedimento per documentazione insufficiente per inquadramento doppia

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



conformità, richiede inoltre l'avvio dell'endoprocedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs 42/04 essendo la villa interessata da vincolo paesaggistico denominato " Vincolo Colline Fiesolane" ex legge 1497/39.

2.11) 12.02.2015 lo scrivente incontra presso l'ufficio urbanistica il RUP geom. Piccioli con cui condivide la necessità di stralciare le opere abusive non sanabili (monolocali con relativi soppalchi e bagni) per evitare il ricorso da parte del comune dell'adozione di un provvedimento negativo come previsto all'art. 10 bis L. 241/90; in sintesi dovranno essere effettuate le demolizioni in forza dell'ordinanza n. 11 del 21.07.2014 (all. 2) e aggiornate le tavole relative all'accertamento di conformità; il geom. Piccioli insiste sulla regolarizzazione della mancata comunicazione di fine lavori relativa alla concessione edilizia n. 141/93.

2.12) 18.02.2015 lettera ai CC.TT.P. ed a parte attorea per comunicare le risultanze del colloquio di cui al precedente punto (all. 7).

2.13) 23.03.2015 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per il deposito della CTU (la n. 2) concessa sino al 31.07.2015.

2.14) 14.05.2015 pec del CTU ai CC.TT.P. ed a parte attorea con documenti contrattuali per l'appalto delle demolizioni e l'individuazione della ditta (all. 8).

2.15) giugno 2015 stipula del contratto di affidamento alla Ditta Edile dell'appalto per le demolizioni delle opere abusive per un importo pari a € 2.500 (da dividere in parti uguali tra i singoli proprietari).

2.16) 16.07.2015 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per il deposito della CTU (la n. 3) concessa sino al 31.12.2015.



	<p>2.17) 20.07.2015 inizio dei lavori di demolizione delle opere abusive completata il 22.07.2015 e contestuale emissione da parte della ditta di fatture di € 762,50 cadauna iva compresa, ai quattro proprietari.</p>	
<p>2.18) 31.07.2015 integrazione e sostituzione, nell'accertamento di conformità</p>	<p>in atti, a demolizioni ultimate, di alcune tavole con altre protocollate al.</p>	
<p>n.15807 del 3/08/2015 (all. 9 pratica con ricevuta di deposito) consistenti in :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Doc. 1* relazione tecnico illustrativa (in sostituzione di doc 1 in atti); 	
<ul style="list-style-type: none"> • Doc. 2* documentazione fotografica (ad integrazione di doc 2 in atti); 	<ul style="list-style-type: none"> • Tav. 3* (in sostituzione delle Tavv. 3 e 5 in atti); 	
<ul style="list-style-type: none"> • Tav. 4* (in sostituzione delle Tavv. 4 e 6 in atti). 	<p>2.19) 28.10.2015 pec ai CC.TT.P. ed a parte attorea con sintesi del colloquio telefonico avvenuto in data 27.10.2015 col geom. Piccioli ad avviso del quale:</p>	
<p>“... ancora sussistono opere oggetto di precedenti dinieghi e che sono state</p>	<p>classificate come errori o dimenticanze” la cui istruttoria non è ancora stata</p>	
<p>completata in quanto presuppone la riesumazione di una serie di pratiche mai</p>	<p>formalizzate in quanto respinte; il geometra garantiva che, terminata</p>	
<p>l'istruttoria, avrebbe chiamato lo scrivente per valutare congiuntamente la</p>	<p>situazione.</p>	
<p>2.20) 09.12.2015 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per</p>	<p>il deposito della CTU (la n. 4) concessa sino al 31.03.2016.</p>	
<p>2.21) 08.03.2016 incontro presso il suo ufficio con il geom. Piccioli che</p>	<p>annuncia essere in corso l'avvio di un procedimento amministrativo ai sensi</p>	
<p>dell'art. 10 bis L. 241/90 perché, da sue indagini su pratiche pregresse mai</p>	<p>approvate e non nelle disponibilità dello scrivente, è emerso che quanto dato</p>	
<p>dallo stesso (lo scrivente) per stato legittimo nel proprio accertamento di</p>	<p>CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem</p>	



conformità assemblando l'autorizzazione edilizia n. 141/93 e la sanatoria n.

29/09 che *“non doveva essere rilasciata dal comune”*, a suo (geom. Piccioli)

avviso, legittimo non è.

2.22) 14.03.2016 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per

il deposito della CTU (la n. 5) concessa sino al 31.07.2016.

2.23) 15.03.2016 pec ai CC.TT.P. ed a parte attorea per relazionare sul

colloquio di cui al punto 2.21 riservandosi di prospettare alle parti la

possibilità di impugnare presso il TAR comportamenti assolutamente

inadeguati per un funzionario comunale (all. 10).

2.24) 16.03.2016, via pec il comune inoltra il **preavviso di provvedimento**

negativo prot. 6074/2016 (all. 11) ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis L.

241/90 in relazione all'istanza presentata in data 29/10/2014 prot. n. 18209,

pratica n. 365/2014.

2.25) 17.03.2016, via pec, lo scrivente richiede all' arch. Lorenzo Venturini,

al momento responsabile del dipartimento urbanistica, che il termine

perentorio di giorni 10 previsto dal preavviso di cui al punto precedente,

venga traslato di almeno 60 gg. e cioè sino al 15.06.2016, non potendo lo

scrivente disporre autonomamente al riguardo senza avere preventivamente

consultato il Giudice a cui in data 18.03.2016 inoltra il provvedimento del

comune con richiesta di indicazioni sul da farsi (all. 12).

2.26) 13.04.2016 ore 11.00 presso lo studio del CTU coadiuvato dall'ing.

Alagona, sono presenti l'arch. Panero, l'arch. Trivoli e l'attore arch.

Si tratta, sulla base dell'istanza avanzata in data 18.03.2016 all'ill.mo Sig.

Presidente e dal CTU trasmessa alle parti in data 29.03.2016, della posizione

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



presa dal Comune di Fiesole circa lo stato legittimato dell'immobile di cui trattasi, per conoscerne la posizione delle parti in merito.

Lo scrivente CTU ricostruisce sinteticamente l'iter della pratica presso il Comune di Fiesole e, dopo ampia esposizione e discussione collegiale sulle "criticità", i CC.TT.P. convengono, escludendo al momento l'ipotesi caldeggiata dallo scrivente di adire alle vie legali, l'opportunità che il CTU contatti il dirigente dell'ufficio urbanistica con cui valutare la via più idonea per addivenire ad una rapida chiusura della pratica. Il CTU, sia pure ob torto collo, accetta l'invito impegnandosi a comunicare data e orario dell'appuntamento con il comune. Alle ore 12.35 la riunione si conclude.

2.27) 21.04.2016 lo scrivente invia pec al Comune per richiesta di incontro con l'Arch. Venturini che tramite il geom. Piccioli comunica la sua disponibilità per il 25.05.2016 ore 9.30.

2.28) 25.05.2016 incontro con l'Arch. Venturini (in cui sono stati smussati svariati spigoli e chiarite alcune incomprensioni con l'ufficio) conclusosi con invito del dirigente ad un successivo incontro col geom. Piccioli per un riesame di tutta la documentazione in atti (quella approvata e rilasciata dal comune di Fiesole anche se dallo stesso dipendente disconosciuta - leggasi sanatoria n. 29/09 - e quella bocciata).

2.29) 06.06.2016 il CTU incontra il geom. Piccioli per esaminare la documentazione richiedendone copia, ottenuta solo il 4 luglio.

2.30) 11.07.2016 inoltra da parte del CTU di richiesta motivata (nuove elaborazioni grafiche richieste dai tecnici comunali), di proroga per il deposito della CTU (la n. 6) concessa sino al 30.10.2016.

2.31) 12.07.2016 pec dell'arch a richiesta di indicazioni sullo

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



stato della pratica di condono edilizio (n. 29/09) e successiva risposta dello scrivente inviata via pec in data 18.07.2016 (all. 13).

2.32) 03.08.2016 il CTU inoltra al comune di Fiesole:

- domanda di attestazione di conformità art. 209 l.r. 65/2014, ex art. 140 della L.R. 1/2005 – pratica 356/2014 protocollata al n. 17441 del 03. 08.2016 (all. 14 pratica con ricevuta di deposito) in risposta alla comunicazione ai sensi art. 10 bis L.241/90 composta da:

- Doc. 1* Lug. 2016 (in sostituzione di Doc.1* in atti);
- Tav. 2* Lug. 2016 (in sostituzione di Tav. 2* in atti);
- Tav. 3* Lug. 2016 (in sostituzione di Tav. 3* in atti);
- Tav. 4* Lug. 2016 (in sostituzione di Tav. 4* in atti).

- domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica - Pratica 164/2016 - ai sensi dell'art.167, comma 4, lettera a, del D.Lgs 42/2004 per pratica edilizia n. 365/2014 protocollata al n. 17442 del 03.08.2016 (all. 15 pratica con ricevuta di deposito) composta da:

- Doc. 1* Relazione tecnico illustrativa e paesaggistica;
- Doc. 2* Documentazione fotografica;
- Tav. 1 estratto di mappa catastale 1:2000;
- Tav. 2* stato legittimato – piante 1:100;
- Tav. 3* Stato rilevato – piante 1:100;
- Tav. 4* stato sovrapposto tra stato legittimato e stato rilevato – piante 1:100.

2.33) 27.10.2016 il comune con lettera prot. n. 17442 (all. 16) richiede documentazione integrativa riguardante l'estensione del progetto di compatibilità paesaggistica anche agli spazi esterni alla villa.

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



2.34) 27.10.2016 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata (ulteriori elaborazioni grafiche richieste) di proroga per il deposito della CTU (la n. 7) concessa sino al 28.02.2017.

2.35) 23.01.2017 deposito in comune - prot. n. 1558 - (all. 17 pratica con ricevuta di deposito) dell'integrazione richiesta per la pratica paesaggistica n. 164/2016 e composta di:
Tav. 3*: stato rilevato – piante 1:100 (gen 17) in sostituzione di Tav. 3* in atti;
Tav. 4*: stato sovrapposto – piante 1:100 (gen 17) in sostituzione di Tav. 4* in atti.

2.36) 22.02.2017 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata (mancato pronunciamento della commissione paesaggistica) di proroga per il deposito della CTU (la n. 8) concessa sino al 30.06.2017.

2.37) 30.03.2017 con lettera prot. n. 7423 (all. 18) viene comunicato da parte del comune l'inoltro degli elaborati alla Soprintendenza per acquisizione del parere di competenza. (presa in carico dalla Soprintendenza con prot n. 8232 in data 18 aprile).

2.38) 23.06.2017 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata (mancato pronunciamento del comune) di proroga per il deposito della CTU (la n. 9) concessa sino al 30.11.2017.

2.39) 30.10.2017 colloquio telefonico con l'Arch. Franco Filippelli (Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato) per informazioni sull'avanzamento della pratica che, comunica il tecnico, approvata con prot. 24108, è già stata inviata al comune di Fiesole (all. 19).

Firmato Da: STUMPO DOMENICO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 99db591951b21b78dca61436505955a - Firmato Da: LEGGERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28593200341c848d3cb5e1e115a7174



	<p>2.40) 30.11.2017 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata (mancanza rilascio dell'atto amministrativo) di proroga per il deposito della CTU (la n. 10) concessa sino al 30.01.2018.</p>	
	<p>2.41) 05.12.2017 pec con cui il comune invia la determinazione della sanzione amministrativa per la compatibilità paesaggistica, prot. n. 27787/2017 (all. 20) pari a € 516,00 da saldare entro 30 giorni, pagata in data 27.12.2017 (all. 21).</p>	
	<p>2.42) 12.01.2018 integrazione al protocollo, richieste dal comune per le vie brevi, di copia delle tavole 3* e 4* (paesaggistica).</p>	
	<p>2.43) 19.01.2018 rilascio da parte del comune della compatibilità paesaggistica (all. 22) trasmessa via pec in data 22.01.2018.</p>	
	<p>2.44) 26.01.2018 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per il deposito della CTU (la n. 11) concessa sino al 31.03.2018.</p>	
	<p>2.45) 15.02.2018 incontro presso il suo ufficio con il geom. Piccioli per analisi di nuovi problemi (opere con doppia conformità non dimostrabile, verifica impianto smaltimento reflui, ecc.) e chiarimenti sull'avanzamento della sanatoria. Il RUP conclude che intende procedere con l'art. 10 bis e successivo diniego a cui seguirà ordinanza di rimessa in pristino.</p>	
	<p>2.46) 19.02.2018 via pec lo scrivente invia lettera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • al comune con foto allegate per chiarire alcuni punti sollevati durante l'incontro quale, il più eclatante, la presenza di una volta in muratura, ritenuta dalla polizia municipale e con essa inspiegabilmente dal geom. Piccioli, di nuova realizzazione (all. 23). 	
	<ul style="list-style-type: none"> • ai CC.TT.P. ed a parte attorea con sintesi dell'incontro con il geom. Piccioli (all. 24). 	
	<p style="text-align: right;">CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem</p>	



2.47) 17.05.2018 incontro con il nuovo dirigente dell'ufficio urbanistica arch.

Nespolo a cui lo scrivente esterna le sue perplessità – a titolo esemplificativo

la volta di recente costruzione, il condono rilasciato dal comune, ma di cui

non si deve tener conto in quanto non rilasciabile, ecc. – per il comportamento

tenuto dall'ufficio istruzione.

2.48) 22.05.2018 pec ai CC.TT.P. ed a parte attorea con sintesi e commenti

dell'incontro di cui al punto precedente (all. 25).

2.49) 27.06.2018 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per

il deposito della CTU (la n. 12) concessa sino al 30.10.2018.

2.50) 04.07.2018 pec del comune di Fiesole con allegato diniego

all'accertamento di conformità in sanatoria (all. 26) inoltrato ai CC.TT.P. ed a

parte attorea con pec in data 05.07.2018.

2.51) 19.07.2018 ore 10.00 presso lo studio del C.T.U.; sono presenti l'Arch.

Vittorio Panero, l'Arch. Paola Trivoli e l'Arch.

Il C.T.U., previa comunicazione dell'ottenimento da parte dell'Ill.mo Sig.

Presidente di proroga sino al 30 ottobre 2018, dopo aver sinteticamente

riassunto l'iter edilizio della pratica e dato lettura collegiale del rigetto

dell'istanza di accertamento di conformità in sanatoria presentata in data

29.10.2014 - pratica edilizia n. 365/2014, invita i presenti ad esprimere le

proprie posizioni sul ricorso, ritenuto necessario dallo scrivente, al TAR

Toscana che dovrà essere avanzato entro il 2 settembre 2018 o al Presidente

della Repubblica entro il 1 novembre 2018.

I presenti, che si riservano al riguardo in considerazione dell'elevato costo

economico ed incertezza dei ricorsi, invitano nuovamente il C.T.U. a

contattare l'ufficio urbanistica per indagare in via preventiva sulle modalità

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



	atte ad addivenire ad un risultato positivo dell'istanza prima di eventuali	
	ricorsi.	
	Alle ore 12.40 la riunione si conclude con l'impegno del C.T.U. a comunicare	
	ai CC.TT.P. la data fissata per l'incontro con l'istruttore comunale.	
	2.52) 06.09.2018 , data in cui il geom. Piccioli, dopo numerosi tentativi	
	decorrenti dal 27 luglio, fissa l'incontro con lo scrivente (tale data rende	
	impraticabile l'eventuale ricorso al TAR, lasciando tuttavia ancora spazio a	
	quello al Presidente della Repubblica). Il suddetto incontro viene dal comune	
	spostato al 20 settembre ore 15.30.	
	2.53) 20.09.2018 presso il comune di Fiesole con il geom. Piccioli che, sulla	
	base di una sua personale ricostruzione, preannuncia a breve (entro fine 2018)	
	l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino.	
	2.54) 25.09.2018 pec ai CC.TT.P. ed a parte attorea con sintesi dell'incontro	
	di cui al punto precedente e indicazioni operative sul prosieguo delle	
	operazioni (all. 27).	
	2.55) 09.10.2018 ore 10,00 presso lo studio del C.T.U., sono presenti tutti i	
	consulenti delle parti che, escluso il ricorso al presidente della repubblica,	
	ritengono opportuno, per motivi di migliore e più agevole gestione del	
	proseguito delle operazioni peritali, mantenere viva la causa in essere che lo	
	scrivente aveva proposto di abbandonare.	
	Il C.T.U., condiviso dai CC.TT.P., comunica che nell'attesa dell'ordinanza la	
	cui emissione, inizialmente prevista per la fine 2018, stando alle mutevoli	
	affermazioni del geom. Piccioli, è slittata a febbraio 2019, richiederà congrua	
	proroga all'Ill.mo Sig. Presidente sino al 30 aprile 2019.	
	Nel frattempo, nell'attesa cioè dell'ordinanza, si attiverà presso gli uffici del	

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



Genio Civile e dell'ambiente del comune di Fiesole, per dirimere le problematiche statiche e dello scarico reflui rispettivamente.

L'Arch. _____ invierà al C.T.U. quanto in suo possesso relativamente allo smaltimento liquami ed all'impianto di fitodepurazione.

Alle ore 12,00 la riunione si conclude con l'impegno del C.T.U. di tenere informati i Consulenti delle parti.

2.56) 19.10.2018 inoltra da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per il deposito della CTU (la n. 13) concessa sino al 28.02.19.

2.57) 08.11.2018 incontro dello scrivente coadiuvato dall'arch. Maria Basile con ufficio ambiente del comune per la questione scarichi reflui, effettuato con il supporto della documentazione fornita dall'arch. _____ che risultata difforme da quella allegata alla autorizzazione n. 141/93 dallo stesso architetto _____ sottoscritta.

A seguito del suddetto appuntamento in data 26.11.2018 l'ufficio ambiente invia allo scrivente lettera contenente la normativa inerente lo scarico fuori fognatura sottolineando l'assenza di pratica dedicata e segnalando la necessità di richiesta di autorizzazione (all. 28).

2.58) 29.11.2018 pec ai CC.TT.P. ed a parte attorea con sintesi degli incontri con ufficio ambiente e genio civile ed anticipazione di prossimo sopralluogo del geom. Piccioli con la P.M. (all. 29).

2.59) 07.12.2018 il geom. Piccioli scrive mail per comunicare la data del sopralluogo con la presenza della P.M. fissata per il 14.12.2018 (appuntamento poi annullato e rimandato al 19.12.2018)

2.60) 10.12.2018 il CTU presenta al genio civile sanatoria L.R.T. 65/2014, Art. 182-209, certificando l'idoneità statica per le opere eseguite in difformità

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



	(all. 30).	
	2.61) 19.12.2018 ore 9.30, sopralluogo col geom. Piccioli e con agente P.M.;	
	lo scrivente invita i presenti ad esaminare la volta dagli stessi ritenuta abusiva;	
	viene contestata la realizzazione della strada di accesso al parcheggio già	
	segnalata dalla Polizia Municipale nel 1996 con atti ai quali lo scrivente in	
	data 21.12.2018 chiede accesso.	
	2.62) 17.01.2019 incontro col geom. Piccioli per avere notizie sulle risultanze	
	del sopralluogo e risottolineare l'esistenza ultracentenaria della volta ritenuta,	
	dalla P.M. e dallo stesso, abusiva.	
	2.63) 05.02.2019 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per	
	il deposito della CTU (la n. 14) concessa sino al 30.05.19.	
	2.64) 03.06.2019 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per	
	il deposito della CTU (la n. 15) concessa sino al 30.10.19.	
	2.65) 09.10.2019 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per	
	il deposito della CTU (la n. 16) concessa sino al 29.02.20.	
	2.66) 09.01.2020 pec indirizzata allo scrivente con cui il dipartimento	
	urbanistica emette, dopo oltre un anno dal sopralluogo congiunto con la P.M.,	
	l'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive dando	
	termine di esecuzione di 90 giorni (all. 31).	
	2.67) 07.02.2020 dopo vari tentativi telefonici falliti, il CTU scrive una mail	
	al geom. Piccioli con richiesta di appuntamento che viene fissato per il	
	20/02/20 ore 16.30, per chiarimenti sull'ordinanza.	
	2.68) 13.01.2020 pec ai CC.TT.P. ed a parte attorea con invio ordinanza e	
	programmazione di incontro per esaminare la tempistica della stessa	
	(09.04.2020 scadenza determinata con riferimento alla data della pec di invio	



	09.01.2020).	
	2.69) 17.02.2019 inoltro da parte del CTU di richiesta motivata di proroga per il deposito della CTU (la n. 17) concessa sino a tutto il mese di luglio 2020.	
	2.70) 20.02.2020 incontro con il geom. Piccioli per confronto a chiarimento su alcuni punti dell'ordinanza: demolizione volta, fare istanza di sanzione alternativa; strutture, vale la sanatoria L.R. 65/14 depositata il 10.12.2018; strada, demolire manto in cemento armato e realizzare muretto alla base della stessa.	
	2.71) 24.02.2020 pec al comune di Fiesole con richiesta di sanzione alternativa in luogo della demolizione della volta prevista dall'ordinanza (all. 32);	
	2.72) 26.02.2020 - pec del comune di Fiesole in risposta alla richiesta di sanzione alternativa con richiesta di integrazioni (all. 33); - pec ai CC.TT.P. ed a parte attorea per comunicare le condizioni dell'ordinanza discusse con il comune e la data dell' incontro fissato per 11.03.2020 alle ore 10.30.	
	2.73) 02.03.2020 pec del CTU al comune in risposta alla comunicazione di cui al precedente punto, per esporre le motivazioni che lo hanno indotto ad inoltrare la richiesta di sanzione pecuniaria alternativa (all. 34).	
	2.74) 09.03.2020 pec ai CC.TT.P. ed a parte attorea per annullamento riunione a causa dell'emergenza sanitaria covid-19.	
	2.75) 12.03.2020 pec al comune per richiesta di proroga di 60 giorni sui termini dell'ordinanza.	
	2.76) 09.04.2020 risposta di precisazione del comune alla richiesta di proroga	
	2.77) 10.04.2020 pec del comune con anticipazione di diniego alla sanzione	



	alternativa (all. 35).	
	2.78) 22.04.2020 pec del CTU ai CC.TT.P. ed a parte attorea per riassumere la situazione, e comunicare che entro il 25 maggio procederà alla ulteriore presentazione di osservazioni e documentazione a seguito del saggio effettuato all'intradosso della volta con rimozione di porzione di intonaco; nell'ipotesi in cui il comune non ne tenga conto procederà a dar corso all'ordinanza e alla richiesta di fondi per la liquidazione dell'impresa aggiudicataria dei lavori previsti in ordinanza (all. 36).	
	2.79) 15.05.2020 il CTU, coadiuvato dall'ing. Andrea Alagona unitamente al titolare dell'impresa , procede, al fine di dar seguito all'ordinanza, all'esecuzione dei saggi sulla volta, prende visione della presenza di dispositivi per l'aerazione forzata nei cinque servizi (due a piano terra e tre a piano primo) della villa e rileva la porzione di strada esterna da demolire e del muretto da ricostruire.	
	2.80) 19.05.2020 il CTU, preso atto della ultra centenaria datazione della volta, invia al comune la ulteriore nota di osservazioni a sostegno della richiesta di sanzione alternativa utile, ad avviso dello scrivente, ad evitare allo stesso, in caso di braccio di ferro sulla volta, l'etichettatura di palese incompetenza. (all. 37).	
	2.81) 22.05.2020 pec del CTU ai CC.TT.P. ed a parte attorea per riassumere la situazione e comunicare l'opportunità di adire alla tutela legale (all. 38).	
	2.82) 15.06.2020 mail al geom. Piccioli per richiesta di incontro.	
	2.83) 17.06.2020 pec del CTU ai CC.TT.P. ed a parte attorea per comunicare, alla data odierna, la mancata risposta del comune alla pec di cui al punto 2.80 ed il prossimo invio allo stesso di nuova pec (anticipata in allegato),	

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



auspicandone una risposta da intendere a titolo di salvaguardia in caso di mancato rispetto dei termini (all. 39).

- invio pec al comune

- risposta del geom. Piccioli per appuntamento il 29.06.2020

2.84) 18.06.2020 mail del geom. Piccioli con precisazione della scadenza dell'ordinanza: 15 luglio 2020, in quanto riferita all'ultima notifica avvenuta via raccomandata A.R..

2.85) 22.06.2020 pec del CTU ai CC.TT.P. ed a parte attorea per riassumere la situazione e comunicare l'inizio lavori da parte della ditta, la stessa che aveva già operato in precedenza, prescelta per la demolizione della sola strada e la realizzazione del muretto con termine del 29.06.2020 (all. 40).

2.86) 24.06.2020 pec del comune per comunicare in rigetto dell'istanza presentata in data 25/02/2020 finalizzata all'applicazione di sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione della volta all'interno della zona rurale in quanto "... le osservazioni trasmesse" non sono "... suffragate dal benché minimo supporto di misurazioni, calcoli, e/o dati, e/o schemi grafici". (all. 41).

2.87) 25.06.2020 pec del CTU ai CC.TT.P. ed a parte attorea per condividere la incomprensibile risposta del comune; sopralluogo in cantiere dove sono in corso le opere di demolizione della strada (all. 42).

2.88) 29.06.2020 mail dell'avv. Cresci, legale della signora al CTU per comunicare l'intenzione della sua assistita di proporre ricorso straordinario al Presidente della Repubblica in relazione all'ordinanza di



demolizione n. 1/2020, nonché ricorso al TAR (all. 43).

2.89) 30.06.2020 colloquio presso il suo ufficio con geom. Piccioli, le cui risultanze vengono, via pec inviate dal CTU ai CC.TT.P. ed a parte attorea relativamente a:

- demolizione volta: viene, nonostante il rifiuto dell'istanza alternativa, richiesta documentazione integrativa (grafici e calcoli);
- bagni non aerati: una volta evidenziata la presenza di aspiratori nei locali si opta per la presentazione di una CILA tardiva previo pagamento di sanzione (1000,00 €); pur rimanendo il problema dell'impianto di smaltimento e della mancanza di autorizzazione allo scarico fuori fognatura, carenza quest'ultima che non pregiudica l'alienabilità del bene;
- strada demolita interrotta con muro; emerge la possibilità di presentare un progetto con richiesta di parcheggio laddove è sempre stato e la riattivazione della strada al momento chiusa;
- ulteriore trattazione riguarda i pagamenti all'impresa

- il CTU nello stesso giorno inoltra:

- comunicazione tardiva di inizio lavori per attività edilizia libera, pratica protocollata al n. 0016752 del 30.06.2020 (all. 44 pratica con ricevuta di deposito) composta da:

- Doc. 1 Relazione tecnica, giu. 2020;
- Tav. 1 Estratto di mappa catastale 1:2000, giu. 2020;
- Tav. 2 Piante stato rilevato 1:100, giu. 2020;
- Ricevuta di avvenuto pagamento sanzione.

2.90) 01.07.2020 il CTU invia al comune nota integrativa di osservazioni per

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



	sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione della volta, protocollata al n	
	0016857 del 02/07/20 (all. 45).	
	2.91) 01.07.2020 il CTU invia pec al comune per comunicare che in data	
	30.06 sono concluse le opere di demolizione della strada e la realizzazione del	
	muretto e che è stata presentata la CILA tardiva nonché le note integrative per	
	sanzione alternativa (all. 46).	
	2.92) 28.07.2020 ore 10,00 incontro col RUP geom. Piccioli da cui emerge:	
	- la necessità di integrazione della CILA tardiva con inserimento dei	
	singoli stati;	
	- la presentazione da parte del legale della signora _____, avv. Cresci,	
	di ricorso al presidente della repubblica con conseguente	
	congelamento della pratica in corso.	
	2.93) 30.07.2020 inoltro da parte del CTU di:	
	- richiesta motivata di proroga per il deposito della CTU (la n. 18) concessa	
	sino al 15.12.20;	
	- Integrazione alla CILA tardiva, pratica protocollata al n. 0019407 del	
	30.07.2020 (all. 47 pratica con ricevuta di deposito) composta da:	
	• Doc. 1* Relazione tecnico-descrittiva con data luglio 2020;	
	• Tav. 2* Stato legittimato, piante 1:100 con data luglio 2020;	
	• Tav. 3* Stato rilevato, piante 1:100 con data luglio 2020;	
	• Tav. 4* Stato sovrapposto, piante 1:100 con data luglio 2020;	
	In sostituzione delle tavole in atti (doc 1 e tav. 2) datate giu. 2020.	
	2.94) 21.09.2020: autorizzazione da parte dell'Ill.mo sig. G.I. dott. Ilaria	
	Benincasa alla proroga di cui al punto precedente con termine ultimo per il	
	deposito della consulenza d'Ufficio, previo contraddittorio, fissato per il	



15.12.2020.

2.95) 08.10.2020: pec del C.T.U. ai CC.TT.P. ed a parte attorea per aggiornamenti nei rapporti con comune su demolizione volta, bagni non aerati, strada demolita e interrotta con muro (all. 48).

2.96) 21.10.2020: pec del C.T.U. ai CC.TT.P. ed a parte attorea per ulteriori aggiornamenti su incontro con il G.I. dott. Benincasa, sul prosieguo giudiziale amministrativo con deposito delle note del comune a firma dell'avvocato Sanalidro contro il ricorso dell'avv. Cresci legale, come detto, della signora sulla richiesta di ampliamento del quesito allo scrivente, avanzata al Tribunale di Firenze dai legali dell'arch. (all.

49).

2.93) 26.10.2020: invio da parte dell'avv. Cresci dell'ordinanza del TAR Toscana di sospensione dell'ordinanza n. 1/2020 (all. 50).

3) Risposta al quesito

Prima di procedere a dar seguito a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, ritiene opportuno ricordare che, nella prima fase della medesima procedura R.G. 3553/2011, dovuto effettuare per dare risposta al quesito - laddove richiedeva "... *effettuati i rilievi urbanistici ... stabilisca quale sia il valore degli immobili in contestazione, determini se gli stessi siano divisibili in quote o meno, ... ;*" - lo scrivente si è attivato per reperire la documentazione edilizia da raffrontare con lo stato dei luoghi per attestarne o meno la conformità.

La documentazione reperita è stata la seguente:

- numero due pratiche di sanatoria la n. 35/2004 e la n. 36/2004 raggruppate nel titolo abilitativo in sanatoria n. 29/2009 del 23.07.2009 redatte dall'arch.

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



Vittorio Panero e dallo stesso consegnate con sigilli comunali in originale;

- concessione edilizia n. 141 del 8 novembre 1993, ottenuta a seguito di istanza di accesso agli atti.

Dal raffronto tra i suddetti documenti e lo stato dei luoghi, come riportato nella precedente relazione, sono emerse alcune difformità consistenti:

- con riferimento alla Concessione Edilizia n. 141/93,

- *al piano terra, nella realizzazione di un appartamento all'interno di uno dei locali di deposito completo di servizio igienico; nell'ampliamento del secondo locale deposito mediante la demolizione di un muro; nella realizzazione di alcuni servizi igienici e nell'ampliamento della cucina originaria incorporando il ripostiglio ad essa adiacente (All. A/4.3a);*

- *nella modifica delle due scale d'accesso alla villa (All. A/4.3a);*

- *al piano primo, nella realizzazione di tre monolocali autonomi all'interno dei vani deposito con la costruzione di due servizi igienici, tre soppalchi e due zone cottura. Altre difformità riguardano la realizzazione di una nicchia e di altri servizi igienici (con relativa demolizione/costruzione di tramezzi) e la chiusura dell'accesso ad una delle scale interne (All. A/4.3b);*

- *al piano secondo e terzo, pur non rappresentati nei grafici di progetto della suddetta concessione 141/93, sono emerse alcune piccole difformità rispetto alle planimetrie dello "stato attuale". In particolare, al piano secondo sono stati realizzati alcuni tramezzi, un soppalco sopra il corridoio ed una scala in legno di collegamento con il piano terzo (All. A/4.3c e A/4.3d).*

- con riferimento alla pratica n. 35/2004, nell'apertura di una nicchia, nella chiusura di una porta, nella realizzazione di una passa-vivande e nella realizzazione di due modeste rampe di scale (All. A/4.3a).

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



• *con riferimento alla pratica n. 36/2004, non risultano difformità tra lo stato di rilievo e quello di sanatoria.*

In considerazione delle difformità rilevate, il trasferimento di proprietà al momento non effettuabile in quanto non certificabile la legittimità edilizio-urbanistica del bene, potrà essere effettuato solo previa istanza di accertamento di conformità con parziali opere di rimessa in pristino.

Totalmente all'oscuro delle tempistiche e delle modalità di formazione dello stato legittimo del comune di Fiesole, lo scrivente aveva richiesto all'Ill.mo Sig. Giudice, per la consegna del proprio elaborato peritale 150 giorni, eventualmente prorogabili in ulteriori 90, ritenendo in questo intervallo temporale, anche in forza di rapporti simili con altre amministrazioni comunali, di poter arrivare alla conclusione dell'iter urbanistico; utopia!

Ciò premesso al fine di rendere attuabile la vendita, lo scrivente ha iniziato il percorso urbanistico presentando in data 29.10.2014, redatta secondo le indicazioni ricevute, anche se non condivise, in occasione degli incontri con l'ufficio, la pratica di accertamento di conformità, n. 356/2014 (all. 4) composto da:

- doc. 1: relazione tecnico-illustrativa;
- doc. 2: documentazione fotografica;
- Tav. 1: estratto di mappa catastale 1:2000;
- Tav. 2: stato legittimato – piante 1:100;
- Tav. 3: stato rilevato – piante 1:100;
- Tav. 4: stato sovrapposto tra stato legittimato (Tav. 2) e stato rilevato (Tav. 3) – piante 1:100;
- Tav. 5: stato di progetto – piante 1:100;

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



Firmaio Da: STUMPO DOMENICO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 99db59195f1821b78dca614355059559 - Firmato Da: LEGGERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 285932d0034fc848d3cb5e1ef15a7174

- Tav. 6: stato sovrapposto tra stato di progetto (Tav. 5) e stato rilevato

(Tav. 3) – piante 1:100;

Il comune con lettera in data 27.11.2014 interrompe il procedimento ritenendo:

- insufficiente la documentazione allegata a dimostrazione della doppia conformità alla normativa vigente al momento in cui sono state eseguite le opere ed a quella vigente in cui è stata presentata l'istanza di accertamento;

- carente dell'accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167, C4, D. Lgs 42/04) in considerazione che la villa è interessata dal vincolo paesaggistico denominato "*Vincolo Colline Fiesolane*".

Con un successivo colloquio (12.02.2015) con il geom. Piccioli, si condivide la soluzione di eliminare dall'accertamento di conformità le opere abusive demolendole in forza di ordinanza n. 11 del 21.07.2014 (all. 2) e di aggiornare conseguentemente le tavole.

Per le suddette demolizioni viene incaricata la ditta edile con cui viene sottoscritto un regolare contratto con importo pari ad € 2.500,00 oltre IVA.

I lavori, iniziati il 20.07.2015, vengono completati in data 22.07.2015 con emissione da parte della ditta di 4 fatture dell'importo, comprensivo di IVA, di € 762,50 cadauna a carico delle singole parti.

Avvenuta la demolizione, lo scrivente procede con la redazione di nuovi grafici sostitutivi o integrativi per riallineare l'accertamento di conformità in atti alla nuova situazione con opere abusive demolite.

La documentazione consegnata, protocollata al n. 15807 in data 03.08.2015 (all. 9) consiste in:

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



- Doc. 1* relazione tecnico illustrativa (in sostituzione di doc 1 in atti);
- Doc. 2* documentazione fotografica (ad integrazione di doc 2 in atti);
- Tav. 3* (in sostituzione delle Tavv. 3 e 5 in atti);
- Tav. 4* (in sostituzione delle Tavv. 4 e 6 in atti).

Da un colloquio telefonico con il geom. Piccioli, lo scrivente viene a scoprire, trasecolando, che l'accertamento di conformità presentato e compilato sulla base del raffronto tra lo stato legittimo - ricavato, come da prassi, dai documenti comunali (concessione edilizia n. 141/1993 e sanatoria edilizia n. 29/2009) - e lo stato dei luoghi rilevato, non teneva conto di opere oggetto di precedenti istanze negate dal comune e pertanto non acquisibili dallo scrivente la cui istruttoria, secondo l'ufficio, non era ancora stata effettuata in quanto conseguente alla "riesumazione" di vecchie pratiche mai formalizzate in quanto respinte.

A "riesumazione" avvenuta il tecnico comunale comunica allo scrivente, in occasione dell'incontro avvenuto in data 08.03.2016, la prossima emissione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/1990 e che lo stato legittimo proposto dallo scrivente assemblando la concessione edilizia n. 141/1993 e la sanatoria n. 29/2009, legittimo non è perché "la sanatoria il comune non la doveva rilasciare" ; affermazione questa che ha lasciato basito lo scrivente in quanto fatta da un dipendente della stessa amministrazione comunale che ha rilasciato l'atto da oltre sei anni.

In data 16.03.2016 il comune notifica il preavviso di provvedimento negativo (all. 11) contro il quale lo scrivente propone alle parti , disatteso, l'impugnazione almeno parziale.

Segue un incontro con l'arch. Venturini sottoscrittore del preavviso di diniego

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



(all. 11) nei riguardi del quale, pur di evitare la posizione del muro contro muro, lo scrivente palesa la propria disponibilità di adeguarsi il più possibile ai relativi dettami; adeguamento su cui, come da indicazioni del dirigente Venturini, si dovrà confrontare con il geom. Piccioli in occasione dell'incontro stabilito per lo 06.06.2016; in tale occasione verrà esibita allo scrivente parte della documentazione "riesumata" ritirata in copia in data 04.07.2016 (circa un mese dopo la richiesta).

Sempre con il solo fine di concludere positivamente l'arduo percorso iniziato evitando ogni tipo di frizione, lo scrivente in data 03.08.2016 inoltra attestazione di conformità (all. 14) apprestata in modo da attenersi il più possibile alla posizione dell'ufficio e composta da:

- Doc. 1* Lug. 2016 (in sostituzione di Doc.1* in atti);
- Tav. 2* Lug. 2016 (in sostituzione di Tav. 2* in atti);
- Tav. 3* Lug. 2016 (in sostituzione di Tav. 3* in atti);
- Tav. 4* Lug. 2016 (in sostituzione di Tav. 4* in atti).

Nonché domanda di compatibilità paesaggistica (all. 15) composta da:

- Doc. 1* Relazione tecnico illustrativa e paesaggistica;
- Doc. 2* Documentazione fotografica;
- Tav. 1 estratto di mappa catastale 1:2000;
- Tav. 2* stato legittimato – piante 1:100;
- Tav. 3* Stato rilevato – piante 1:100;
- Tav. 4* stato sovrapposto tra stato legittimato e stato rilevato – piante 1:100,

pratica che viene integrata con ulteriore documentazione richiesta dal comune (all. 17) composta da:



Tav. 3*: stato rilevato – piante 1:100 (gen 17) in sostituzione di Tav. 3* in atti;

Tav. 4*: stato sovrapposto – piante 1:100 (gen 17) in sostituzione di Tav. 4* in atti.

La pratica, dopo l'approvazione della commissione, viene inviata alla soprintendenza che, dopo la sua approvazione, la restituisce al comune.

Con tale atto vengono sanate, previo pagamento della sanzione amministrativa di € 516,00, tutte le opere esterne esistenti ivi compresa la pavimentazione di un'aia che a detta della proprietà e dall'esame delle caratteristiche della stessa risultava, contrariamente a quanto sostenuto dall'ufficio, esistente da tempo immemorabile.

In assenza di notizie sull'istanza di attestazione di conformità presentata in data 03.08.2016 non ostante il suo completamento in data 19.01.2018 con la compatibilità paesaggistica, lo scrivente chiede un incontro con il geom. Piccioli al termine del quale, dopo aver trattato svariati argomenti tra cui la volta "abusiva", il tecnico comunale annuncia il suo intendimento di procedere con l'art. 10 bis cui seguirà ordinanza di rimessa in pristino degli abusi riscontrati, alcuni dei quali addirittura estranei al progetto (pratica 356/2014) quali, a titolo esemplificativo la pavimentazione della strada di accesso al parcheggio e la ipotetica demolizione di un muretto per potervi accedere; anche in questo caso, se si prescinde dalla pavimentazione rilevata dalla polizia municipale in data 09.10.1995, vi sono numerose testimonianze dell'esistenza della stessa da lungo tempo unitamente al piazzale di cui la strada è collegamento sul quale si effettuava la trebbiatura del grano.

Non potendo condividere la posizione del geom. Piccioli, lo scrivente ha



ritentato, tuttavia inutilmente, la strada di incontrare il dirigente dell'urbanistica arch. Nespolo per informarlo della paradossale situazione venutasi a creare con l'istruttore della pratica di accertamento di conformità: la volta "abusiva"; la "non validità" della sanatoria n. 29/2009; l'esistenza della strada; la lungaggine delle tempistiche intercorrenti tra un evento e l'altro che non possono trovare giustificazione con il refrain "sono solo, ho tante cose da fare" con creazione di rilevanti danni economici alla proprietà che dal 2014 intende alienare o frazionare l'immobile.

L'iter prosegue in data 04.07.2018 con il preannunciato diniego all'accertamento di conformità (all. 26) che in occasione della riunione peritale tenutasi presso lo studio dello scrivente in data 19.07.2018 viene esaminato e discusso con gli arch.ti : , ,) con particolare attenzione - i riferimenti sono gli stessi del diniego - (all. 26); lo scrivente, anche per il diniego, avanza ai presenti la possibilità di un ricorso amministrativo; da impugnare, ad esempio, è quando al punto 2 detto atto afferma che nella "tavola 2 - stato licenziato - sono stati rappresentati i servizi igienici ed altre modifiche al primo piano come già esistenti (rappresentazione in grassetto ad opera dello scrivente) ed altre rappresentazioni ...".

Precisa lo scrivente che "i servizi igienici ed altre modifiche al primo piano" posti nello stato licenziato, non sono frutto della fantasia né di tentativo truffaldino ai danni del comune , ma sono elementi fedelmente tratti dalle tavole 11 e 12 della sanatoria n. 29/2009 rilasciata dal comune di Fiesole in data 23.07.2009 (v. all. 51); ed anche quanto detto al punto 1 quando si afferma che "sono state rifatte le coperture e demoliti i solai" supportando



tale accusa con la foto tratta dal verbale di rilievo fotografico della Polizia Municipale del 17.01.96 (all. 52). Ed è ancora la volta contestata al punto 2/a che, secondo quanto dedotto avrebbe sostituito in fretta e furia, trattandosi di opera abusiva, il solaio demolito che altro non era che un soppalco in canniccio con funzione di mantenere sino a Natale l'uva per rispettare la tradizione; ed ancora gli interventi sulle strutture trattate al punto 2/d che avrebbero minato la stabilità dell'opera per i quali lo scrivente ha presentato al genio civile di Firenze la sanatoria in data 10.12.18. (all. 30).

Segue, dopo numerosi tentativi per ottenerlo, in data 27.07.2018 un incontro con il geom. Piccioli finalizzato, come da indicazione ricevuta dai CC.TT.P., di cercare una mediazione nel tentativo di concludere il lungo iter procedurale; l'incontro viene spostato dal funzionario al 20 settembre (di circa due mesi) facendo scadere i termini per un eventuale ricorso al TAR; oggetto dell'incontro è stato il riesame dell'evolversi della vicenda e dei relativi motivi ostativi su cui il geom. Piccioli ha mantenuto la sua lapidea posizione; in sintesi quanto detto nel diniego permane con conseguente previsione di emissione di ordinanza di rimessa in pristino.

Nella riunione peritale dello 09.10.2018 lo scrivente rende edotti i consulenti presenti arch.ti del nulla di fatto conseguente all'incontro avvenuto con il geom. Piccioli, del suo proponimento di emettere l'ordinanza di rimessa in pristino; *sic stantibus rebus* lo scrivente propone ai presenti, anche per motivi economici, di avanzare alle parti la proposta di abbandono della causa predisponendo in prima persona e/o con la collaborazione dei CC.TT.P. nell'intervallo di tempo intercorrente sino all'emissione dell'ordinanza, gli atti comunque necessari quali sanatoria

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



presso il genio civile e la definizione dello scarico fuori fognatura per la quale

l'arch. _____ si impegna ad inviare allo scrivente la documentazione da

lui redatta; i CC.TT.P. rispondono negativamente a tale proposta optando per

il mantenimento in vita della vertenza.

Seguono incontri dello scrivente con il genio civile e con l'ufficio ambiente

per il problema scarichi fuori fognatura, incontri dei quali viene data notizia

ai CC.TT.P. via mail.

Propedeutico all'emissione dell'ordinanza è il sopralluogo del comune di

Fiesole - Polizia Municipale e geom. Piccioli - che viene fissato da

quest'ultimo per il 14.12.2018 e successivamente, *more solito*, traslato al

19.12.2018 alle ore 9,30.

In tale occasione lo scrivente invita nuovamente il geom. Piccioli a rivedere,

invitandolo ad osservarla con attenzione, la sua posizione sulla demolizione

della volta e lo informa di avere presentato sanatoria strutturale all'ufficio del

Genio Civile, sanando, anche se bisogno non ci sarebbe stato, gli abusi

strutturali denunciati al punto 2/d del diniego (all. 26).

In data 17.01.2019 lo scrivente incontra il geom. Piccioli per avere notizie

sugli esiti del sopralluogo, per sapere presuntivamente quando sarà emessa

l'ordinanza che in un precedente incontro era prevista per fine 2018, ora per

fine febbraio 2019 e per ribadire l'assurdità di considerare la volta come opera

abusiva di recente costruzione.

L'ordinanza preannunciata dal geom. Piccioli per fine 2018, dallo stesso

riprogrammata per fine febbraio 2019, è stata notificata via pec allo scrivente

(all. 31) con il n. 1 in data 09.01.2020, esattamente un anno e 21 giorni

dopo il sopralluogo del funzionario tecnico e dell'agente di polizia

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



municipale del comune.

La suddetta è stata notificata per raccomandata A.R. anche ai quattro proprietari in tempi successivi con differenziazione del termine perentorio per l'esecuzione degli adempimenti in essa ordinati.

Tuttavia lo scrivente, per il calcolo di tale termine, ha sempre fatto riferimento alla data della pec di accettazione e consegna, con conseguente individuazione della data di esecuzione delle opere ordinate, comprensiva delle proroghe per covid 19, nel giorno 30.06.2020.

In data 20.02.2020 lo scrivente ha incontrato il geom. Piccioli per valutare le modalità di risolvere alcune partite della stessa:

- problema volta (punto A ordinanza): dopo aver per l'ennesima volta esternato l'incoerenza di volerla considerare come opera abusiva e quindi non conforme alla normativa urbanistica vigente, il geom. Piccioli, sembrando – falsa percezione! – di aver compresa la questione, ha palesato allo scrivente che la soluzione alternativa alla demolizione, poteva essere la richiesta della sanzione alternativa ai sensi del comma 2, art. 26, L.R. n. 65/14: *"Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito e verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, [e tale pregiudizio è stato più volte comunicato e dimostrato nelle varie note a firma dello scrivente inviate al comune] il comune applica una sanzione ... comunque non inferiore ad € 1.000,00."*

Lo scrivente, pur non condividendo tale soluzione per la assoluta certezza che la centenaria volta non costituiva abuso, tuttavia, *pro bono pacis* e per ottemperare all'invito delle parti teso a trovare situazioni transattive con il



comune, ha condiviso l'indirizzo comunale ipotizzandolo anche teso ad evitare, in caso di braccio di ferro con l'amministrazione sull'argomento, figuraccia della stessa e magari segnalazione alla Corte dei Conti, in caso di ricorso con soccombenza economica del comune, per danno erariale – Utopia!

- problema strada di accesso al parcheggio (punto B1 ordinanza): nessuna possibilità di soluzione alternativa; la pavimentazione deve essere demolita con contestuale realizzazione di muretto che, ammorsato a quelli esistenti, costituisca inibizione alla fruibilità della strada;
- problema servizi igienici ed altre modifiche al primo piano (punto A ordinanza): causa netto rifiuto da parte del geom. Piccioli di voler prendere atto della concessione a sanatoria n. 29/2009 rilasciata in data 23.07.2009 (all. 51) lo scrivente si ripropone o di effettuare la rimessa in pristino o di metterli (i servizi igienici) in regola con regolare aerazione meccanica.

Nell'incontro con il geom. Piccioli del 20.02.2020, vengono stabiliti, almeno ha ritenuto lo scrivente, alcuni punti fermi:

- volta: fare istanza per sanzione alternativa;
- strutture: vale la sanatoria L.R. 65/14 depositata dallo scrivente al genio civile in data 10.12.2018;
- strada: demolire pavimentazione e realizzare muretto di collegamento tra quelli esistenti e di inibizione al transito;
- segue il ping pong della sanzione alternativa: 20.02.2020 istanza dello scrivente al comune (all. 32); 26.02.2020 risposta del comune con richiesta di integrazioni (all. 33); 02.03.2020 replica al comune con motivazioni a sostegno della sanzione pecuniaria alternativa (all. 34); 10.04.2020 comunicazione del comune con anticipazione rigetto della sanzione



	alternativa (all. 35); 15.05.2020 sopralluogo con impresa per	
	effettuare saggi sulla volta da cui emerge, anche per ammissione dello stesso	
	muratore, la datazione pluricentenaria della stessa; 24.06.2020 comunicazione	
	del comune con rigetto dell'istanza di sanzione alternativa.	
	Nuovo colloquio con il geom. Piccioli in cui, non ostante il rifiuto della	
	sanzione alternativa viene richiesta nuova documentazione a sostegno	
	dell'istanza forse – utopia! – in conseguenza della descrizione dei nuovi saggi	
	effettuati sulla stessa.	
	Viene esposto anche l'argomento bagni che, visionati nello stesso	
	sopralluogo, sono stati rilevati dallo scrivente dotati di impianti di aerazione	
	contrariamente a quanto affermato dalla polizia municipale; sempre nell'ottica	
	di evitare il muro contro muro ancorché consapevole della propria ragione – il	
	comune non poteva ritirare tale atto in autotutela essendo passato del suo	
	rilascio un tempo (oltre 10 anni) di gran lunga superiore ai 18 mesi necessari	
	per esercitarla – ha accolto il suggerimento di presentare una CILA tardiva	
	(all. 44) che è stata inoltrata per posta certificata in data 30.06.2020 e	
	protocollata al n. 16752 con contestuale pagamento per sanzione di € 1.000,00	
	inizialmente anticipato dallo scrivente e successivamente rimborsato pro	
	quota dalle parti.	
	Successivamente, a seguito del colloquio avuto con il geom. Piccioli in data	
	28.07.2020, la suddetta CILA tardiva è stata integrata con altra (all. 47)	
	inoltrata via pec al comune in data 29.07.2020 e dallo stesso protocollata al n.	
	19407 in data 30.07.2020.	
	Per quanto attiene il problema strada lo scrivente comunica di aver completato	
	i lavori di demolizione della pavimentazione e di costruzione del muretto ed	

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



anticipa che invierà pec a riprova delle opere avvenute e delle procedure attivate nonché con ulteriori note integrative sulla alternativa alla demolizione della volta.

In data 01.07.2020 viene inviata al comune la lettera (all. 46) con quanto sopra esposto; nel suddetto documento è stata data particolare importanza, anche con foto, al lavoro eseguito sulla strada in ottemperanza all'ordinanza che, in caso di mancata esecuzione nel termine perentorio concesso, avrebbe sanzionato la proprietà con ammenda sino ad € 20.000,00 ed acquisizione a titolo gratuito dei beni e dell'area di sedime.

Sempre nello stesso documento, con riferimento ai bagni "non aerati", è stato dato atto della presentazione di CILA tardiva e sono state prodotte note integrative riguardanti la volta.

In data 28.07.2020 lo scrivente incontra il geom. Piccioli che palesa la necessità dell'integrazione della CILA tardiva, ascolta con atteggiamento che ne attesta la comprensione – utopia! – le motivazioni addotte dallo scrivente che attestano il pericolo che la demolizione della volta può comportare e che pertanto lo scrivente non effettuerà mai, demandando tale onere al comune che lo eseguirà – previo deposito del necessario progetto al genio civile già anticipatamente a voce allertato di tale assurdità esecutiva – in danno alla proprietà.

Alla domanda comunque di quando il comune (polizia municipale e geom. Piccioli) farà il sopralluogo per la verifica di quanto comunicato, il geom. Piccioli risponde che non vi sarà in quanto la procedura è bloccata dal ricorso dell'avv. Cresci, legale nominato dalla signora

Di quanto sopra riportato i CC.TT.P. sono stati costantemente informati.



In conclusione, per quanto sopra esposto, visto con esclusivo riferimento

all'ordinanza n. 1 del 2020:

- i lavori alla strada sono stati eseguiti in conformità a quanto dalla stessa ordinato e nel termine perentorio disposto;

- per i bagni, comunque resi conformi nella sanatoria n. 29/09, è stata presentata CILA tardiva successivamente integrata;

- che per la volta è impensabile ritenerla abusiva constatata la sua realizzazione da centinaia di anni e impossibile effettuare la demolizione;

lo scrivente ritiene che la stessa (ordinanza n. 1/20) debba considerarsi eseguita e che quindi non debbano sussistere - se si prescinde dall'autorizzazione allo scarico fuori fognatura non inibente, a detta dello stesso ufficio e di numerosi notai interpellati, la vendita - ostacoli ostativi alla cessione dell'immobile.

Nella sua posizione lo scrivente si sente confortato dalla ordinanza con cui il TAR (all. 50), in forza del ricorso dell'avv. Cresci, sospende l'ordinanza comunale n. 1/20.

4) Osservazioni dei consulenti tecnici di parte

Entro il termine concesso ai CC.TT.P. per l'invio delle loro eventuali osservazioni, nulla è pervenuto allo scrivente, salvo una nota dell'arch.

..... riportata testualmente nel seguito:

"Egr. Ing. Leggeri, con la presente le comunico di non aver rilevato discrepanze tra le circostanze di cui sono a conoscenza e la sua descrizione delle attività peritali svolte. Pertanto, ho reputato di non elaborare osservazioni alla sua memoria.

Roma, 7 dicembre 2020"

CS TN cc fi 3533 11 mich cor int. 3 11 20 mem



La presente relazione, firmata digitalmente e depositata a mezzo processo civile telematico, si compone di n. 38 pagine dattiloscritte in forma uso bollo e degli elaborati nella stessa richiamati contrassegnati da 1 a 52.

Firenze, 10 dicembre 2020

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Leggeri

