

Avv. Alberto Caretti  
Avv. Riccardo Tagliaferri  
Avv. Tommaso Pontello  
Avv. Duccio Zanchi  
Avv. Niccolò Esposito  
Avv. Caterina Natalini  
Avv. Giulia Baggiani  
Avv. Marco Graziosi

Firenze, 5 agosto 2020

Spettabile  
**Comune di San Vincenzo**  
**Area Servizi per il Territorio**  
Via Beatrice Alliata, 4  
57027 San Vincenzo (LI)

Inviata a mezzo pec: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)

***Oggetto: Costruzioni Ferrero srl / Comune di San Vincenzo  
(Piano di utilizzazione degli arenili, adottato con Delibera n.22 del 25  
giugno 2020 – OSSERVAZIONI)***

La società **Costruzioni Ferrero srl** (P.I 00145640496), con sede in Milano, Via Alberto Mario n. 20, in persona del legale rappresentante, Arch. Silvia Ferrero, rappresentata e difesa, per quanto occorrer possa ai fini del presente atto, dall'Avv. Riccardo Tagliaferri del Foro di Firenze e relativamente domiciliata presso il suo studio in Firenze, Via degli Artisti n.20.

**premesse che**

- la società scrivente è proprietaria dell'Albergo Park Hotel "I Lecci", ubicato nel Comune di San Vincenzo, in Via della Principessa;
- tale struttura è oggi oggetto di uno specifico progetto di ampliamento, frutto di una apposita convenzione con codesto Comune;
- la Costruzioni Ferrero srl è altresì titolare della concessione demaniale n. 7/2009 del 24 agosto 2009 per *l'occupazione e l'uso di*

*un'area demaniale marittima della superficie di mq. 3000 di area scoperta, per un fronte mare di ml. 200, situata nel Comune di San Vincenzo in Via della Principessa, confinante a nord, ad ovest ed a sud con l'arenile demaniale pubblico ed ad est con il Park hotel "I Lecci" come individuato dall'allegata planimetria, Allegato 1 per il mantenimento di un'area scoperta per la posa di ombrelloni e sedie a sdraio a servizio della struttura alberghiera";*

- detta concessione è ancora in corso di validità e in relazione alla stessa è agli atti di Codesta Amministrazione un'istanza volta a far riconoscere che la scadenza della medesima debba intendersi prorogata *ex lege* al 31 dicembre 2033;

#### **considerato che**

- l'area oggetto di concessione è interessata dal Piano di utilizzazione degli arenili, adottato dal Comune di San Vincenzo con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 25 giugno 2020;

#### **viste**

- le N.T.A. di detto piano, nonché le cartografie (e nello specifico la scheda cartografica n. 3) e la scheda normativa n. 29;

\*\*\*

Tutto ciò premesso, considerato e visto la sottoscritta società si permette di presentare le seguenti

#### **OSSERVAZIONI**

1.1) Le presenti osservazioni, lo si precisa, vengono formulate soprattutto al fine di non ingenerare dubbi interpretativi e di fare così chiarezza sull'ampiezza dell'area data in concessione dalla sottoscritta società

L'interesse della medesima società è infatti quello di poter continuare a fornire, senza incertezza alcuna, il proprio contributo allo sviluppo e alla valorizzazione dell'offerta turistica di San Vincenzo.



Un compito che si intende svolgere anche in esecuzione al progetto di ampliamento della propria struttura turistica, autorizzato e convenzionato da Codesta Autorizzazione (come espressamente riportato anche nella scheda “normativa” 29 del Piano in questione).

Obiettivi, quelli della Costruzioni Ferrero s.r.l., che rispondono appieno a quanto deciso da Codesta Amministrazione nei propri strumenti urbanistici sovraordinati a quello di cui si discute (v. art. 68 delle NTA al vigente Piano Strutturale). Strumenti ai quali il presente piano, lo si ricorda, è tenuto a uniformarsi (v. art. 1 delle relative NTA).

1.2) Ebbene, nella menzionata scheda normativa 29 si indica l'estensione massima della concessione in mt160, salvo poi ricordare correttamente, nella parte in grassetto, che l'estensione di una spiaggia concessa alla Costruzioni Ferrero s.r.l. è pari a 200 mt.

Non vi è dubbio che tale misura di 200 mt (la quale del resto, si ricava dalla stessa lettera della menzionata concessione n.7/2009) sia destinata a permanere fino al termine della concessione stessa (dunque, si ritiene, al 2033), stante il chiaro disposto dell'art.17, comma 7, della NTA del Piano, il quale prevede che *“le concessioni demaniali vigenti che risultano con una estensione difforme dalle previsioni contenute nelle tavole di riferimento del Piano Attuativo della Spiaggia, rimangono in vigore per la medesima durata e finalità del titolo originario”*.

Resta tuttavia il menzionato dato dei 160 ml, in ordine al quale va fatta chiarezza, anche alla luce del fatto che la Costruzioni Ferrero Srl, in quanto proprietaria de “I Lecci”, ha certamente un interesse qualificato (o meglio, privilegiato) al rinnovo della concessione in essere.

Al riguardo, ad avviso di chi scrive, vi sono solo due letture possibili.

La prima, forse la più probabile, è che si sia trattato di un mero errore materiale nell'ambito della ricordata scheda normativa 29, e cioè



codesta amministrazione abbia erroneamente indicato la misura di 160 ml invece di quella effettivamente concedibile di 200 ml.

La seconda lettura è che si sia trattato sempre di un errore, questa volta di “merito”, frutto di un’errata lettura degli atti sovraordinati al piano *de quo* (i quali, come ricordato, mirano allo sviluppo e alla valorizzazione dell’offerta turistica), nonché di quanto indicato e stabilito nella stessa scheda 29 circa il necessario potenziamento della struttura ricettiva di proprietà della scrivente società.

Un potenziamento che richiederebbe semmai un ampliamento dell’estensione dell’area destinata alla balneazione dei clienti dello stesso albergo, non già una riduzione.

1.3) Un ampliamento, aggiungasi, che trova giustificazione anche sotto un ulteriore profilo. E cioè, ove si consideri che, come è noto a codesta Amministrazione, la Costruzioni Ferrero s.r.l., nel corso degli anni, è stata a vario titolo abilitata a svolgere sull’arenile prospiciente a “I Lecci” non solo l’attività afferente alla balneazione dei clienti di tale struttura, ma anche l’attività di “puro” stabilimento balneare (a partire dall’atto sindacale del 30 giugno 1987 recante la Licenza n. 92/1987).

1.4) E del resto una scelta volta a sacrificare ulteriormente gli interessi della Costruzioni Ferrero S.r.l., per le ragioni suesposte, si porrebbe altresì in chiaro contrasto con i principi di proporzionalità e contemperamento degli interessi che devono sempre ispirare l’azione della pubblica amministrazione

Si ricorda infatti che la giurisprudenza ha chiarito che, sebbene la discrezionalità del potere di pianificazione della pubblica amministrazione prevalga sulle aspettative dei privati, è altresì vero che l’esercizio di tale potere è subordinato “*all’obbligo di effettuare una adeguata e preventiva attività istruttoria in relazione alla portata degli interessi pubblici e privati coinvolti*” (in tal senso, da ultimo, TAR Abruzzo, l’Aquila, 28 ottobre 2014, n. 735) e non deve sfociare in scelte



manifestamente prive di logicità e ragionevolezza (cfr. in questo senso Cons. St., sez. IV, 13 marzo 2014, n. 1219).

Ancora, è stato precisato che *“anche l'eventuale esercizio del potere discrezionale non può che essere esercitato secondo i principi di proporzionalità e ragionevolezza, i quali impongono alla P.A. di adottare un provvedimento non eccedente quanto è opportuno e necessario per conseguire lo scopo prefissato tenendo conto delle posizioni di interesse dei privati coinvolti”* (T.A.R. Milano, (Lombardia), sez. III, 27 marzo 2018, n. 829).

Alla luce di tutto quanto sopra,

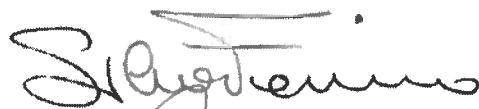
**SI CHIEDE**

che in sede di approvazione del Piano di utilizzazione degli Arenili, adottato con delibera del Consiglio comunale di San Vincenzo n. 22 del 25 giugno 2020, per l'arenile di cui alla scheda normativa n. 29, prospiciente a “I Lecci”, codesta Amministrazione voglia estendere l'area oggi in concessione alla Società Costruzioni Ferrero s.r.l. a oltre gli attuali 200 mt., e comunque a non meno di tale misura, dunque con espressa conferma di essa.

Con ossequio.

Per Costruzioni Ferrero srl

Arch. Silvia Ferrero



Avv. Riccardo Tagliaferri

