

ALLA CORTESE ATTENZIONE  
UFFICIO URBANISTICO  
COMUNE DI SAN VINCENZO  
Consiglio Comunale di San Vincenzo

PEC: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)

**Oggetto: Osservazioni variante urbanistica  
Comune di San Vincenzo (LI)**

In relazione al piano di variante urbanistica pubblicata sul Burt del 8/05/2019 e più precisamente delle norme tecniche di attuazione del piano operativo del Comune di San Vincenzo riguardanti art. 133, intervento convenzionato in via Santa Caterina da Siena, con la presente

### **SI MANIFESTANO OSSERVAZIONI**

sulla variante proposta dal Comune per quanto concerne l'intervento che prevede l'edificazione di numero 6 appartamenti su due piani in una zona ed area identificata come **ICO6**.

L'area include oltre il centro sportivo composto da piscina e campo da tennis che, pur essendo di proprietà privata, è a tutti gli effetti quota parte del condominio denominato "Randa, anche i parcheggi di via Santa Caterina e la strada che costeggia la piscina.

**Si segnala che sia la suddetta strada che i parcheggi di cui sopra appartengono al condominio e quindi in comproprietà delle singole unità immobiliari e pertanto non possono essere in nessun modo espropriati.**

Si evidenzia altresì che la zona interessata (impianti sportivi) è nata con la categoria D/6 al fine di potere fornire un servizio sportivo con piscina, campo da tennis, campo di ping pong e palestra e NON come terreno edificabile.

Tale attribuzione non compatibile con la sua funzione comporterebbe modifiche sostanziali e radicali stravolgendone l'uso e la destinazione originaria.

Inoltre, come censito al Catasto del Comune di San Vincenzo nel foglio di mappa n. 2, la particella n. 1442, il subalterno n. 125 essendo parte del complesso condominiale deve attenersi al regolamento di condominio stesso.

Vi sono infatti ben due norme del regolamento condominiale che si presentano estremamente attinenti con il tema della trasformazione in area edificata di quella occupata attualmente dagli impianti sportivi.

La prima di queste è contenuta nell'art. 15 il cui comma 1, dopo aver stabilito che il corpo di fabbrica del complesso residenziale è assoggettato alla servitù perpetua "Altius non tollendi" aggiunge che "Sulle porzioni di aree che risultano libere da costruzioni grava la servitù perpetua di assoluta inedificabilità"

Pare di potersi affermare, senza tema di smentita, in ragione della genericità della terminologia usata nella disposizione, che per aree libere da costruzioni si debbano intendere tutte le aree comprese nel complesso residenziale, private o condominiali che siano. Questo anche in virtù del fatto che è la norma nel suo insieme a far intendere, senza mezzi termini, che la volontà del regolamento è quella di garantire a tutti i condomini del complesso residenziale il mantenimento inalterato dello stato dei luoghi.

La seconda disposizione trova invece collocazione nell'art. 18 che, sulla scia della volontà appena richiamata, nell'elencare i vincoli ed i divieti specifici cui sono soggetti i titolari di unità inserite nel complesso residenziale, alla lettera r) fissa il divieto di realizzare su aree private o condominiali, costruzioni accessorie di qualsiasi tipo e materiale nonché quello di alterare lo stato delle quote di qualsiasi parte del terreno pertinente all'immobile.... e nell'ambito dei divieti di carattere generale include quello "... di modificare od alterare la consistenza, l'ubicazione, l'estetica e l'uso degli edifici comuni e non comuni, degli impianti e delle attrezzature".

Le due norme appena citate non sembrano lasciare spazio alla possibilità di realizzare interventi di nuova edificazione all'interno del complesso residenziale.

Si ritiene che approvare l'edificazione di appartamenti in una proprietà che fa parte di un complesso condominiale già esistente, senza peraltro chiedere ed ottenere il permesso da tutti i condomini, oltre ad essere azione illogica, è anche un atto di disparità di trattamento che avvantaggia una singola proprietà a discapito di tutti gli altri proprietari privandoli dei servizi sportivi utilizzabili in zona. Tale variazione causerebbe ingenti danni economici alle proprietà del complesso Randa modificandone sfavorevolmente l'estetica, la possibilità di parcheggio, le visuali; qualità importati che hanno influito e motivato l'acquisto delle singole unità immobiliari.

Le conclusioni cui si perviene in ragione delle considerazioni svolte sono quindi nel senso che nessun intervento di nuova edificazione sembra essere possibile all'interno del complesso residenziale in virtù delle previsioni contenute nel regolamento che si ritiene applicabile a tutte le unità immobiliari comprese nel complesso medesimo e per il cui rispetto tutti i singoli condomini hanno legittimazioni ad agire dinanzi al Giudice competente.

Vale ulteriormente evidenziare che la zona circostante il Residence e la Piana, è priva di servizi e centri di ristoro sportivi a disposizione dei residenti e dei turisti. Ciò rende quindi indispensabile che l'attuale piscina ed il campo da tennis vengano ripristinati creando così un valore aggiunto che riqualifichi la zona.

Insegna la Corte di Cassazione che il condominio non è un soggetto dotato di personalità giuridica distinta da quella di coloro che ne fanno parte (in questo senso **ex multis Cass. civ. sez. II 16 febbraio 2004 n. 2943; Cass. civ. sez. II 29 aprile 1993 n. 5084; Cass. civ. sez. II 9 giugno 2000 n. 7891**); ciò significa che i singoli condomini non sono privati del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni.

Nell'attesa dell'accettazione positiva delle suindicate osservazioni, si porge distinti saluti

Maria Angela Gissi  
392/2845926

Data 13 Giugno 2019