



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

Firenze, 4 luglio 2019

Spett.le
Comune di San Vincenzo
p.e.c.: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

Oggetto: Società AGI spa / Comune di San Vincenzo (Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale adottato con delibera C.C. n. 33 del 9 aprile 2019 - OSSERVAZIONI)

I sottoscritti **Sig. Stefano Lazzerini**, residente in San Vincenzo (LI), via Elba n. 7, in proprio e quale legale rappresentante della società **AGI spa**, con sede in Gallarate (VA), via Cattaneo n. 9, e il **Sig. Gian Primo Lazzerini**, residente in San Vincenzo (LI), via Elba n. 7, rappresentati e difesi, per quanto occorrer possa ai fini del presente atto, dall'Avv. Riccardo Tagliaferri ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Firenze, via degli Artisti n. 20

premesse che

1) Gli scriventi sono proprietari dell'immobile sito in San Vincenzo via Pianosa 4/12, già destinato a locale pizzeria "Il Faro".

2) Detto immobile ricade in un'area che, nel Piano Strutturale vigente (nonché nel Piano Strutturale adottato), ricade nella UTOE 1.1 di San Vincenzo – Sub sistema insediativo della città sul mare (al margine con il Sub sistema insediativo della città consolidata), disciplinato dall'art. 38 della Disciplina di Piano.

Per quel che qui interessa, detta disposizione stabilisce che *"Per il patrimonio edilizio esistente posto a valle dell'asse urbano di viale Serristori e di via della Principessa gli*



interventi edilizi di recupero dovranno vietare il rialzamento delle coperture, se non per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico ed igienico sanitario e di riorganizzazione dei volumi esistenti, al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare”.

3) Il Comune di San Vincenzo ha rilasciato agli scriventi un primo permesso di costruire, il n. 29 del 12 ottobre 2016, avente ad oggetto lavori di ristrutturazione e sostituzione edilizia dei volumi esistenti, con rialzamento.

Tale titolo edilizio è stato annullato dal T.A.R. Toscana con sentenza n. 626 del 3 maggio 2017 per asserito contrasto con il divieto di rialzamento di cui all'art. 38 sopra citato.

È attualmente pendente dinanzi al Consiglio di Stato l'appello promosso dagli scriventi avverso la predetta sentenza (R.G. 9086/2017, sez. IV).

Peraltro nel corso del giudizio è stata disposta una verifica (attualmente in corso) volta a fornire, tra l'altro, la corretta interpretazione delle previsioni sopracitate.

4) Successivamente, il Comune di San Vincenzo ha rilasciato agli scriventi un secondo permesso di costruire, il n. 30 del 31 agosto 2017, avente ad oggetto il medesimo intervento edilizio, ma con un'altezza in sopraelevazione molto inferiore, certamente rispettosa dello skyline attuale.

Cionondimeno, anche tale titolo edilizio è stato annullato dal T.A.R. Toscana con sentenza n. 154 del 30 gennaio 2018 per asserito contrasto con il divieto di rialzamento di cui all'art. 38 sopra citato.

È attualmente pendente dinanzi al Consiglio di Stato l'appello promosso dagli scriventi avverso la predetta sentenza (R.G. 2360/2018, Sez. IV, poi riunito al ricorso R.G. 9086/2017 sopra citato).

Premesso altresì che

5) Con delibera C.C. n. 33 del 9 aprile 2019, pubblicata sul B.U.R.T. n. 19 dell'8 maggio 2019, il Comune di San Vincenzo ha adottato il nuovo Piano Operativo con



contestuale Variante al Piano Strutturale.

6) La Variante al Piano Strutturale, adottata ha parzialmente modificato le previsioni di cui all'art. 38 sopra citato.

In particolare, il nuovo art. 38, così come modificato, prevede, per quanto qui interessa, che *“Per il patrimonio edilizio esistente posto a valle dell’asse urbano di viale Serristori e di via della Principessa, al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare, gli interventi edilizi di recupero potranno prevedere la sopraelevazione purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome; il rialzamento delle coperture, potrà comunque essere ammesso per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico ed igienico sanitario e o nel caso di riorganizzazione dei volumi esistenti”* e che *“Gli esercizi commerciali e i servizi di vicinato dovranno essere mantenuti e valorizzati con il divieto di variazione delle destinazioni d’uso dei piani terreno. Tale cambio d’uso potrà essere consentito solo in ambiti periferici e di margine urbano”*.

7) Nel P.O. adottato, l’immobile *de quo* ricade all’interno dell’ambito U1.2 “Altri tessuti di antica formazione del capoluogo”, disciplinato dall’art. 56 delle N.T.A del Piano, che consente le seguenti destinazioni d'uso:

“- residenziale

- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio

- attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande

- attività turistico-ricettive limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli

- attività direzionali e di servizio

- attrezzature di servizio pubbliche.



Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi”.

L'immobile in questione è peraltro classificato con sigla c5; sono dunque ammessi gli interventi di cui all'art. 26 delle N.T.A., che, per quanto qui interessa, prevede:

“2. In aggiunta a quanto previsto dalla classe c3, la classe c5 può comportare la demolizione e ricostruzione, comunque configurata, purché nel rispetto degli allineamenti dell'edificato circostante e senza sopraelevazioni.

Sono comunque consentiti la modifica e/o il rialzamento delle coperture ove finalizzati al consolidamento statico, all'adeguamento sismico ed igienico sanitario o nel caso di riorganizzazione dei volumi esistenti; al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare, a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa l'eventuale modifica e/o rialzamento delle coperture sono ammessi purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome.

Nel caso di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

In tale caso sono ammesse le deroghe previste dall'art. 140 comma 1 della L.R. 65/2014.

3. È ammessa la chiusura con tamponamenti di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime.

4. Non è consentita la realizzazione di logge o porticati.

(...)

6. Nelle aree urbane nel caso di mutamento della destinazione d'uso ad attività turistico ricettive - alberghi o residenze turistico-alberghiere - è inoltre ammessa la sostituzione edilizia nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;*
- numero di piani massimo pari a 3, fatto salvo il rispetto del limite del numero di piani*



maggiore dell'edificio esistente; al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare, a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa l'eventuale sopraelevazione è ammessa purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome;

- incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 50% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente;

- Indice di Copertura non eccedente il 40%;

- utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

L'intervento comporta l'apposizione del vincolo di destinazione d'uso per almeno 15 anni".

8) Ebbene, gli scriventi hanno interesse a dar corso, nell'immobile *de quo*, a un intervento di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia con sopraelevazione (nel rispetto dello skyline urbano attuale) e mutamento della destinazione d'uso in residenziale, peraltro già assentito nei precedenti titoli abilitativi annullati dal Tar Toscana.

Da qui l'interesse degli scriventi a che, in sede di approvazione del Piano Operativo e della contestuale Variante al P.S., vengano introdotte (*rectius*: mantenute, secondo la prospettazione fatta valere dagli scriventi nel giudizio pendente dinanzi al Consiglio di Stato) previsioni chiare, tali da consentire l'intervento in questione.

Tutto ciò premesso, gli scriventi, come sopra rappresentati e difesi, si permettono di formulare le seguenti

OSSERVAZIONI

9) Come anticipato nelle premesse, l'art. 38 della Disciplina del P.S., così come modificato dalla Variante adottata, prevede che "*Per il patrimonio edilizio esistente posto a valle dell'asse urbano di viale Serristori e di via della Principessa, al fine di*



non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare, gli interventi edilizi di recupero potranno prevedere la sopraelevazione purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome; il rialzamento delle coperture, potrà comunque essere ammesso per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico ed igienico sanitario e o nel caso di riorganizzazione dei volumi esistenti”.

E l'art. 26 delle N.T.A. del P.O. adottato, in recepimento delle prescrizioni dell'art. 38 sopra citato, stabilisce che, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, “Sono comunque consentiti la modifica e/o il rialzamento delle coperture ove finalizzati al consolidamento statico, all'adeguamento sismico ed igienico sanitario o nel caso di riorganizzazione dei volumi esistenti; al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare, a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa l'eventuale modifica e/o rialzamento delle coperture sono ammessi purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome”.

Ebbene, la società scrivente ritiene anzitutto che le previsioni adottate debbano essere interpretate (e se del caso modificate sul punto) nel senso che, nel sub sistema insediativo ove ricade l'immobile *de quo*, sono sempre ammessi (a prescindere dal rispetto dello sky line attuale) gli interventi di modifica e/o rialzamento delle coperture ove finalizzati al consolidamento statico, all'adeguamento sismico ed igienico sanitario e/o alla riorganizzazione dei volumi esistenti; si ritiene debbano altresì essere ammessi gli interventi di modifica e/o rialzamento delle coperture che, sebbene non finalizzati al consolidamento statico, all'adeguamento sismico ed igienico sanitario e alla riorganizzazione dei volumi esistenti, diano luogo ad una “nuova sagoma (...) contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome” e dunque non pregiudichino “lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare”.



Si tratta del resto di una lettura della previsione in esame conforme alla interpretazione che il Comune di San Vincenzo già aveva fornito con delibera C.C. n. 97 del 29 novembre 2016.

Alla luce di quanto sopra, la società scrivente ha dunque interesse a che, in sede di approvazione del Piano Operativo e della contestuale Variante al P.S., venga chiarito che la previsione di cui trattasi deve essere interpretata nel senso sopra precisato.

10) Come anticipato nelle premesse, l'art. 38 della Disciplina del P.S., così come modificato dalla Variante adottata, stabilisce che *“Gli esercizi commerciali e i servizi di vicinato dovranno essere mantenuti e valorizzati con il divieto di variazione delle destinazioni d'uso dei piani terreno. Tale cambio d'uso potrà essere consentito solo in ambiti periferici e di margine urbano”*.

Ebbene, l'immobile di cui trattasi si trova in una posizione marginale rispetto al tessuto commerciale e urbano di San Vincenzo; del resto, anche nel Piano Strutturale, l'immobile *de quo* è ricompreso nel sub sistema insediativo della città sul mare, ai margini del sub sistema della città consolidata.

La scrivente ha pertanto interesse a che, in sede di approvazione del Piano Operativo e della contestuale Variante al P.S., il Comune di San Vincenzo - nella denegata ipotesi in cui ritenga che la previsione in esame trovi applicazione con riguardo all'immobile *de quo*, che invero non è mai stato destinato a esercizio commerciale o servizio di vicinato - chiarisca (se del caso mediante elaborati grafici) che anche nel piano terreno dell'immobile di cui trattasi sono consentiti interventi che determinino un mutamento della destinazione d'uso tra quelle consentite dall'art. 56 delle N.T.A. del Piano Operativo sopra citato (tra cui è ricompresa anche la destinazione residenziale), trattandosi di un immobile collocato *“in ambiti periferici e di margine urbano”*.

11) L'art. 26, comma 6, delle N.T.A. del Piano Operativo adottato consente di realizzare interventi di sostituzione edilizia esclusivamente nel caso in cui gli stessi siano finalizzati al mutamento della destinazione d'uso dell'immobile *“ad attività turistico*



ricettive - alberghi o residenze turistico-alberghiere”.

Si tratta di una previsione irragionevole, ove si consideri che tale limitazione non è imposta dalla normativa urbanistico-edilizia vigente (cfr. art. 134, comma 1, lett. l) della L.R.T. n. 65/2014) né dalle previsioni urbanistico-edilizie sovraordinate (cfr. obiettivi, indirizzi e prescrizioni contenute all’art. 38 del Piano Strutturale sopra citato).

La società scrivente ha dunque interesse a che, in sede di approvazione del Piano Operativo, la previsione in esame venga modificata nel senso di consentire, nell’immobile *de quo*, interventi di sostituzione edilizia anche laddove gli stessi non determinino una conversione della destinazione d’uso dello stesso in turistico-ricettiva. Fermo restando che anche gli interventi di sostituzione edilizia dovranno essere realizzati nel rispetto delle limitazioni previste, per le sopraelevazioni, dall’art. 38 della Disciplina del P.S. sopra citato (sul punto, si veda quanto già rilevato al paragrafo 9 che precede).

12) Peraltro, l’art. 26 delle N.T.A. sopra citato, recante la disciplina degli edifici con classe c5, si limita a dettare la disciplina degli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia consentiti, rinviando, per quanto riguarda invece gli altri interventi “minori” (manutenzione, ampliamento ecc.) alle previsioni relative agli edifici con classe c3 (art. 24 che precede).

La scrivente ritiene che tale impostazione possa ingenerare confusione in ordine alle tipologie di intervento consentite e alle relative caratteristiche.

Sarebbe pertanto preferibile che, in sede di approvazione del Piano, venissero dettagliate direttamente dall’art. 26 tutte le categorie edilizie di intervento consentite negli edifici con classe c5.

13) Peraltro, non sussistono ragioni di interesse pubblico ostative all’accoglimento delle proposte formulate dagli scriventi; cosicché le osservazioni sopra articolate sono certamente meritevoli di accoglimento.

Del resto, la giurisprudenza ha del resto 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, sez. III, 27 marzo 2018, n. 829).

Ancora, è stato 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).

A ciò si aggiunga che, com'è noto, le Amministrazioni comunali, in sede di formazione e revisione degli strumenti urbanistici, hanno l'obbligo di valutare gli apporti partecipativi formulati dai proprietari interessati, apporti che, ai sensi dell'art. 36, comma 3, della L.R.T. n. 65/2014, *“contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione procedente”*.

Sul punto, la giurisprudenza ha del resto affermato che le osservazioni formulate dai proprietari interessati devono essere *“esaminate e ragionevolmente ritenute in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione”* (in questo senso T.A.R. Abruzzo, Pescara, sez. I, 2 gennaio 2015, n. 5; Cons. St., sez. IV, 18 novembre 2013, n. 5453) e che *“se anche è vero che le osservazioni dei privati in sede di formazione degli strumenti urbanistici si configurano come meri apporti collaborativi che non danno luogo a peculiari aspettative (...), ciò non toglie che il rapporto tra il cittadino e l'Amministrazione comunale deve essere improntato a trasparenza e lealtà”* (così TAR Toscana, sez. I, 1° marzo 2012, n. 401).

Per tali ragioni, si ritiene che codesta Amministrazione debba tener conto delle istanze formulate dagli scriventi.



Tutto ciò premesso e considerato, i sottoscritti, come sopra rappresentati e difesi, fermi e impregiudicati i diritti di cui al contenzioso pendente dinanzi al Consiglio di Stato

rivolgono rispettosa istanza

affinché il Comune di San Vincenzo, in sede di approvazione del Piano Operativo e della contestuale Variante al Piano Strutturale, voglia, in accoglimento delle presenti osservazioni e, se del caso previa parziale modifica delle relative previsioni:

i) chiarire che:

- le previsioni di cui all'art. 38 della Disciplina del P.S. devono essere interpretate nel senso che, nel sub sistema insediativo ove ricade l'immobile *de quo*, sono sempre ammessi (a prescindere dal rispetto dello sky line attuale) gli interventi di modifica e/o rialzamento delle coperture finalizzati al consolidamento statico, all'adeguamento sismico ed igienico sanitario e alla riorganizzazione dei volumi esistenti; sono altresì ammessi gli interventi di modifica e/o rialzamento delle coperture che, sebbene non finalizzati al consolidamento statico, all'adeguamento sismico ed igienico sanitario e alla riorganizzazione dei volumi esistenti, diano luogo ad una "nuova sagoma (...) contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome" e dunque non pregiudichino "lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare";

- le previsioni di cui all'art. 38 della Disciplina del P.S. non ostano alla realizzazione, anche nel piano terreno dell'immobile di cui trattasi, di interventi che determinino un mutamento della destinazione d'uso tra quelle consentite dall'art. 56 delle N.T.A. del Piano Operativo sopra citato (tra cui è ricompresa anche la destinazione residenziale), trattandosi di un immobile collocato "in ambiti periferici e di margine urbano";

ii) apportare alle previsioni adottate modifiche tali da consentire, nell'immobile *de quo*, interventi di sostituzione edilizia anche laddove gli stessi non determinino una conversione della destinazione d'uso dello stesso in turistico-ricettiva.;

iii) specificare direttamente nell'art. 26 delle N.T.A. tutte le categorie edilizie di intervento consentite negli edifici con classe c5, senza rinvii alle previsioni relative agli



edifici con classe diversa.

Con ossequio.

(Sig. Stefano Lazzerini)

(Sig. Gian Primo Lazzerini)

Stefano Lazzerini (Avv. Riccardo Tagliaferri)
Gian Primo Lazzerini

