



STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CARETTI-TAGLIAFERRI

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

Firenze, 5 luglio 2019

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

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

La società **Pellegrini Alfredo srl** (P.IVA 00624710497), con sede in Bibbona (LI), loc. La California, via S. Pertini., in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, Sig. Alessandro Pellegrini, rappresentata e difesa, per quanto occorrer possa ai fini del presente atto, dall'Avv. Riccardo Tagliaferri ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Firenze, via degli Artisti n. 20

premesse che

1) La società scrivente è proprietaria, sin dal 2007, di un appezzamento di terreno (della superficie di circa 5.33.33 ha), sito nel Comune di San Vincenzo, frazione San Carlo.



Tale terreno, nel Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 81 del 25 settembre 1998, ricadeva nel “Sottosistema insediativo di San Carlo I.8”, disciplinata dall’art. 22 delle N.T.A. del P.S.

Detta disposizione prevedeva la possibilità di realizzare, tramite un Piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all’intero ambito, interventi edilizi con destinazione a “*Residenza, Attività Urbane, Attività ricettive*”.

2) In ossequio alla predetta previsione, il Comune di San Vincenzo, con delibera C.C. n. 6 del 18 febbraio 2002, ha approvato “*il Piano attuativo di iniziativa pubblica unitario Campeggio San Carlo U.T. 8.3 P.I.P. di carattere turistico di cui all’art. 27 della L. 865/71*”.

Più nel dettaglio, il piano prevedeva di eseguire una struttura ricettiva di s.l.p. massima di mq. 1000, nonché un campeggio di oltre 200 piazzole e servizi comuni per mq. 600 di s.l.p.

Con tale delibera, si dava atto “*che l’approvazione del presente piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità*” e “*di iniziare il procedimento di esproprio ad avvenuta acquisizione dei mezzi finanziari, e comunque entro 2 (due) anni dalla data di approvazione del presente atto e di concludere lo stesso entro 3 (tre) anni dall’inizio della procedura espropriativa*”.

3) In realtà, la procedura espropriativa non è mai iniziata, la dichiarazione di pubblica utilità è divenuta inefficace e l’attuazione delle predette previsioni edificatorie non ha avuto seguito.

4) Peraltro, la previsione di cui all’art. 22 delle N.T.A. del P.S. sopra citata è stata sostanzialmente confermata in sede di variante gestionale al Regolamento Urbanistico approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 24 luglio 2006.

L’art. 31 della predetta variante consentiva infatti di edificare, in luogo della struttura ricettiva, mq 1000 di residenza, di cui il 50% convenzionata, ciò sempre attraverso la modalità di interventi della “*variante al Piano attuativo di iniziativa pubblica*”.



5) Tuttavia, ancora una volta a tale previsione non è stata data attuazione, posto che l'Amministrazione comunale si è del tutto astenuta dall'avviare l'attività volta alla approvazione di qualsivoglia pianificazione attuativa.

6) Nel corso del 2012, nella fase di elaborazione della variante gestionale al Regolamento Urbanistico di San Vincenzo, la società ha presentato un'istanza, con cui ha chiesto che, all'esito dell'approvazione di detta variante, fosse consentita l'attuazione immediata e diretta delle previsioni residenziali relative all'area *de qua*. E tale richiesta è stata reiterata nelle osservazioni presentate dalla società alla delibera C.C. n. 57 del 26 giugno 2012, recante adozione della variante gestionale al Regolamento Urbanistico.

7) Cionondimeno, in sede di approvazione della variante gestionale al Regolamento urbanistico (avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 6 maggio 2013), l'Amministrazione comunale ha previsto che l'area *de qua* venisse edificata tramite approvazione di una "*variante al piano attuativo di iniziativa pubblica*".

8) La predetta delibera n. 32/2013 è stata quindi impugnata dalla società dinanzi al TAR Toscana con ricorso attualmente pendente con R.G. n. 1434/2013, Sez. I.

9) In seguito, con delibera C.C. n. 102 del 6 dicembre 2013, il Comune di San Vincenzo ha adottato il nuovo Piano Strutturale.

Le previsioni pianificatorie ivi contenute, relative all'area di proprietà della scrivente, si limitavano ad affermare che il piano attuativo del Comune di San Vincenzo non è stato attuato, rinviando poi alla successiva pianificazione "operativa" ogni ulteriore previsione relativa all'area *de qua*.

La scrivente, il 18 luglio 2014, ha dunque presentato le proprie osservazioni, chiedendo che, in sede di approvazione del P.S., venissero introdotte previsioni tali da consentire - tramite lo strumento del permesso a costruire convenzionato (e non del



piano attuativo) - gli interventi di edificazione già previsti dal piano attuativo e/o dalle varianti al Regolamento Urbanistico sopra richiamati ovvero comunque interventi di edificazione analoghi.

10) Con delibera del Consiglio Comunale di San Vincenzo n. 76 del 5 agosto 2015, integrata dalla delibera C.C. n. 11 dell'8 gennaio 2016, è stato definitivamente approvato il Piano Strutturale attualmente vigente (ove l'area *de qua* ricade nella sub UTOE 1.2 della città, San Carlo, disciplinata dall'art. 70 della Disciplina del Piano). In tale sede, le osservazioni presentate dalla società il 18 luglio 2014 sono state rigettate dall'Amministrazione Comunale, la quale ha ritenuto il contenuto delle osservazioni in questione non pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale e ha precisato che *“sarà in sede di redazione dei Piani Operativi che (...) saranno definiti gli interventi consentiti, le regole di trasformazione, le modalità attuative, i carichi insediativi e le destinazioni d'uso ammesse”*.

11) La predetta delibera C.C. n. 76 del 2015 è stata dunque impugnata dalla società con atto di motivi aggiunti promosso nel ricorso attualmente pendente dinanzi al TAR Toscana con R.G. n. 1434/2013, Sez. I.

Considerato che

12) Successivamente, la società scrivente ha presentato al Comune di San Vincenzo un apporto partecipativo con cui ha manifestato il proprio interesse a che, in sede di adozione e approvazione del nuovo Piano Operativo comunale, venissero introdotte previsioni tali da consentire la realizzazione, nell'area di cui si discute, di un intervento edificatorio avente ad oggetto, per quanto qui interessa, una S.U.L. di almeno 1000 mq. con destinazione residenziale e 500 mq. di S.U.L. con destinazione turistico-ricettiva. E ciò tramite lo strumento del permesso a costruire convenzionato anziché del piano attuativo di iniziativa pubblica.

La società è altresì resa disponibile a individuare, all'interno del comparto edificatorio, un'area da trasferire all'Amministrazione Comunale - a titolo gratuito - per la



realizzazione del comparto di Edilizia Residenziale pubblica prevista nel P.S. approvato.

La medesima società si è peraltro resa disponibile alla verifica ed al soddisfacimento di altre richieste che dovessero venire da codesta Amministrazione al fine di centrare gli obiettivi urbanistici del Piano Strutturale per la frazione di San Carlo.

13) 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.

14) Nel Piano Operativo adottato, l'area di proprietà della scrivente è classificata:

- in parte, U1.5/C/PA03; si tratta del "Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03)" disciplinato dall'art. 153 delle N.T.A. del Piano, secondo cui "*1. L'intervento comprende la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e della viabilità di collegamento tra via Bernini e via Solvay, a completamento del villaggio industriale di San Carlo. (...)*

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 12.800 mq.

Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 1.000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. con destinazione d'uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero.

numero alloggi massimo: 20

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- strada pubblica in prolungamento della via Bernini e svincolo di innesto tra il nuovo tracciato e la via Solvay;

- parcheggi pubblici per almeno 28 posti auto

- verde pubblico per una superficie minima di 800 mq. (...)

4. Disposizioni specifiche:



L'edificazione sarà localizzata lungo prolungamento di via Bernini; dovranno essere previste tipologie edilizie coerenti con quelle del tessuto edilizio di impianto per forma, dimensione e ripartizione degli alloggi.

(...)

5. *Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:*

(...) *Al fine di salvaguardare l'integrità geologica e geomorfologica dei suoli, è vietata la realizzazione di volumi interrati*".

- in parte, U1.5/Sv/B, destinata quindi a "Sv - parchi e giardini pubblici o di uso pubblico", come disciplinati dall'art. 16 delle medesime N.T.A.

15) Il Comune di San Vincenzo ha dunque tenuto conto, solo in parte, dell'apporto partecipativo presentato dalla scrivente prima che venisse adottato il Piano Operativo (cfr. paragrafo 15 che precede).

Le previsioni adottate consentono infatti di realizzare volumetrie con destinazione residenziale per 1000 mq e volumetrie con destinazione turistico ricettiva per 500 mq, ma prevedono il piano attuativo come strumento di attuazione dell'intervento.

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

OSSERVAZIONI

16) Non può essere condivisa la scelta di attuare l'intervento edilizio in questione tramite piano attuativo anziché tramite permesso di costruire convenzionato.

Del resto, non vi è alcuna previsione sovraordinata che imponga che gli interventi edilizi siano realizzati, nell'area *de qua*, tramite piano attuativo.

La società ha dunque interesse a che, in sede di approvazione del Piano Operativo, le previsioni vengano modificate così da consentire la realizzazione dell'intervento edilizio in questione tramite permesso di costruire convenzionato anziché piano attuativo.



17) Peraltro, la scelta dell'Amministrazione comunale di classificare parte dell'area di proprietà della società scrivente come Sv, escludendola così dal perimetro della scheda PA03, è pregiudizievole degli interessi della società medesima.

Infatti, la scheda normativa PA03 (art. 153 delle N.T.A. sopra citato) prevede l'obbligo del soggetto attuatore di realizzare verde pubblico per almeno 800 mq e parcheggi per 28 posto auto. E tali standard pubblici richiesti potrebbero essere ricavati proprio nelle aree che sono state invece escluse dal perimetro della scheda normativa PA03 e destinati a Sv (si pensi ad esempio al parco verde a monte di via Bernini che congiunge la piazza Ernesto Solvay).

Ne consegue che alla società scrivente viene dunque imposto un doppio onere (l'obbligo di realizzare gli standard predetti oltre all'obbligo di destinare l'area classificata U1.5/Sv/B, a "Sv - parchi e giardini pubblici o di uso pubblico"), in chiara violazione dei principi di perequazione urbanistica di cui all'art. 100 della L.R.T. n. 65/2014.

La società scrivente ha dunque interesse a che, in sede di approvazione del Piano Operativo, il perimetro dell'area classificata PA03 venga modificato (secondo l'elaborato grafico che si acclude), così da incorporare anche l'area attualmente destinata a Sv.

18) Peraltro, il numero di parcheggi pubblici (28 posti auto) indicati nella predetta scheda normativa PA03 risulta sovradimensionato rispetto al dimensionamento dell'intervento contemplato dalla scheda normativa medesima, in violazione delle previsioni del D.M. n. 1444/68 e del Regolamento regionale 24 luglio 2018, n. 39/R. A ciò si aggiunga che ci troviamo su un terreno che orograficamente presenta molte problematiche e proprio la realizzazione di molti parcheggi può comportare la necessità di dar corso a opere di urbanizzazione molto impattanti anche dal punto di vista paesaggistico, oltrechè estremamente onerose.

Da qui l'interesse della scrivente a che, in sede di approvazione del Piano Operativo, le previsioni in questione vengano modificate così da ridurre la quantità dei parcheggi pubblici la cui realizzazione è posta a carico del soggetto attuatore, in conformità alla



normativa vigente in materia, aumentando, se del caso, gli spazi da destinare a verde pubblico.

19) L'art. 153 delle N.T.A. del Piano Operativo adottato vieta che, nell'area *de qua*, siano realizzati volumi interrati, al presunto "*fine di salvaguardare l'integrità geologica e geomorfologica dei suoli*".

Si tratta di una previsione non condivisibile.

Si ritiene infatti che, proprio perchè ci troviamo su un'area con un forte declivio, la realizzazione di scantinati, dove possono essere realizzati i servizi accessori delle residenze, aiuterebbe a vincere il dislivello senza usare muri di contenimento particolarmente impattanti alla vista dalla valle.

Da quanto sopra, discende l'interesse della scrivente a che, in sede di approvazione del Piano Operativo, le previsioni in questione vengano modificate così da consentire la realizzazione di volumi interrati.

Del resto, eventuali profili di criticità inerenti alla realizzazione di locali interrati potranno essere valutati, caso per caso, e mitigati attraverso prescrizioni contenute nei titoli e nelle autorizzazioni rilasciate.

20) Risulta infine pregiudizievole degli interessi della società scrivente la previsione, contenuta all'art. 153 sopra citato, secondo cui "*dovranno essere previste tipologie edilizie coerenti con quelle del tessuto edilizio di impianto per forma, dimensione e ripartizione degli alloggi*".

Il forte dislivello che caratterizza l'area *de qua* rende pressochè impossibile (se non attraverso opere onerose e impattanti) realizzare tutte le nuove volumetrie ammesse in modo che siano coerenti per forma e dimensione con il tessuto esistente.

Da qui l'interesse della scrivente a che, in sede di approvazione del Piano Operativo, la previsione in questione venga eliminata.

Del resto, gli aspetti afferenti alle tipologie edilizie degli interventi potranno, se del caso, essere valutati in sede di rilascio dei relativi titoli.



21) Le istanze formulate dalla società scrivente sono peraltro certamente meritevoli di essere recepite in sede di approvazione del Piano Operativo, giacché l'attuazione degli interventi proposti è senza dubbio idonea a coniugare gli interessi privati della società medesima con l'interesse pubblico.

La realizzazione degli interventi in questione potenzierebbe infatti l'offerta al pubblico di servizi commerciali e per l'ospitalità, con incidenze positive sull'economia e sulle potenzialità occupazionali locali, a beneficio della collettività locale.

Del resto, la giurisprudenza ha 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 precedente”*.

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).

22) Peraltro, non vi è dubbio che l'interesse della società scrivente sia meritevole di tutela, giacché quest'ultima ha effettuato un ingente investimento economico nell'area *de qua*, sul presupposto delle potenzialità edificatorie previste dal piano di iniziativa pubblica e dalle previsioni pianificatorie sopra richiamati.

La stessa società ha altresì affrontato importanti oneri finanziari, progettuali e gestionali per dar corso alla realizzazione degli interventi previsti dal predetto piano e dagli strumenti pianificatori.

Cionondimeno, a causa dell'inerzia dell'Amministrazione comunale, gli sforzi economici della società non hanno avuto seguito, in violazione del principio di legittimo affidamento ingenerato.

Tale affidamento deve dunque essere oggi adeguatamente ponderato, in sede di pianificazione, come confermato dalla giurisprudenza, secondo cui “*Le scelte effettuate dall'Amministrazione in sede di adozione del piano regolatore generale costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficcate da errori di fatto o abnormi illogicità; esse, inoltre, quando si concretano nella destinazione di singole aree, non necessitano di apposita motivazione oltre quella che si può evincere dai criteri generali di ordine tecnico discrezionale seguiti nell'impostazione del piano, essendo in pochissimi casi necessaria una motivazione specifica, e ciò si verifica quando si configura un affidamento qualificato del privato, come quelle ingenerate da impegni già assunti dall'amministrazione mediante approvazione di piani attuativi o stipulazione convenzioni; in tali evenienze, la completezza della motivazione costituisce infatti lo strumento dal quale deve emergere l'avvenuta comparazione tra il pubblico interesse cui si finalizza la nuova scelta e quello del privato, assistito appunto da un'aspettativa*”



tutelata, mentre tale onere non è richiesto quando sussiste l'ipotesi dell'interesse correlato ad una precedente previsione urbanistica che consenta un utilizzo dell'area in modo più proficuo" (così, tra le altre, T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 13/02/2012, n. 386; in senso conforme, Consiglio di Stato, sez. VI, 4 novembre 2013, n. 5292).

Tutto ciò premesso e considerato, la società Pellegrini Alfredo srl, come sopra rappresentata e difesa, fermi e impregiudicati i diritti derivanti dal ricorso e dai motivi aggiunti pendenti dinanzi al T.A.R. Toscana, sez. I, con R.G. n. 1434/2013

rivolge rispettosa istanza

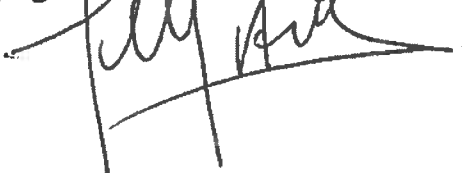
affinché il Comune di San Vincenzo, in sede di approvazione del Piano Operativo, voglia introdurre previsioni e/o modifiche tali da:

- i) consentire la realizzazione dell'intervento edilizio in questione tramite permesso di costruire convenzionato anziché tramite piano attuativo;
- ii) modificare il perimetro dell'area classificata PA03 secondo l'elaborato grafico allegato, così da incorporare nel perimetro della scheda normativa PA03 anche l'area, di proprietà della medesima società, attualmente destinata a Sv;
- iii) ridurre la quantità dei parcheggi pubblici la cui realizzazione è posta dall'art. 153 delle N.T.A. del Piano Operativo adottato a carico del soggetto attuatore, in conformità alla normativa vigente in materia, aumentando, se del caso, gli spazi da destinare a verde pubblico;
- iv) consentire, nell'area *de qua*, la realizzazione di volumi interrati;
- v) eliminare la previsione di cui all'art. 153 delle N.T.A. del P.O. secondo cui *"dovranno essere previste tipologie edilizie coerenti con quelle del tessuto edilizio di impianto per forma, dimensione e ripartizione degli alloggi"*.

Con ossequio.

Per *Pellegrini Alfredo srl*

(Sig. Alessandro Pellegrini)



(Avv. Riccardo Tagliaferri)

