



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
Avv. Marco Graziosi

Firenze, 31 gennaio 2020

Spett.le
Comune di San Vincenzo
Via pec: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

Oggetto: AGI S.p.a. / 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 **AGI S.p.a.**, con sede in Gallarate (VA), via Cattaneo n. 9, in persona del legale rappresentante *pro tempore* Sig. Stefano Lazzarini, rappresentata e difesa, per quanto occorrer possa ai fini del presente atto, dall'Avv. Riccardo Tagliaferri del Foro di Firenze, ed elettivamente domiciliata per il suo studio in Firenze, Via degli Artisti 20

premessso che

1.1) La società AGI S.p.a. ha la giuridica disponibilità di alcune aree site nel complesso edilizio denominato "ex-Girrarosto" posto in San Vincenzo (LI), Via Volta 9.

1.2) Detto complesso edilizio (originariamente comprensivo, tra l'altro, di immobili a destinazione residenziale, peraltro ancora esistenti) è stato interessato da un importante intervento di riqualificazione urbana previsto dalla convenzione urbanistica sottoscritta tra il Comune di San Vincenzo, la società AGI S.p.a. e la

società CEMS Costruzioni (anch'essa proprietaria di altre porzioni del complesso immobiliare medesimo) il 14 luglio 2009, ai rogiti del Notaio Cristiani rep. n. 118.806.

1.3) Con riferimento agli interventi effettuati sulle aree identificate al Foglio 1, part. 63, 193, 419, 1386, 192, 1384, il Comune di San Vincenzo ha rilasciato alla società AGI S.p.a. e alla società CEMS Costruzioni il permesso a costruire n. 140 del 15 luglio 2009.

1.4) In data 29 settembre 2016, la società AGI S.p.a. ha presentato al Comune di San Vincenzo una domanda di variante in corso d'opera del predetto permesso a costruire n. 140 del 15 luglio 2009.

In particolare, il nuovo progetto (che interessa, in particolare, le porzioni di terreno identificate al Catasto Foglio 1, Part. 1458, 1513, 1538, di proprietà di AGI S.p.a.) prevede la demolizione e la ricostruzione di alcuni fabbricati preesistenti e la costruzione di nuovi edifici, tutti aventi destinazione turistico-ricettiva.

E con permesso a costruire n. 7 del 22 marzo 2017, il Comune di San Vincenzo ha assentito la variante suddetta.

Peraltro, per quel che qui interessa, la scrivente società non ha realizzato i suindicati edifici con destinazione turistico-ricettiva, che sono pertanto all'attualità inesistenti (a nulla rilevando, a questi fini, l'esistenza o meno di un titolo abilitativo già rilasciato).

premesse altresì che

2.1) 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.



2.2) Per quel che qui interessa, si rileva che l'art. 66, comma 4, delle NTA del P.O.C. adottato stabilisce una serie di limitazioni in ordine agli interventi su strutture ricettive "esistenti", prevedendo che tali interventi siano *"subordinati alla sottoscrizione di impegno alla gestione unitaria ed al divieto di frazionamento della proprietà"*.

E' evidente che tale disposizione si riferisce esclusivamente alle strutture ricettive già realizzate (a nulla rilevando, come detto, l'eventuale esistenza di un titolo edilizio già rilasciato), atteso che per "esistente" non può certamente intendersi una struttura non ancora realizzata (e per ciò stesso, appunto, inesistente).

Del resto, l'interpretazione letterale della disposizione in esame, secondo il canone ermeneutico di cui all'art. 12 delle Preleggi, non può che condurre a tale conclusione.

2.3) Ebbene, l'area di proprietà della scrivente ove, in forza dei titoli edilizi sopra richiamati, è prevista la costruzione di nuovi edifici aventi destinazione turistico-ricettiva è stata inserita – negli elaborati grafici allegati al P.O.C. adottato – in area contraddistinta con destinazione d'uso "Tr", e cioè, ai sensi dell'art. 14 delle NTA del P.O.C. adottato, con destinazione d'uso ad *"alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli"*.

Pertanto, come già evidenziato al punto 1.4) che precede, la scrivente società non ha mai realizzato gli edifici con destinazione turistico-ricettiva di cui ai titoli edilizi ottenuti dall'Amministrazione comunale, cosicchè tali edifici non sono "esistenti".

E, del resto, analogamente, il Comune di San Vincenzo ha contraddistinto altre aree di proprietà di numerosi altri soggetti, prive di qualsivoglia edificio o struttura, quali aree con destinazione d'uso "Tr".



2.4) Ciò detto, non è chiaro se la previsione di cui al citato art. 66, comma 4, delle NTA del P.O.C. adottato (che, come detto, limita sensibilmente gli interventi edilizi sulle strutture ricettive esistenti, subordinandoli “*alla sottoscrizione di impegno alla gestione unitaria ed al divieto di frazionamento della proprietà*”) debba applicarsi con riferimento a tutte le aree contraddistinte graficamente con la destinazione d’uso “Tr” nelle tavole grafiche allegate al P.O.C. adottato (e dunque anche all’area in oggetto di proprietà della scrivente), anche laddove in tali aree non sia in realtà presente alcuna struttura ricettiva.

In altri termini, non è chiaro se, ai sensi del richiamato art. 66, comma 4, delle predette NTA, per “*strutture ricettive esistenti*” debbano intendersi tutte le aree contraddistinte graficamente con la destinazione d’uso “Tr” (a prescindere dalla effettiva presenza o meno di una struttura) ovvero (come la scrivente ritiene) soltanto le aree caratterizzate dalla presenza di una struttura ricettiva ivi effettivamente già realizzata.

2.5) La scrivente società ha dunque interesse a formulare osservazioni al fine di chiedere che l’Amministrazione comunale voglia precisare e chiarire che la previsione di cui all’art. 66, comma 4, delle NTA del P.O.C. in oggetto debba applicarsi unicamente alle strutture ricettive già realizzate, e dunque effettivamente presenti, nelle aree contraddistinte graficamente dalla destinazione “Tr”.

E ciò, tenuto conto che detta previsione è stata evidentemente dettata al solo fine di regolamentare gli interventi edilizi afferenti a strutture già realizzate ed esistenti, e non invece al fine di limitare l’edificabilità all’interno di aree ancora libere (ancorché con destinazione turistico-ricettiva).

Ove peraltro il Comune ritenga che il citato art. 66, comma 4, delle NTA sia applicabile, indistintamente, a tutte le aree graficamente contraddistinte dalla destinazione d’uso “Tr”, la scrivente ha interesse a formulare le proprie osservazioni al fine di veder modificare le tavole grafiche allegate al P.O.C.



eliminando l'indicazione della destinazione d'uso "Tr" con riferimento all'area in oggetto, inserendo la medesima in un'area avente una destinazione d'uso che consenta la realizzazione di interventi edilizi senza i vincoli stabiliti dal citato art. 66, comma 4, delle NTA del P.O.C.

2.6) Peraltro, non sussistono ragioni di interesse pubblico ostative all'accoglimento della proposta formulata dalla scrivente, cosicchè le presenti osservazioni sono certamente meritevoli di accoglimento.

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).

Né è ostativa all'accoglimento delle presenti osservazioni la circostanza che le medesime vengano formulate dopo la scadenza del termine a tal fine concesso. come chiarito dalla giurisprudenza che ha più volte sancito “*l'ordinarietà del termine coerente con lo scopo per cui sono state previste le osservazioni, che costituiscono un contributo dei cittadini alle scelte urbanistiche spesso presentate per favorire interessi privati che vanno segnalati a chi ha il potere di redigere le norme urbanistiche per valutare in che misura sia possibile contemperare le scelte pubbliche di pianificazione con le aspettative dei proprietari degli immobili, con la conseguenza che, scaduto il termine, il Comune ben potrà procedere all'esame delle stesse, e, laddove venga ritardato tale esame, non vi sarà alcuna preclusione ad esaminare osservazioni tardive*” (tra le tante, v. TAR Emilia Romagna, Bologna, Sez. I, 18 giugno 2018 n. 499)

Tutto ciò premesso e osservato, la sottoscritta, come sopra rappresentata e difesa

rivolge 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:



- in tesi, precisare e chiarire che la previsione di cui all'art. 66, comma 4, delle NTA del P.O.C. debba applicarsi solo e unicamente alle strutture ricettive già realizzate, e dunque effettivamente presenti, nelle aree contraddistinte graficamente dalla destinazione "Tr";

- in ipotesi subordinata, laddove il Comune ritenga che il citato art. 66, comma 4, delle NTA sia applicabile, indistintamente, a tutte le aree graficamente contraddistinte dalla destinazione d'uso "Tr", modificare le tavole grafiche allegate al P.O.C. eliminando l'indicazione della destinazione d'uso "Tr" con riferimento all'area in oggetto di proprietà della scrivente, inserendo la medesima in un'area avente una destinazione d'uso che consenta la realizzazione di interventi edilizi senza i vincoli stabiliti dal citato art. 66, comma 4, delle NTA del P.O.C..

Con ossequio.

Per A.G.I. s.r.l.

(Sig. Stefano Lazzerini)

(Avv. Riccardo Tagliaferri)

A.G.I. Spa
Corso Italia, 71
57027 SAN VINCENZO (LI)
Sede legale: c/o B.S.M.A.
Via Cattaneo, 9 - 21013 GALLARATE (Vr)
C.F. e P. IVA 01036510491

