



STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CARETTI-TAGLIAFERRI

Av. Alberto Caretti
Av. Riccardo Tagliaferri
Av. Tommaso Pontello
Av. Niccolò Esposito
Av. Giulia Baggiani
Av. Matteo Scardicci

Firenze – San Vincenzo, 3 agosto 2022

All'Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di San Vincenzo
Via pec: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

Al Responsabile del Settore UOA del Comune di San Vincenzo
Egr. Geom.
Paolo Cosimi
Via mail: p.cosimi@comune.sanvincenzo.li.it

Egr. Arch.
Laura Dell'Agnello
Via mail: l.dellagnello@comune.sanvincenzo.li.it

Oggetto: AGI S.p.a. e altri / Comune di San Vincenzo (osservazioni alla Variante normativa semplificata al Piano Operativo comunale approvata con delibera C.C. n. 51 del 14 luglio 2022)

I sottoscritti Sig. **Stefano Lazzerini**, residente in San Vincenzo (LI), via Elba n. 7, in proprio e quale legale rappresentante *pro tempore* della società **AGI spa**, con sede in Gallarate (VA), via Cattaneo n. 9, e 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 dagli Avv. Riccardo Tagliaferri e Daniele Burgassi

premessi che

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

2) Con riferimento a detto fabbricato, il Comune di San Vincenzo ha dapprima rilasciato il permesso di costruire n. 29 del 12 ottobre 2016 avente ad oggetto lavori di ristrutturazione e sostituzione edilizia dei volumi esistenti, con rialzamento dell'edificio di circa 5 metri.

3) Il predetto titolo abilitativo è stato impugnato dinanzi al TAR della Toscana (con ricorso R.G. n. 1642/2016) dai Signori Molta e Sagaci, proprietari di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare posto in via Pianosa 7, in prossimità dell'immobile di Agi Spa.

4) Detto ricorso è stato accolto dal TAR della Toscana con sentenza n. 626 del 3 maggio 2017 che ha annullato il titolo in questione.

5) La predetta sentenza del TAR della Toscana n. 626/2017 è stata impugnata dinanzi al Consiglio di Stato da AGI con l'appello R.G. 9086/2017, sez. IV.

6) Peraltro, nelle more della proposizione del predetto appello, AGI ha ritenuto di adeguarsi - seppur con le dovute riserve - al disposto di cui alla predetta sentenza n. 626/2017 e ha presentato un nuovo progetto che ha recepito le indicazioni del TAR Toscana.

Tale progetto è stato assentito dal Comune di San Vincenzo con permesso di costruire n. 30 del 31 agosto 2017.

7) Ma anche detto nuovo titolo non ha soddisfatto le pretese dei vicini che lo hanno impugnato dinanzi al TAR Toscana con ricorso R.G. n. 1238/2017, sez. III.



8) Con la sentenza n. 154 del 30 gennaio 2018, il TAR della Toscana, sez. III, ha accolto il ricorso e, per l'effetto, ha annullato anche il permesso di costruire n. 30 del 31 agosto 2017.

9) Ebbene, anche la sopra citata sentenza del TAR della Toscana, sez. III, n. 154/2018 è stata impugnata innanzi al Consiglio di Stato da Agi Spa, con il ricorso R.G. 2360/2018.

10) Il Consiglio di Stato, dopo aver riunito i due appelli, ha ritenuto di approfondire la questione centrale, quella della sopraelevazione e del rispetto dello skyline di San Vincenzo.

Al riguardo, sono state eseguite due verificazioni, le quali hanno concordemente escluso ogni vizio sotto detto profilo.

11) Degli esiti della disposta verifica ha (doverosamente) tenuto conto il Consiglio di Stato nella propria decisione. E così, con la pronuncia n. 3229/2021 che ha definito il contenzioso è stata finalmente risolta, positivamente per l'odierna scrivente, la questione che aveva indotto il TAR Toscana ad annullare i due successivi titoli edilizi rilasciati alla stessa società (e in particolare il secondo di questi): le dimensioni progettuali "in altezza" non pregiudicano lo skyline di San Vincenzo, né comunque violano la normativa urbanistico edilizia della zona.

12) Tuttavia, il Consiglio di Stato ha ritenuto di accogliere un motivo di ricorso proposto in primo grado dai proprietari dell'immobile ubicato in prossimità di



quello di cui si discute, un motivo “assorbito” nella seconda sentenza del TAR Toscana.

Si tratta di quella summenzionata censura la quale attiene al divieto contenuto nell’art. 37 del Piano Strutturale del Comune di San Vincenzo di mutamento della destinazione d’uso del piano terreno degli edifici che in tale parte ospitano esercizi commerciali e servizi di vicinato. Un divieto invero non assoluto. E infatti la destinazione d’uso può comunque essere modificata “*in ambiti periferici e di margine*”.

Ebbene secondo il Consiglio di Stato il secondo permesso di costruire, quello del 31 agosto 2017, da una parte autorizza il predetto mutamento di destinazione e dall’altra non ne dà la necessaria giustificazione “*mentre avrebbe dovuto dare atto e comprovare che l’intervento edilizio progettato (ed assentito) si colloca in un ambito periferico o di margine urbano*”.

In sostanza, al termine del complesso contenzioso sopradescritto, con interventi del Giudice Penale e con una “avvelenatissima” procedura di verifica svolta innanzi al giudice d’appello, tutto si è risolto con un “difetto di motivazione” e con la compensazione delle spese di giudizio.

13) Dal tenore del giudicato del Consiglio di Stato ne è derivato dunque un obbligo dell’Amministrazione Comunale a esercitare la riedizione del proprio potere, confermando il titolo abilitativo dichiarato illegittimo, come già detto, solo per vizi formali imputabili all’Ente.

Ma l’Amministrazione medesima è rimasta inerte. Non solo.

14) Con atto n. 69 del 9 luglio 2021, il Comune di San Vincenzo ha ordinato agli odierni appellanti “*la remissione in pristino dello stato dei luoghi tramite la*



demolizione delle opere eseguite in virtù dei permessi di costruire successivamente annullati” e di “riportare l’area e gli immobili allo stato legittimo come rilevabile dalle precedenti pratiche edilizie depositate presso il SUE di questo Ente”, con l’avvertenza che “ove non si ottemperi alla remissione in ripristino dello stato dei luoghi il bene e l’area di sedime come individuata in colore rosso nella planimetria allegata, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune”.

15) Tale atto in quanto illegittimo è stato impugnato dinanzi al TAR della Toscana con ricorso R.G. n 1000/2021, Sez. III.

Nel corso del predetto contenzioso, il provvedimento ripristinatorio è stato dapprima sospeso dal Consiglio di Stato e successivamente annullato dal TAR Toscana.

16) Con sentenza n. 166/2022 il TAR Toscana ha infatti chiarito che: “ (...) *contrariamente a quanto previsto dall’art. 38 cit. - che impone all’amministrazione di svolgere una motivata valutazione - nel provvedimento gravato non si dà alcun conto delle verifiche e delle considerazioni svolte in ordine alla possibilità (o alla impossibilità) di mutare la destinazione d’uso del fabbricato oggetto di intervento.*”, evidenziando, in particolare, “*che nella fattispecie è configurabile anche il presupposto del legittimo affidamento dei ricorrenti, che costituisce il valore tutelato dall’art. 38 del d.P.R. n. 380/2001; ed infatti - al di là di quelle che possono essere le circostanze che hanno condotto al rilascio dei titoli e che 3 saranno accertate dinanzi alle autorità giudiziarie competenti - allo stato risulta soltanto che la società ricorrente ha avviato l’esecuzione delle opere di cui oggi si ordina la demolizione sulla base di titoli*



edilizi rilasciati dal Comune e solo successivamente annullati in sede giudiziaria.”.

17) La sentenza n. 166/2022 è tuttavia rimasta inattuata dal Comune di San Vincenzo. E i ricorrenti si sono visti costretti a proporre innanzi al TAR Toscana una nuova iniziativa, ai sensi dell’art. 112 e seguenti c.p.a., (attualmente pendente con R.G. n. 393/2022) per ottenere l’ottemperanza dell’Amministrazione comunale alla pronuncia medesima.

18) Peraltro, nelle more, gli odierni ricorrenti hanno presentato, formulando ogni più opportuna riserva in ordine a tutti i contenziosi pendenti, una nuova domanda di permesso a costruire (prot. n. 805/2022 del 13 gennaio 2022) avente ad oggetto un progetto sostanzialmente identico al precedente, fatto salvo il mantenimento della destinazione commerciale.

Anche detta domanda è stata dichiarata irricevibile in ragione della mancata demolizione delle opere sino a quel momento realizzate.

19) Nelle more del predetto contenzioso, il Comune di San Vincenzo ha poi dato corso all’approvazione del Piano Operativo, la cui disciplina ha confermato la fattibilità dell’intervento in questione.

In particolare, l’art. 26, comma 2, delle N.T.A. del P.O. approvato prevede che:
“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’edificio circostante, salvo quanto previsto ai commi 5 e 6. È ammessa inoltre la realizzazione di serre solari, come definite all’art. 57 del D.P.G.R. 39/R/2018.



Al fine di non pregiudicare la percezione visiva del contesto dal mare gli interventi edilizi di ristrutturazione 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 sempre ammesso per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico e/o nel caso di riorganizzazione di volumi esistenti.

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.”

20) Contestualmente, l'Amministrazione comunale ha, tuttavia, sorprendentemente adottato una variante volta unicamente a modificare la disciplina prevista per gli edifici di classe C5 ricadenti negli ambiti U1.1, U1.2 (ove ricade l'area di proprietà della scrivente) e U2.1 del territorio comunale.

In particolare, con riferimento alle predette aree, è stato introdotto il divieto di mutamento di destinazione e di sopraelevazione.

In altri termini, se nel P.O. è stata confermata la fattibilità dell'intervento di cui ai titoli sopracitati, il Comune, con una manovra "pianificatoria" decisamente irragionevole e *contra legem* sotto molteplici profili, ha ritenuto di imprimere all'area *de qua* una disciplina speciale, confliggente con quella di cui al Piano Operativo.



È stata dunque introdotta, contestualmente all'approvazione del P.O., una disciplina speciale, *ad personam*, a danno della scrivente.

Si tratta, in realtà, del “caso scuola” di ciò che un'Amministrazione comunale non deve fare nel rispetto dei principi di buona amministrazione.

Per tali ragioni, la scrivente si permette di formulare le seguenti

OSSERVAZIONI

1) Laddove il Comune, nella sua nuova “veste” pianificatoria, avesse voluto rivedere la disciplina urbanistica di cui al Piano Operativo già adottato, con riferimento a singole aree, avrebbe certamente potuto farlo, giacché, come è noto, il potere pianificatorio è potere ampiamente discrezionale.

Ma avrebbe dovuto farlo nel rispetto dei principi procedurali imposti dalla L.R.T. n. 65/2014 e nel rispetto dei principi di logicità, ragionevolezza e proporzionalità, come insegna la costante giurisprudenza in materia.

Pertanto, il Comune di San Vincenzo avrebbe potuto (*rectius*: dovuto) modificare la disciplina del P.O. adottato e, conseguentemente, fare un passo indietro e riadottare lo strumento medesimo per consentire ai soggetti interessati un'adeguata partecipazione procedimentale.

Avrebbe, dunque, dovuto poi ricondurre le nuove previsioni al vaglio degli enti competenti anche sotto il profilo paesaggistico e, solo all'esito di un corretto procedimento pianificatorio, avrebbe potuto approvare il nuovo Piano Operativo modificato.

Di contro, con un vero e proprio colpo di mano, si è ritenuto di bypassare ogni passaggio procedimentale e di giungere, *tout court*, alla modifica d'imperio della disciplina pianificatoria afferente l'area di cui si discute.



Si confida dunque che l'Amministrazione comunale, recependo le presenti osservazioni, voglia rivedere la propria scelta nel rispetto dei corretti principi procedurali.

2) Nel merito, sono state introdotte vere e proprie previsioni *ad personam* che precludono alla scrivente società di esercitare il proprio diritto edificatorio.

La variante ha infatti previsto che il citato art. 26, comma 2, delle N.T.A. del P.O. fosse così modificato: *“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, **senza sopraelevazioni negli ambiti U1.1, U1.2 e U2.1**, salvo quanto previsto ai commi 5 e 6. È ammessa inoltre la realizzazione di serre solari, come definite all’art. 57 del D.P.G.R. 39/R/2018.*

*Il rialzamento delle coperture, **senza incremento del numero dei piani negli ambiti U1.1, U1.2 e U2.1** potrà comunque essere sempre ammesso per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico e/o nel caso di riorganizzazione di volumi esistenti.*

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.”.

E ciò, in carenza di giustificazioni motivazionali che, nel caso di specie, dovevano essere aggravate in ragione del legittimo affidamento vantato dalla



scrivente in forza dei titoli già acquisiti e delle decisioni giurisdizionali già espresse dal Giudice Amministrativo.

Infatti, dalla pronuncia del Consiglio di Stato è derivato un obbligo per l'Amministrazione comunale alla riedizione del potere per confermare il titolo abilitativo dichiarato illegittimo per meri vizi formali imputabili all'Ente.

Ma niente di tutto ciò è stato fatto.

Peraltro, il contenuto delle previsioni in questione è ancora più irragionevole giacché si pone in palese contrasto con le indicazioni espresse dall'Amministrazione comunale sia in sede amministrativa sia in sede giurisdizionale sino a pochi giorni prima dell'adozione della variante (oltreché in sede di Piano Operativo!).

3) Peraltro, il contegno perpetrato dal Comune di San Vincenzo, ove il contenuto della variante non venga rivisto all'esito delle presenti osservazioni, non fa altro che "aggravare" i diritti risarcitori della società scrivente, diritti già formalizzati nel ricorso attualmente pendente dinanzi al TAR Toscana con R.G. n. 1174/2021.

Tutto ciò premesso e osservato, il Sig. Stefano Lazzerini, in proprio e quale legale rappresentante *pro tempore* della società Agi s.p.a., e il Sig. Gian Primo Lazzerini, come sopra rappresentati e difesi

RIVOLGONO CORTESE ISTANZA

affinché il Comune di San Vincenzo, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia rivedere le proprie scelte pianificatorie di cui alla Variante normativa semplificata al Piano Operativo comunale approvata con delibera C.C. n. 51 del 14 luglio 2022, nel senso di cui ai paragrafi che precedono.



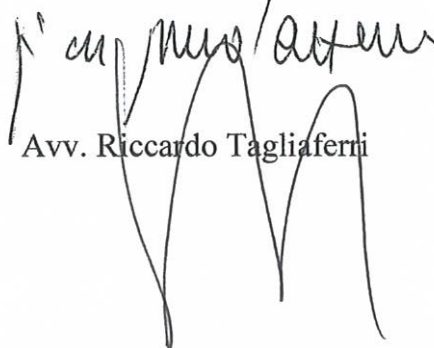
Con ossequio.

(Anche per Agi s.p.a.)

Sig. Stefano Lazzerini

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SL', written in a cursive style.

Sig. Gian Primo Lazzerini

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Tagliaferri', written in a cursive style.

Avv. Riccardo Tagliaferri

