

**Avv. UGO FRANCESCHETTI**  
Via Maggio, 7 - 50125 FIRENZE  
Tel. 055 211732 - Fax. 055 2381313  
*ugo.franceschetti@tax-legal.eu*

Firenze, 13 agosto 2020

Spett.le

**Comune di San Vincenzo**

in persona del Sindaco *pro tempore*,

Via Beatrice Alliata, n. 4

San Vincenzo (57027 - LI)

*a mezzo PEC: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it*

\*

**Osservazioni ex articolo 111 L.R.T. 65/2014 al procedimento di “Piano di Utilizzazione degli Arenili (Piano Attuativo della Spiaggia)”**, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29.6.2020.

**Stralcio della Scheda 21 “Via del Tirreno - Stabilimento Balneare - SB”**.

\*

In nome e per conto dei Sigg.ri Alessandro Malandrini (C.F. LMN LSN 51T31 C847C), Silvia Paoli (C.F. PLA SLV 69E70 G702X), Paul Pierre Devreux (C.F. DVR PGY 56P12 Z103U), Maria Alessandra Maiure (MRA MLS 67T55 F205R), Anita Creatini (C.F. CRT NTA 47E70 F458E) e del Condominio “Belmare” (C.F. 90008420490) di via Etruria 19 e via del Tirreno nn. 23-24, San Vincenzo (LI) in persona dell’Amministratore *p.t.*, Arch. Massimo Cionini (C.F. CNN MSM 74B19 G687H), rappresentati e assistiti, nel presente procedimento, dall’Avv. Ugo Franceschetti del Foro di Firenze ed elettivamente domiciliato presso il suo Studio (Laroma Jezzi & Partners) in Firenze (FI), via Maggio 7;

**PREMESSO CHE**

- dall’esame degli elaborati allegati alla Delibera di Consiglio Comu-

nale n. 22 del 29.6.2020 è emersa, fra gli specifici obiettivi per la riqualificazione dell'offerta turistica perseguiti dal Piano, e disciplinati in singole schede normative, la previsione di cui alla Scheda di intervento n. 21, che si riporta integralmente di seguito:

**SCHEDA 21**

**Via del Tirreno – Stabilimento Balneare SB**

**Obiettivi**

Definizione dello stabilimento balneare di previsione con riqualificazione della concessione demaniale.

**Destinazioni d'uso**

Stabilimento balneare.

Attività urbane di cui all'art. 75 commi 2, 3 e 6 della LRT 20.12.2016 n° 86

**Interventi ammessi - Quantità insediabili**

SUL massima insediabile mq 280

Altezza massima ml 3,50 rispetto al piano strada di via del Tirreno di fronte ingresso fabbricato.

Ogni intervento è subordinato alla manutenzione del percorso pedonale che costeggia via del Tirreno e si affaccia sulla concessione demaniale realizzato secondo le previsioni dei precedenti progetti approvati ancorché annullati

Rispetto dei requisiti minimi di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Estensione massima della concessione ml 65

**Modalità di intervento**

Intervento diretto convenzionato.

Ad oggi è esistente una concessione demaniale, per la quale è in corso la verifica di applicazione della proroga ai sensi della L. n. 145 del 30.12.2018, art. 1 comma 682 – 683.

**Concessione atto Notaio Cristiani rep. n. 16.782 del 20.05.2015, per ampliamento concessione n. 1/2008, superficie complessiva mq. 1500 – Acquachiara snc di Gerli Greta & c - Fronte mare ml. 65;**

**RILEVATO CHE**

- la disposizione riproduce la previsione di uno stabilimento balneare

in via del Tirreno, già inserita nella Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico, nella parte in cui regolava la “U.T. 6.1. la spiaggia” e il “Sottosistema insediativo 5/6.d.20 della spiaggia”, approvata con delibera consiliare n. 67/2006, e oggetto di un articolato contenzioso di cui si dirà *infra*;

- in particolare, lo stabilimento *de quo*, era stato realizzato dalla “Acquachiara S.n.c. di Gerli Greta & c” (di seguito “Acquachiara”), titolare della concessione demaniale 1/2008, richiamata anche nella Scheda 21 del Piano Spiaggia adottato;

**CONSIDERATO CHE**

- con sentenza del Consiglio di Stato n. 5663/2015, pronunciata in esito a un contenzioso quasi decennale, è stata **annullata**, fra gli altri provvedimenti impugnati e annullati, **la concessione edilizia** (di cui al progetto allegato alla concessione demaniale) n. C/08/10 del 18.1.2008, in forza della quale Acquachiara aveva realizzato lo stabilimento balneare in via del Tirreno;
- la citata sentenza - definitivamente confermata anche dalle pronunce di rigetto dei giudizi per revocazione (Consiglio di Stato, sez. IV, n. 3232/2017) - ha incontrovertibilmente acclarato, per numerosi ed eterogenei profili di criticità, **l’originaria abusività della costruzione realizzata dalla concessionaria**, precisando, in particolare, che “*a cagione della retroattività della statuizione demolitoria suddetta, e della caducazione del primo titolo concessorio, vanno dichiarati illegittimi, in via derivata, gli ulteriori titoli abilitativi medio tempore rilasciati*”;

- nel gennaio 2019, in ottemperanza alle pronunce giurisdizionali richiamate, **lo stabilimento in via del Tirreno è stato definitivamente demolito;**

**RITENUTO CHE**

- alla luce di quanto sopra, pertanto, è errato il quadro conoscitivo di cui alla tavola 2 del piano adottato “*Stato attuale centro*”, nella parte in cui erroneamente rappresenta al punto 21 su Via del Tirreno, uno stabilimento balneare **esistente**, dal momento che, **lo stesso non esiste, poiché demolito in quanto realizzato abusivamente**, come accertato con le richiamate sentenze passate in giudicato;
- è del pari errata, o quantomeno perplessa nel suo significato letterale, la previsione di cui alla scheda 21, nella parte in cui indica, quale obiettivo, la “*definizione dello stabilimento balneare di previsione con riqualificazione della concessione demaniale*”, dal momento che lo stabilimento non può essere in alcun modo “definito”, essendo inesistente, poiché demolito;

**PRECISATO, INOLTRE, CHE**

- né le N.T.A., né la relazione geologico/tecnica, né la relazione allegata alla scheda di intervento, di cui alla documentazione di Piano adottato, rappresentano in alcun modo lo stato di fatto attuale del presunto stabilimento, che è inesistente, in quanto demolito;

**CONSIDERATO CHE**

- sotto ulteriore profilo, anche laddove volesse interpretarsi l’obiettivo di “*definizione dello stabilimento balneare di previsione*” della Scheda 21, nel senso di prevedere un intervento di realizzazione *ex*

novo dell'opera, con la costruzione di uno stabilimento balneare sull'arenile frontistante in via del Tirreno, si evidenzia che **la scheda risulterebbe in aperto contrasto con numerose previsioni di vincolo, di natura sia ambientale che paesaggistica** che insistono sull'area *de qua*, ed è, dunque, **inammissibile**;

- dal punto di vista **geomorfologico e idraulico**, l'intervento in esame si collocherebbe in prossimità della **foce del Fosso delle Prigioni**, e la stessa area demaniale è classificata nel vigente Piano Strutturale come area a pericolosità idraulica **elevata** (tavola A06), nonché come area a pericolosità geologica **molto elevata** (tavola A41);
- a norma dell'articolo 31 della L.R.T. 41/2018: **“Non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine, o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico”**;
- e ancora, l'articolo 8 dell'elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici” del P.I.T. - P.P.R. dispone, al primo comma, che gli strumenti della pianificazione territoriale devono **“evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi; c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale”**;

- il medesimo articolo, al terzo comma, con riferimento agli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi, precisa che “*h - Non è ammesso l’inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche”;*
- dal punto di vista **paesaggistico**, si richiama integralmente il **parere contrario** espresso dalla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno, prot. 2451 del 20.2.2019, in relazione all’intervento in esame: “*considerando che l’intervento prevede la costruzione di un edificio sull’arenile, l’aumento del carico di fruizione turistica estiva, l’alterazione del sistema costa – foce del Fosso delle Prigioni, e occlude visuali attualmente libere da e verso il mare, l’intervento proposto risulta in contrasto con le previsioni del PIT-PPR e la disciplina di tutela paesaggistica vigente, sia dal punto di vista della tutela degli elementi naturali e della funzionalità ecologica, sia dal punto di vista percettivo e della fruizione. Pertanto, questa Soprintendenza esprime **parere contrario** all’intervento in oggetto*”. Pertanto, la Soprintendenza si è già espressa sul punto in senso negativo;
- in effetti, l’area su cui dovrebbe insistere il fabbricato presenta diversi caratteri di crisi e degrado ecologico, come rilevato in più occasioni dal P.I.T. - P.P.R., a causa di accentuati fenomeni di erosione costiera e per l’elevato rischio di consumo del suolo: il notevole incremento edilizio legato allo sfruttamento turistico della zona ha ca-

gionato la progressiva scomparsa delle dune;

- invero, **la previsione del manufatto sull'arenile risulterebbe in contrasto con le previsioni del P.I.T.-P.P.R. e la disciplina di tutela paesaggistica vigente**, rispetto alla tutela degli elementi naturali, della funzionalità ecologica, della fruizione e della percettività dei beni paesaggistici, espressamente richiamati nelle previsioni del Piano di Indirizzo Territoriale, e, in particolare, nella Scheda d'ambito n. 16 "Colline metallifere e Elba", nonché nella Scheda dei sistemi costieri n. 4 "Sistema Cecina" e nell'Elaborato 8b;
- fra queste, in particolare, la prescrizione di cui al punto 3.3-g della Scheda dei sistemi costieri n. 4 "Sistema Cecina" è chiara nel disporre che *"Non sono ammessi gli interventi che: [...] – occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono da tracciati accessibili al pubblico, o dal mare verso l'entroterra; - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare"*, come puntualmente già rilevato dalla Soprintendenza;

**CONSIDERATO, ANCORA, CHE**

- sotto ulteriore profilo, le **"Linee guida per l'istruttoria e la valutazione delle istanze per il rilascio di concessioni demaniali marittime** per finalità turistico ricreative, ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 9 maggio 2016 n. 31", allegato A alla D.G.R. 544/2016
- espressamente richiamato all'articolo 2 nelle N.T.A. di cui Piano Spiaggia adottato -, richiama l'articolo 19 del P.I.T.-P.P.R., a norma del quale *"gli interventi da realizzarsi nelle aree e sui bei di cui*

*all'articolo 134 del Codice [d.lgs 42/2004, n.d.r.] sono consentiti solo se conformi alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici del presente Piano*";

- nel caso di specie, la Scheda 21 sembrerebbe prevedere la realizzazione *ex novo* di uno stabilimento balneare sull'arenile demaniale, con SUL massima insediabile pari a mq 280 e altezza massima fino a mt 3,50: sono evidenti i gravi profili di contrasto con le prescrizioni di vincolo appena descritte, e, pertanto, la scheda deve essere stralciata, **come già accertato dalla Soprintendenza**;

**CONSIDERATO, INOLTRE, CHE**

- l'articolo 23 delle N.TA. del Piano Spiaggia in corso di adozione prescrive che *"1. Ogni nuovo intervento, sia di ampliamento, che di riqualificazione, che di nuova realizzazione, nell'ambito del Piano di utilizzazione degli arenili in attuazione delle prescrizioni del PIT, a seguito di verifica di compatibilità paesaggistica, dovrà essere realizzato con materiali ecocompatibili, con strutture di tipo leggero rimovibili e riciclabili al fine di poter garantire in qualsiasi momento il ripristino delle condizioni naturali. 2. **L'altezza massima al colmo, degli interventi di cui al punto precedente, non può eccedere ml. 3,00 salvo casi eccezionali valutati dall'amministrazione comunale che necessitano la messa in opera su pilotis in relazioni alle condizioni morfologiche dell'arenile"***;
- la scheda 21, invece, prevederebbe per l'intervento ammesso una SUL massima insediabile pari a 280 mq, con altezza massima di ml. **3.50** **rispetto al piano strada** di via del Tirreno, senza considerare i pilo-



tis;

- è evidente il contrasto fra le due disposizioni;

**CONSIDERATO, ALTRESÌ, CHE**

- **la concessione demaniale** n. 1/2008, rilasciata alla Acquachiara, e richiamata nella scheda n. 21 è di impossibile realizzazione, pertanto la stessa deve ritenersi decaduta, **per impossibilità concreta di realizzare lo stabilimento;**

- inoltre, si evidenzia l'infondatezza della previsione della Scheda 21 secondo cui con riferimento alla concessione 1/2008 sarebbe "*in corso la verifica di applicazione della proroga ai sensi della L. n. 145 del 30.12.2018, art. 1, comma 682-683*", poiché in contrasto con granitica e recentissima giurisprudenza secondo cui "*la normativa interna che prevede proroghe ex lege di concessioni scadute va contro i principi di diritto europolitari* [e che, in applicazione della direttiva 2006/123/CE,] *sancisce in via generale l'illegittimità di una normativa sulle proroghe ex lege della scadenza di concessioni demaniali, perché equivalenti a un rinnovo automatico, il che di sua osta a un procedura selettiva*" (Consiglio di Stato, Sez. V, n. 1368 del 27.2.2019 n. 1368, conf. *id*, sez. VI, n. 7874 del 28.11.2019);

- deve, così, escludersi l'applicabilità in favore della concessione;
- sotto ulteriore profilo, risulta che il Comune di San Vincenzo, con l'ingiunzione di demolizione n. 90/2020, abbia ordinato a Acquachiara la demolizione di un chiosco temporaneo e di due servizi igienici installati sull'area in esame, poiché realizzati senza i dovuti titoli;

- a tal proposito, da notizie di cronaca recente è emerso che in data 4.8.2020 tali strutture siano state poste sotto sequestro giudiziario con provvedimento del G.I.P. del Tribunale di Livorno.

\* \* \*

Tutto ciò premesso, gli Scriventi, come sopra identificati, rappresentati e assistiti,

**OSSERVANO**

che la previsione di cui alla Scheda di intervento 21, richiamata anche quale scheda di fattibilità n. 21 nel documento di “*Analisi di pericolosità e fattibilità dei singoli settori di intervento*”, è inammissibile per le molteplici criticità appena descritte, e ha per oggetto un intervento che ove approvato sarebbe illegittimo e non realizzabile e, pertanto, deve essere stralciata dal Piano di Utilizzazione degli Arenili in corso di approvazione.

Con ogni più ampia riserva di impugnazione all’esito della eventuale approvazione dello strumento urbanistico.

Con osservanza.

Sig. Alessandro Malandrini *n.n.*

Sig.ra Silvia Paoli *n.n.*

Sig. Paul Pierre Devreux *n.n.*

Sig.ra Maria Alessandra Maiure *n.n.*

Sig.ra Anita Creatini *n.n.*

Condominio Belmare *n.q.*

in persona del legale rappresentante *p.t.*, Arch. Massimo Cionini

Avv. Ugo Franceschetti