



STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CARETTI-TAGLIAFERRI

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

Firenze, 30 gennaio 2024

Spettabile
Comune di San Vincenzo
in persona del Sindaco *pro tempore*
Via pec: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

Oggetto: Villa Lo Scoglietto / Comune di San Vincenzo – (Deliberazione del Consiglio Comunale di San Vincenzo n. 95 del 21 dicembre 2023 – pubblicata sul BURT il 3 gennaio 2024 – recante adozione del Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA) – OSSERVAZIONI ex art. 111, comma 3, L.R.T. n. 65/2014)

Il sottoscritto **Sig. Franco Lachi** (C.F. LCHFNC46R04B509N), residente in San Vincenzo, via del corallo 7, in qualità di titolare della ditta individuale **Lo Scoglietto di Lachi Franco** (P.Iva 00413240490), nonché della concessione demaniale marittima 13/2010 e proprietario del complesso turistico sito in San Vincenzo, in via del corallo 7/8, e i sottoscritti **Sig.ri David Lachi e Mirko Lachi**, residenti in San Vincenzo, via del corallo 8, in qualità di legali rappresentanti della società **Villa Lo Scoglietto s.r.l.** (P.Iva 01271660498), con sede in San Vincenzo, in via del corallo 7/8, affittuari di ramo di azienda avente ad oggetto l'esercizio di attività alberghiera, RTA e attività di somministrazione pasti e bevande nonché in qualità di gestori degli immobili denominati "**Hotel e Residence Villa Lo Scoglietto**", siti in San Vincenzo, Via del Corallo n. 7/8, rappresentati e assistiti ai fini del presente atto dall'Avv. Riccardo Tagliaferri, con studio in Firenze, Via degli Artisti n. 20, si permettono di presentare le seguenti osservazioni in ordine al Piano di Utilizzo degli Arenili (PUA) adottato dal Comune di San Vincenzo con delibera C.C. n. 95 del 21 dicembre 2023.



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

Premessa

Come è noto (senza addentrarci nelle pieghe di una situazione di grande complessità, costantemente sotto la lente di ingrandimento), lo stato delle concessioni balneari è oggi in continua evoluzione sia per quanto riguarda la loro durata, sia in ordine alle predisponde gare per i nuovi affidamenti, sia ancora rispetto alla sorte di quanto negli anni realizzato dai singoli esercenti, anche in punto di indennizzo.

È un momento di grande incertezza nel quale ogni soggetto coinvolto, a partire dal soggetto pubblico, è tenuto a muoversi con grande prudenza ed equilibrio.

Ebbene, in questo contesto, non può non rilevarsi, in via preliminare, come il nuovo piano attuativo della spiaggia del Comune di San Vincenzo, con le sue previsioni dal carattere *tranchant*, rischi di rappresentare un documento in breve tempo non più attuale, superato, oltre che eccessivamente penalizzante per gli operatori di settore.

E ciò è tanto più vero ove si consideri che, all'attualità, a livello legislativo, amministrativo, e ancora giurisprudenziale, si sta operando per conciliare i noti principi della "Bolkestein" con le prerogative, i diritti e gli interessi dei concessionari. Come più avanti si dirà, rispetto a tale sforzo, quanto già previsto nel menzionato piano delle spiagge di San Vincenzo appare in netta controtendenza.

Non solo, ma più nello specifico, il Piano, già in fase di elaborazione, conteneva delle previsioni che sacrificavano *quam maxime* la posizione degli scriventi.

In particolare, la scheda norma n. 7 (relativa a Villa Lo Scoglietto) prevedeva già una sensibile riduzione dell'area data in concessione in ragione dell'applicazione dell'arbitrario e illogico parametro di dimensionamento previsto all'art. 12, comma 3, delle NTA del Piano.



STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CARETTI-TAGLIAFERRI

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

Peraltro, la medesima scheda norma non prevedeva, al contrario di quanto consentito ad altri operatori, alcuna possibilità di trasformare la concessione esistente in concessione per stabilimento balneare.

Per queste ragioni, il 13 novembre 2023 (prima dell'adozione del Piano), gli scriventi hanno inoltrato al Comune di San Vincenzo un contributo partecipativo volto a evitare la definizione di una disciplina che, sin da subito, si dimostra come non più attuale, oltre ad apparire eccessivamente "afflittiva", con la concreta possibilità di dover nuovamente ricorrere a una "revoca" (come già accaduto per il precedente piano di utilizzo degli arenili, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 29 giugno 2020 e poi appunto revocato con delibera del Consiglio Comunale di San Vincenzo n. 18 del 29 novembre 2021), con inutile sperpero di energie e di denaro pubblico.

Detto contributo partecipativo è stato totalmente ignorato dall'Amministrazione comunale, la quale, con delibera C.C. n. 95 del 21 dicembre 2023, ha ritenuto di dar corso all'adozione del Piano di Utilizzazione degli Arenili senza apportare alcuna modifica alla disciplina ivi contenuta.

Peraltro, con nota prot. n. 2023/0033887 del 28 dicembre 2023, il Comune di San Vincenzo ha trasmesso alla società Villa Lo Scoglietto s.r.l. la determinazione dirigenziale n. 1156 del 27 dicembre 2023 recante la proroga della concessione demaniale al 31 dicembre 2024.

In particolare, nella predetta nota si legge che : *"Vista la delibera di Giunta Comunale n. 321 del 22 dicembre 2023 con la quale sono stati indicati i motivi oggettivi per cui sussistono le condizioni per il differimento del termine di scadenza delle concessioni demaniali marittima al 31 dicembre 2024, richiamati dal citato art. 3, comma 2, della L. 118/2022, con la presente si trasmette in allegato il provvedimento con il quale viene determinato, quale termine di efficacia delle concessioni demaniali marittime in suo possesso, il 31 dicembre 2024, come stabilito dalla normativa indicata in oggetto.*

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

Ritenuto quindi necessario, a tutela del superiore interesse pubblico, rendere noto che il presente differimento non comporta alcun riconoscimento di garanzia sulla consistenza e modalità di gestione delle concessioni demaniali marittima tra cui quella inerente il presente atto, in relazione ai contenuti del Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA) in corso di approvazione;”.

Anche per tale ragione, gli scriventi si permettono di formulare le seguenti osservazioni ai sensi dell’art. 111, comma 3, L.R.T. n. 65/2014.

1) Esaminiamo in linea generale il merito del Piano adottato.

Esso è caratterizzato da numerose contraddizioni e incongruenze.

Di seguito si segnalano per punti le criticità più evidenti.

1.1) Anzitutto, è palese la contraddizione esistente fra la notoria insufficienza dell’offerta balneare “strutturata” (sempre più in difficoltà nel far fronte a una crescente richiesta di “ospitalità” attrezzata in spiaggia e di servizi connessi), e un impianto di piano volto invece a ridurre ulteriormente tale ospitalità privilegiando l’utilizzo libero della spiaggia (v. obiettivo n. 2, lett. i) ovvero altro tipo di servizi (v. *infra* par. 1.3). Un utilizzo libero, aggiungasi, a cui si accompagnano obblighi di manutenzione e pulizia per i concessionari (v. art. 6, comma 5, delle NTA), che rappresentano un evidente aggravamento nell’esercizio della concessione e un indebito arricchimento per l’Amministrazione comunale.

Non solo. L’azione dell’Amministrazione Comunale va contro quella della Regione Toscana che ha dato la possibilità di ampliare i servizi alle strutture ricettive considerandole quali erogatori di servizi e non solo come di gestori di affitto di camere (cfr. Regolamento regionale del turismo 2018 DPGR 47/R/2018).

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

1.2) Il piano appare infatti illogico e sproporzionato nella parte in cui ritiene di suddividere, in modo arbitrario, il litorale in tre aree distinte, imponendo, in ordine alle strutture ricettive, per le sole porzioni di arenile ricadenti nel tratto di “arenile urbano” un dimensionamento delle aree da concedere in uso parametrato al rapporto di un metro lineare di fronte mare per ogni unità-ricettiva alberghiera (cfr. art. 12, comma 3, NTA di Piano).

1.2.1) Quanto alla suddivisione degli ambiti si rileva che detto criterio è palesemente irragionevole, soprattutto con riferimento alla differenziazione tra Arenili Urbani e Arenili Seminaturali.

Entrambi gli arenili in questione (per come individuati agli artt. 2 e 5 delle N.T.A. di Piano) coincidono infatti con il territorio urbanizzato del Comune di San Vincenzo.

Non è dunque chiaro il “maggior valore ambientale” che giustificerebbe il diverso trattamento ad essi riservato in punto di dimensionamento delle concessioni.

A differenza di quanto previsto per l’Arenile Urbano, infatti, le concessioni insistenti nell’Arenile Seminaturale non subiscono alcuna variazione mentre, secondo l’impostazione assunta dall’Amministrazione comunale nelle medesime norme di Piano, sarebbe proprio il secondo di essi a necessitare di una maggiore tutela.

1.2.2) Quanto al parametro di dimensionamento “lineare” previsto per le concessioni insistenti nell’Arenile Urbano, si tratta di un criterio di computo del tutto inadeguato, irragionevole e sproporzionato soprattutto in ragione del fatto che il litorale di San Vincenzo è ben più ampio rispetto al cosiddetto “arenile urbano” e che, dunque, una più generalizzata valutazione delle aree consentirebbe un migliore e più ponderato equilibrio nella distribuzione dei tratti di spiaggia libera.

Si tratta peraltro di un parametro di dimensionamento che non tiene conto dell’effettivo stato della spiaggia e della sua profondità, cosicché si generano effetti del tutto disomogenei rispetto ai vari operatori del litorale.



STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CARETTI-TAGLIAFERRI

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

Si confida dunque che detto parametro venga eliminato o modificato, inserendo parametri più equi e omogenei.

1.3) Si aggiunga, che, comunque, dell'estensione della spiaggia libera non si ravvisa alcuna necessità tenuto conto che il territorio di San Vincenzo offre circa 12 km di arenile balneabile, il quale è occupato solo in minima parte dalle concessioni affidate a privati: vi sono circa 6 km di spiaggia libera a sud di San Vincenzo e, parimenti, ampiissimi spazi liberi a nord verso Castagneto Carducci.

Peraltro, il quartiere denominato "La Conchiglia", dove si trova l'"Hotel e Residence Villa Lo Scoglietto", è situato all'interno del contesto urbano, zona nella quale il rapporto tra spiagge libere e concessionate è già allo stato attuale a svantaggio delle seconde più di ogni altra zona del paese.

Dalle foto aree scattate durante le stagioni balneari è infatti facile notare che i fruitori delle spiagge libere tendono ad occupare maggiormente la parte di arenile più possibilmente vicina alla battigia, lasciando grandi quantità di spiaggia non occupata in profondità.

Questo a dimostrazione del fatto che la quantità di spiaggia pubblica è molto più che sufficiente (rapporto di 65%).

Peraltro, è chiaro che l'incremento della spiaggia libera determinerà una rilevante problematica in tema di sicurezza dei bagnanti (stante l'assenza di "personale di salvataggio"). Anche su questo, e cioè su come si intenda affrontare (anche economicamente) tale evidentissima criticità, nel piano niente si dice.

La pari dignità fra spiagge libere e spiagge concessionate, infatti, non si ottiene privando attività che operano sul territorio da più di 50 anni di una porzione di arenile, quanto piuttosto investendo maggiormente sui servizi e sul controllo della spiaggia libera, cosa che l'attuale Amministrazione comunale e le passate hanno fatto pochissimo; il piano



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

collettivo di salvamento è stato creato e messo in atto da una collaborazione tra albergatori e stabilimenti balneari mentre l'Amministrazione contribuisce in maniera del tutto insufficiente. La grande maggioranza dei costi del servizio di salvamento per garantire la sicurezza su tutto il litorale sono infatti pagate dalle aziende private.

1.4) In terzo luogo, non è chiaro come si concili l'obiettivo di incrementare le aree destinate ad attività ludiche e sportive (che si aggiungono a quelle già esistenti, e invero sufficienti) con quello, generale, di "liberare" il litorale. E in questo contesto non è spiegato come ci si propone di tutelare l'offerta di punti ombra, già nettamente sacrificata (come sottolineato nel paragrafo che precede).

1.5) Per le ragioni sopra sinteticamente spiegate, la decisione di creare "più spiaggia libera", appare eccessivamente semplicistica, in quanto assunta senza tenere in debito conto le implicazioni in punto di sicurezza, pulizia e rispetto delle prerogative "consolidate" dei concessionari.

Si tratta di una previsione che, al pari delle altre, non considera ad esempio le "speciali" categorie delle persone disabili, portatrici di handicap e anziane.

Ebbene, anche sotto questo profilo, il piano necessita di un deciso approfondimento, magari nel senso di sostituire gran parte delle previsioni dedicate alla spiaggia libera con disposizioni di carattere "sociale" quali quelle che individuino spazi attrezzati dedicati alle suddette categorie di persone e gestiti dagli stessi concessionari.

1.6) Vi è poi la contraddizione relativa agli obiettivi di destagionalizzazione dell'attività turistica (obiettivo 4 e art. 8 delle NTA) che mal si conciliano con le previste autorizzazioni, rigorosamente stagionali, relative ai piccoli manufatti facilmente amovibili. È chiaro che, se di destagionalizzazione si tratta, essa deve essere a 360 gradi.



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

E in punto di destagionalizzazione, pare intravedere una disparità di trattamento fra stabilimenti balneari e alberghi (si pensi ad esempio agli usi elioterapici di cui all'art. 8 delle NTA).

1.7) E ancora, va certamente rivista (dato il suo tenore privo di logica e ingiustamente penalizzante per i privati concessionari) la previsione che non consente di modificare l'estensione della concessione "*in conseguenza dell'azione erosiva da qualunque causa provocata*" (art. 3, comma 9, delle NTA).

Anzitutto, come è noto a codesta Amministrazione, il fenomeno erosivo è in atto da anni (e si è accentuato dal momento in cui si è deciso di costruire il nuovo porto di San Vincenzo) e tale evento ha già comportato forzate diminuzioni di superfici per i concessionari, con conseguenti, evidenti pregiudizi nello svolgimento della propria attività imprenditoriale.

In ogni caso, a fronte di un qualsivoglia fenomeno erosivo, logica e rispetto del principio di proporzionalità impongono che si pensi prioritariamente, ove possibile, a un'estensione della concessione, anche sul retro di essa. E nell'ipotesi di impossibilità, la disposizione va integrata con la chiara previsione di una riduzione del canone in conseguenza della riduzione dello spazio di litorale concesso.

1.8) Merita, inoltre, un formale chiarimento anche la disciplina relativa agli accessi al mare (obiettivo n. 3, lett. m), la quale non deve comunque sacrificare *quam maxime* le prerogative dei concessionari. Se del caso, va espressamente previsto una riduzione del canone correlata alla riduzione degli spazi ombra.

1.9) E ancora, nel corso dell'incontro pubblico tenutosi nel dicembre scorso con i concessionari e con i relativi rappresentanti di categoria, l'Assessore comunale competente al Demanio ha espressamente assicurato che, comunque, il piano varrà solo per il futuro.



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

Si tratta di un'affermazione che stride col contesto del Piano adottato. Soprattutto stride con l'attuale disposto dall'art. 16, comma 4, delle NTA del Piano che prefigura la possibilità di revoche totali o parziali delle concessioni in essere al fine di conformarle alla nuova disciplina del piano stesso.

Dunque, è certamente necessaria una formale conferma di quanto affermato dall'Assessore circa l'intangibilità delle concessioni in essere.

1.10) Sotto i menzionati profili di ordine generale il piano merita dunque una profonda revisione.

I sintetici rilievi sopra esposti sono infatti sufficienti a dimostrare che l'impianto complessivo del piano è certamente e ingiustificatamente penalizzate per i singoli operatori e confligge con i fondamentali principi di buona amministrazione e proporzionalità che devono sempre essere posti a fondamento dell'azione dell'Autorità Pubblica.

Si ricorda infatti che la giurisprudenza pacifica afferma che *“Il principio di proporzionalità di matrice comunitaria, immanente nel nostro ordinamento in virtù del richiamo operato dall'art. 1, l. n. 241/1990, impone alla P.A. di optare, tra più possibili scelte ugualmente idonee al raggiungimento del pubblico interesse, in favore di quella meno gravosa per i destinatari incisi dal provvedimento, ove evitare agli stessi inutili sacrifici”* (ex plurimis, TAR Campania, sez. III, 18 maggio 2021, n. 3291).

Si è altresì chiarito che: *“Il principio di proporzionalità dell'azione amministrativa — che ha pieno ingresso nel nostro ordinamento, perché compreso tra i principi dell'ordinamento comunitario e da sempre insito nella nostra Costituzione, ove sia rettammente inteso il principio di buona amministrazione ex art. 97 Cost. — impone di verificare: a) l'idoneità della misura, cioè il rapporto tra il mezzo adoperato e l'obiettivo avuto di mira (in virtù di tale*



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

parametro, l'esercizio del potere è legittimo solo se la soluzione adottata consenta di raggiungere l'obiettivo); b) la sua necessità, ossia l'assenza di qualsiasi altro mezzo idoneo, ma tale da incidere in misura minore sulla sfera del singolo (la scelta tra tutti i mezzi in astratto idonei deve cadere su quello che comporti il minor sacrificio del soggetto); c) l'adeguatezza della misura, ossia la tollerabilità della restrizione che comporta per il privato (l'esercizio del potere, pur se idoneo e necessario, è legittimo soltanto se rispecchia una ponderazione armonizzata e bilanciata degli interessi: in caso contrario, la scelta va rimessa in discussione)." (TAR Venezia, (Veneto) sez. I, sentenza 17 marzo 2017, n. 276).

E la violazione dei suddetti principi è ancora più evidente ove si esamini la scheda-norma riferita all'**Hotel Villa Lo Scoglietto**.

Si tratta di un'importante struttura ricettiva del Comune di San Vincenzo, realizzata negli anni ottanta dalla famiglia Lachi, e successivamente ampliata e ristrutturata integralmente negli anni novanta e duemila, a fronte di importanti investimenti milionari, garantiti da mutui ipotecari ancora esistenti.

2) Di tale albergo si occupa la **scheda-norma n. 7**.

L'aspetto maggiormente critico e penalizzante di tale scheda riguarda una sensibile riduzione dell'area data in concessione al fine di favorire un corrispondente incremento della spiaggia libera.

Ebbene, si tratta di una previsione che sacrifica *quam maxime* la predetta struttura alberghiera. E ciò per una serie di ragioni di ordine sia generale che particolare.

2.1) In linea generale valgono i rilievi espressi nei precedenti paragrafi da 1.1. a 1.6, rispettivamente sulla carenza di spiaggia attrezzata rispetto alla sempre maggiore richiesta, sui problemi di sicurezza e pulizia legati all'estensione della spiaggia libera;



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

sulla mancata considerazione delle persone anziane o portatrici di disabilità, sulla errata e penalizzante valutazione del fenomeno erosivo.

A questo ultimo proposito, si sottolinea che, a fronte di un fenomeno erosivo in atto da tempo (a seguito soprattutto della costruzione del nuovo porto di San Vincenzo) e accentuatosi nel corso dell'ultimo anno, la scrivente ha già dovuto forzatamente rinunciare a parte dell'area data in concessione (si veda, al riguardo, la relazione tecnica del 12 dicembre 1991 redatta dal Geom. Manetti, ove si accerta che la profondità della linea di battaglia dinanzi antistante alla proprietà della scrivente variava dai 40 ml sino ai 70ml, mentre al 25 ottobre 2023 la profondità è pari a soli 25 ml – **All. 1**).

Proprio in ragione di tali fenomeni erosivi, la possibilità di utilizzare l'arenile, nella sua profondità, è di fatti sempre più ridotta.

Un ulteriore sacrificio arrecherebbe a questa impresa un danno economico tale da vedere vanificati gli ingenti investimenti effettuati per la costruzione e l'ammodernamento delle strutture e dare così ai propri clienti (e, nell'insieme, al turismo di San Vincenzo) un servizio sempre migliore.

A detto sacrificio, peraltro, si potrebbe in parte ovviare eliminando (ovvero ripensando) il previsto, e invero non necessario, "camminamento" fronte mare.

La scarsa profondità degli arenili sanvincenzini non permette infatti un simile intervento, intervento che, ove realizzato, ridurrebbe ulteriormente l'arenile a disposizione.

Peraltro, all'interno delle concessioni di Villa Lo Scoglietto (tra gli ombrelloni e la proprietà) esiste già un camminamento (messo a disposizione dalla proprietà) liberamente utilizzabile tanto dai clienti delle strutture quanto dai fruitori della spiaggia libera.

E ciò, senza considerare la realizzazione e le relative spese sostenute da Villa lo Scoglietto per lo scivolo di accesso al mare per portatori di handicap e relativo rifacimento



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

dell'ultimo tratto terminale e accesso al mare di via del corallo, come riportato nell'atto d'obbligo unilaterale stipulato con il Comune di San Vincenzo.

Peraltro, il disposto incremento della spiaggia libera in "pieno centro" e non nella parte marginale dell'arenile di San Vincenzo (a ciò "naturalmente" deputata) è operazione destinata ad avere l'effetto di creare confusione, disagi di vario tipo, nonché maggiori problemi di pulizia dell'arenile.

Durante tutto il corso della stagione (2023), Villa lo Scoglietto ha infatti dovuto investire parte dei propri ricavi per l'interramento di grandi quantità di sassi (ad inizio stagione) e per lo spostamento di importanti quantità di alghe (poseidonia marina) (nel mese di luglio/agosto) peraltro (ancora) presenti fino alla fine del mese di novembre, sotto forma di grandi dune sull'arenile pubblico adiacenti alle strutture/concessioni. Mentre di tali incumbenti dovrebbero occuparsi le autorità competenti (anche a salvaguardia degli aspetti igienico-sanitari sottesi) a fronte dei tributi locali puntualmente corrisposti dai gestori delle attività turistico ricettive.

2.2) Entriamo ora nei particolari.

La riduzione del litorale concesso è incongrua, penalizzante, discriminante e mirata a danneggiare solamente alcuni soggetti di una categoria, oltretutto applicata esclusivamente all' "arenile urbano".

Il piano appare infatti illogico e sproporzionato nella parte in cui ritiene di suddividere, in modo arbitrario, il litorale in tre aree distinte, imponendo per le sole porzioni di arenile ricadenti nel tratto di "arenile urbano" un dimensionamento delle aree da concedere in uso parametrato al rapporto di un metro lineare di fronte mare per ogni unità-ricettiva alberghiera (cfr. art. 12, comma 3, NTA di Piano).

Ebbene, si tratta di un criterio di computo del tutto inadeguato e sproporzionato soprattutto in ragione del fatto che il litorale di San Vincenzo è ben più ampio rispetto al cosiddetto "arenile urbano" e che, dunque, una più generalizzata valutazione delle aree



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

consentirebbe un migliore e più ponderato equilibrio nella distribuzione dei tratti di spiaggia libera.

2.2.1) Peraltro, la riduzione del fronte spiaggia di “Villa Lo Scoglietto” viene applicata sulla concessione davanti alla RTA e la riduzione applicata da codesta Amministrazione è di ben 19,30 ml .

La scheda, riferisce la concessione ai clienti dell’Hotel e non della connessa struttura ricettiva, definita CAV.

Ebbene, tale struttura non è una CAV (e cioè una struttura extralberghiera) ma una RTA (e dunque una struttura alberghiera).

Già questo errore rende evidentemente sbagliato il calcolo dell’ampiezza del litorale concesso da Codesta Amministrazione.

Infatti, tenuto conto del fatto che la RTA si compone di 14 unità abitative e l’albergo di 31, ai sensi dell’art. 12 delle NTA del Piano, il calcolo dello stato definitivo dell’area data in concessione, contenuto nella scheda 7, dovrebbe quantomeno prevedere 46 mt. lineari di concessione e non i 42 mt. effettivamente individuati dal Piano.

2.2.2) Ciò detto, anche la misura dei 46 mt. non può ritenersi assolutamente sufficiente.

E infatti, quanto alla RTA, ogni appartamento è stato considerato dalla scheda come 1 unità abitativa (pari ad una camera di Hotel), quando in realtà gli appartamenti, essendo bilocali e trilocali sono dotati rispettivamente di una e due camere doppie e relativi servizi igienici, più soggiorni con divani letto matrimoniali (pertanto possono ospitare fino a un massimo di 4-6 persone).

Cosicché il rapporto da 1 a 1 stabilito dal citato art. 12 è comunque del tutto inadeguato.

È infatti evidente che 4-6 persone non possano usufruire contemporaneamente di un singolo ombrellone.



Avv. Alberto Caretti
Avv. Riccardo Tagliaferri

Avv. Tommaso Pontello
Avv. Niccolò Esposito
Avv. Giulia Baggiani
Avv. Matteo Scardicci
Avv. Tommaso Spolverini

2.2.3) Da considerare inoltre che l'attività cinquantennale dell' "Hotel e Residence Villa Lo Scoglietto" ha portato, soprattutto, a una clientela abituale, la quale desidera terminare il proprio soggiorno usufruendo del servizio spiaggia per l'intera giornata del giorno di partenza, rimanendo pertanto sul territorio e portando lavoro al settore terziario. La riduzione della concessione andrebbe a pregiudicare l'attività creando un disservizio, una possibile perdita della clientela, un minor numero di occupati e un concreto, evidente, danno economico per la scrivente società anche sotto questo profilo.

2.2.4) La riduzione del litorale concesso dalle previsioni del piano è incongrua anche facendo una proporzione tra il numero delle camere e i metri del "fronte spiaggia dato in concessione; si può infatti notare che la concessione in atto è adeguata rispetto al numero delle camere (50 unità). Si ottiene infatti il parametro di 1.226 dato dal rapporto tra il numero delle camere e i metri lineari in concessione: $61.30 \text{ (ml)} : 50 \text{ (camere)} = 1.226$; parametro questo che è certamente inferiore rispetto a quello ricavabile con altre strutture, dove analogo rapporto porta a dati più favorevoli.

2.2.5) Da considerare altresì che sia nella scheda-norma 7 del PUA, e che nell'attuale concessione 13/2010, viene menzionato solo l'Albergo Lo Scoglietto non tenendo minimamente in considerazione l'ampliamento della RTA peraltro antecedente al rilascio della suddetta concessione.

Appare del tutto illogico consentire a un imprenditore di trasformare 8 appartamenti di civile abitazione in una RTA con vincolo a 15 anni (imposto con decisione unilaterale da parte dell'Amministrazione che prevede il cambio di destinazione d'uso alla scadenza dei 15 anni, trasformando il vincolo in "perpetuo"), e con un investimento di 4.000.000 di Euro (oltre a circa 200.000 Euro per oneri e opere di urbanizzazione) per poi ridurre l'estensione della spiaggia data in concessione proprio in funzione dell'attività turistico ricettiva insediata.

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

3) Sotto altro profilo, è da rilevare che nella scheda in commento non è prevista la possibilità di trasformazione della esistente concessione in concessione per stabilimento balneare, al contrario di quanto consentito ad altri operatori; anche tale aspetto risulta quindi penalizzante e illegittimamente discriminatorio.

Per le ragioni suesposte le scriventi società hanno dunque interesse che l'Amministrazione comunale voglia tener conto delle presenti osservazioni e, conseguentemente, soprassedere all'approvazione, ovvero comunque modificare il contenuto del Piano di Utilizzazione degli Arenili adottato con delibera del Consiglio Comunale di San Vincenzo n. 95 del 21 dicembre 2023.

Del resto, il TAR Toscana ha già avuto modo di chiarire che: *“In sede di approvazione di un piano urbanistico o di una sua variante, all'organo consiliare spetta un'ampia discrezionalità valutativa, sostanzialmente corrispondente a quella che connota più in generale le scelte pianificatorie del Comune; di conseguenza deve ritenersi del tutto fisiologica l'ipotesi che un piano attuativo sia prima adottato e successivamente non approvato, tenuto conto che la struttura bifasica del procedimento è proprio volta a consentire, alla luce di osservazioni e rilievi nel frattempo raccolti, eventuali interventi correttivi. Ne consegue che il Comune, fino all'approvazione del piano, è pienamente titolare della propria potestà pianificatoria e può modificare le proprie scelte.”* (TAR Toscana, Sez. I, 21 dicembre 2022, n. 1491).

E nell'ipotesi in cui il Comune di San Vincenzo ritenga di procedere comunque all'approvazione dell'adottato Piano di Utilizzazione degli Arenili, la scrivente società ha interesse che l'Amministrazione comunale modifichi il Piano di Utilizzazione degli Arenili nel senso di cui alle conclusioni che seguono.

Del resto, il diritto vivente in materia ha da tempo chiarito come sia da ritenersi ormai superata la tradizionale impostazione *“secondo cui le osservazioni presentate durante la formazione degli strumenti pianificatori costituiscono meri apporti*



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

*collaborativi funzionali all'individuazione delle scelte più confacenti all'interesse pubblico generale (fra le altre, sent. n. 3972/07).^[1] Tale inautentica visione del ruolo delle osservazioni, difatti, non risulta più aderente ad un progredito assetto dei rapporti fra privati e pubblica Amministrazione, assetto improntato a principi di trasparenza e di leale collaborazione rispetto al quale, secondo il giudizio del Collegio, deve riconoscersi alle osservazioni (o, meglio, opposizioni) non soltanto il già descritto ruolo, per così dire, pubblicistico, ma, in coerenza alle motivazioni per cui le stesse vengono effettivamente presentate, anche quello di strumento rivolto alla tutela degli interessi di tipo privatistico legittimamente riferibili ai soggetti destinatari delle previsioni di Piano.^[2] **In questa prospettiva, dunque, secondo la quale l'Amministrazione deve ricercare, ovviamente nei limiti della ragionevolezza, un'adeguata composizione dei diversi interessi coinvolti, diviene viepiù necessario che la stessa, a fronte di rilievi puntuali e dotati di sufficiente concretezza da parte dei privati incisi, non si limiti a richiamare, genericamente, una loro presunta incompatibilità con le scelte generali poste a base del piano, ma, invece, indichi specificamente le ragioni per cui le osservazioni non possono essere accolte**" (così, tra le tante, T.A.R. Puglia-Lecce, sez. I, 3 aprile 2008, n. 972).*

La giurisprudenza in materia ha peraltro precisato che “*Nell'ambito di un procedimento urbanistico, ^[3] perciò, **le osservazioni costituiscono strumento per perseguire (compatibilmente con il complesso delle scelte urbanistiche da effettuare) l'interesse pubblico con un minor sacrificio dell'interesse privato**; e l'accoglimento delle osservazioni dei privati da parte del Consiglio comunale non richiede alcuna specifica motivazione mirata, essendo sufficiente che esse siano state esaminate e comparate con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione del piano.*” (Consiglio di Stato, Sez. II, 6 agosto 2020, n. 4960).

Alla luce di tutto quanto sopra premesso e osservato, il Sig. Franco Lachi, in qualità di titolare della ditta individuale Lo Scoglietto di Lachi Franco e i Sig.ri David Lachi e Mirko Lachi, in qualità di legali rappresentanti della società Villa Lo Scoglietto s.r.l., nonché in qualità di gestori degli immobili denominati "Hotel e Residence Villa Lo Scoglietto", come sopra rappresentati

CHIEDONO

a) in via principale e preliminare di soprassedere all'approvazione dell'adottato Piano di Utilizzazione degli Arenili per le ragioni spiegate nelle premesse della presente nota;

b) nel merito, nella denegata ipotesi in cui si proceda comunque con l'approvazione del Piano, di intervenire, modificando il piano adottato in senso chiarificatore e di revisione rispetto alle discrasie e alle contraddizioni individuate nel precedente paragrafo 1;

c) sempre nel merito, con specifico riferimento alla scheda-norma n. 7 riguardante l' Hotel e Residence Villa Lo Scoglietto modificare la disciplina del piano adottato affinché :

1) venga eliminata la previsione di riduzione dell'area data in concessione, ovvero che essa venga riformulata tenendo conto dei rilievi di cui al precedente paragrafo 2, previa, se del caso, riforma dell'art. 12 delle NTA del Piano;

2) venga prevista la possibilità di trasformazione della esistente concessione in concessione per stabilimento balneare.

Con riserva, nella non auspicata ipotesi di approvazione del Piano, di agire dinanzi ad ogni competente sede giurisdizionale per il risarcimento dei danni derivanti dalle previsioni del piano medesimo.

Con ossequio.

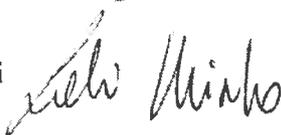
(per Lo Scoglietto)
Sig. Franco Lachi



(per Villa Lo Scoglietto s.r.l.)
Sig. David Lachi



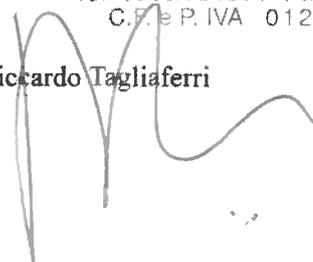
Sig. Mirko Lachi



LACHI FRANCO
LO SCOGLIETTO - V. del Corallo, 7
57027 SAN VINCENZO (LI)
Cod. Fisc. LCH FNC 46R04 B509N
Partita IVA 0041324 049 0

ALBERGO RESIDENCE
"VILLA LO SCOGLIETTO" srl
Via del Corallo, 7
57027 SAN VINCENZO (LI)
Tel. 0565/701614 Fax 0565/704432
C.F. e P. IVA 01271660493

Avv. Riccardo Tagliaferri



All. 1

Studio Tecnico
Geom. Giorgio Mosè Manetti
57027 - San Vincenzo (LI) -
Tel. 0565/701554
.....

San Vincenzo lì 12.12.1991

ANDAMENTO DEL MOVIMENTO SABBIOSO PROSPICIENTE LA VIA DEL
CORALLO A SAN VINCENZO ED ESATTAMENTE DAVANTI AI FABBRI-
CATI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR: L A C H I Franco

=====

RELAZIONE TECNICA

=====

Incaricato dal proprietario Signor LACHI Franco, il sottoscritto Perito Geom. Giorgio Mosè Manetti nato e residente a San Vincenzo in Via della Perla n° 2 si è recato sull' arenile demaniale di fronte alla Via del Corallo per constatarne l' attuale profondità dai vari confini di proprietà alla battigia.-

Esattamente le ore 09 dell' 11.12.1991, circa tre ore dal culmine di marea previsto per le ore 12 dalla tavola delle Effemeridi del detto giorno e che comporta un ragionevole Livello Medio Mare (l.m).-

La distanza del muretto con il quale termina la Via del Corallo dalla battigia era di circa ml 40 (quaranta).-

La mia esperienza ultra cinquantenne mi permette di affermare che non vi è erosione nella zona; solo un andamento stagionale della battigia che si allontana e si avvicina a seconda del cambio del vento ai momenti della caduta delle mareggiate; i valori restano però molto limitati anche se quest' estate la battigia era a quasi 70 ml dal predetto muretto.-

Ringraziando per la cortese attenzione porgo i più distinti saluti.-

Il Perito
(Geom. Giorgio Mosè Manetti)

