



STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CARETTI-TAGLIAFERRI

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

Firenze, 31 gennaio 2024

Spettabile

Comune di San Vincenzo

in persona del Sindaco *pro tempore*

Via pec: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

***Oggetto: Principessa srl / 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. Giacomo Giacomelli**, residente in Pistoia, nella propria qualità di legale rappresentante della società **Principessa S.r.l.**, con sede in San Vincenzo, Corso Italia n. 94, titolare della concessione dell'area demaniale marittima antistante il complesso ricettivo denominato **Euroturist**, con sede in San Vincenzo, Via della Principessa n. 114, rappresentato e assistito ai fini del presente atto dall'Avv. Riccardo Tagliaferri, con studio in Firenze, Via degli Artisti n. 20, si permette 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.

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 predisponendo 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 e 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 prima elaborazione, conteneva delle previsioni che sacrificavano *quam maxime* i diritti della scrivente.

In particolare, la scheda norma n. 33 prevedeva la revoca *tout court* della concessione alla società Principessa S.r.l.

E ciò in ragione dell'asserita (ma in realtà inesistente) perdita, da parte del complesso Eurotunist, della propria vocazione alberghiera oltreché di una (altrettanto insussistente) "forte congestione" dell'arenile a libero uso.

Proprio per queste ragioni, il 15 novembre 2023 (prima dell'adozione del Piano), la scrivente ha inoltrato al Comune di San Vincenzo un contributo partecipativo volto ad avviare un tavolo di concertazione che potesse recepire i contributi della scrivente evitando la definizione di una disciplina che, sin da subito, si dimostrava come non più attuale, oltre ad apparire eccessivamente "affittiva", 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.

Peraltro, detto contributo partecipativo è stato completamente 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.

Con nota prot. n. 2023/0033886 del 28 dicembre 2023, il Comune di San Vincenzo ha peraltro trasmesso alla società Principessa S.r.l. la determinazione dirigenziale n. 1156 del 27 dicembre 2023 recante la proroga della concessione demaniale al 31 dicembre 2024, in conformità ai principi espressi dal diritto vivente in materia.

E ciò, rendendo 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) Ciò detto, 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. h) 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.

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

1.3) 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.

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, handicappate 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.

A ciò si aggiunga che tale previsione appare illogica, arbitraria e immotivata sotto un ulteriore profilo.

Si evidenzia infatti che, in realtà, la predetta spiaggia libera, ubicata in una zona del litorale decisamente lontana dal centro storico ed accessibile solo tramite un percorso ricavato nella lecceta di alto fusto, in zona priva di idonee aree di parcheggio, per la stessa conformazione dei luoghi, non risulti essere mai stata particolarmente affollata, neanche nel picco della stagione estiva. Inoltre, l'ampliamento della predetta spiaggia libera, in prossimità della quale non sono presenti numerosi agglomerati di abitazioni, non pare suscettibile di attrarre tendenzialmente una maggiore utenza di quella passata, in considerazione sia della predetta limitata accessibilità e della scarsità di parcheggi limitrofi sia di servizi essenziali, che non potrebbe venire meno se non violando la proprietà delle strutture private adiacenti o, paradossalmente, abbattendo la lecceta con relativo danno ambientale incalcolabile ed assolutamente inaccettabile.

1.6) Vi è poi la contraddizione relativa agli obiettivi di destagionalizzazione dell'attività turistica (obiettivo 4 e art. 5 delle NTA) che mal si conciliano con le previste autorizzazioni, rigorosamente stagionali, relative ai piccoli manufatti facilmente amovibili. E chiaro che, se di destagionalizzazione si tratta, essa deve essere a 360 gradi.

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 a partire 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 degli attuali "punti ombra". 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 con i concessionari e con i relativi rappresentanti di categoria, l'Assessore comunale competente ha espressamente assicurato che, comunque, il piano varrà solo per il futuro.

Si tratta di un'affermazione che stride col contesto dell'adottando piano. 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 mostrare 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 rettamente 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 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 ancor più evidente ove si esamini la scheda norma riguardante la concessione antistante il complesso denominato Euroturist di cui è titolare la scrivente società sulla base della concessione demaniale n. 23/2010, di rinnovo della originaria concessione datata 30 maggio 2003.

Si tratta di un complesso edificatorio formato da diversi edifici, realizzato dalla Costruzioni Ferrero sin dagli anni settanta in forza di titoli rilasciati dal Comune di San Vincenzo.

Sin dalla sua costruzione fino all'attualità, il complesso di edifici a vocazione esclusivamente "alberghiera e residenziale di tipo turistico" ha mantenuto la medesima destinazione di utilizzo.

Detto complesso è stato prima amministrato da una società del gruppo Ferrero e successivamente in modo indipendente, dato che il gruppo Ferrero ha alienato una parte del complesso, con mantenimento della medesima destinazione d'uso, ad altri soggetti privati, che per migliore gestione decisero di amministrare il complesso in forma condominiale.

Nel 2003 il Comune di San Vincenzo ha rilasciato alla soc. Principessa S.r.l. (e non al complesso Euroturist, come si legge con evidente errore formale, che già di per sé costituisce una palese quanto grave inesattezza tale da invalidare l'intera scheda-norma n. 33 in quanto riferita a soggetto diverso dall'effettivo concessionario) la concessione demaniale per l'occupazione dell'area frontistante detto complesso, destinata alla posa di ombrelloni e sedie a sdraio.

L'attività imprenditoriale della società Principessa S.r.l. viene rivolta e offerta sia ai proprietari delle unità facenti parte del complesso turistico residenziale Eurotunist, sia a soggetti esterni che vadano a soggiornare nel complesso medesimo con evidente vantaggio per l'afflusso turistico nel Comune di San Vincenzo e con le relative positive ricadute economiche, sia in forma diretta mediante il noleggio di attrezzature da spiaggia, sia in forma indiretta in quanto la possibilità di poter usufruire di una spiaggia attrezzata in concessione costituisce un forte potere di attrazione per i turisti, che verrebbe meno con la revoca della concessione: già alla luce di ciò, l'asserzione contenuta nella scheda n. 33 del piano secondo la quale non si ritiene sussistere un interesse pubblico per il mantenimento di tale concessione è chiaramente in palese contrasto con la realtà.

Si aggiunga che a cascata, a motivo della revoca della concessione, si avrebbe un inevitabile rilevante deprezzamento degli immobili che costituiscono il complesso Eurotunist (tra l'altro con conseguente trascinarsi verso il basso degli altri immobili situati nel Comune), in palese contrasto con il criterio della minore afflittività dei provvedimenti della Pubblica Amministrazione verso i destinatari degli stessi, di cui sopra.

Detta concessione è stata rinnovata, a fronte delle medesime condizioni, nel 2010.

2) Di tale complesso si occupa la **scheda-norma n. 33**, la quale testualmente afferma *“non si ravvisa l’interesse pubblico a confermare la concessione demaniale. L’arenile, fortemente congestionato, necessita di ampliamenti per la spiaggia libera di fruizione.*

La struttura di riferimento da tempo risalente ha perso ogni caratteristica di ricettività alberghiera ed extra alberghiera rimanendo un complesso di appartamenti di uso privato non sono più sussistenti motivi di interesse pubblico che giustificano il mantenimento ad uso particolare della spiaggia in favore di appartamenti ad uso privato in attuazione degli obiettivi di Piano si prevede la revoca della concessione con la restituzione dell’area quale zona di Libero Uso”.

Si prevede dunque di non confermare la concessione demaniale al fine di consentire l’ampliamento della spiaggia libera e perché -si asserisce erroneamente e in maniera semplicistica, non tenendo conto della specifica vocazione dell’area - il complesso sarebbe ormai “ad uso meramente privato”. Si prevede dunque espressamente, la revoca della concessione in essere.

2.1) Ebbene, rispetto a quest’ultimo profilo valgono anzitutto i rilievi espressi in precedenza in ordine all’assicurazione pubblica data dal Comune di San Vincenzo, per il tramite dell’Assessore competente, circa il fatto che il piano varrà esclusivamente per il

futuro (v. par.1.8). Alla luce di quanto chiaramente affermato dal medesimo Assessore “davanti a tutti” è chiaro che l’ultimo inciso della disposizione sopra citata debba essere eliminato con conseguente conferma/mantenimento della concessione oggi in essere.

2.2) Ciò detto, è parimenti chiaro che nella specie non sussistono i presupposti né per la mancata conferma della concessione, né tantopiù per la revoca della stessa.

Quanto all’intenzione di privilegiare la “spiaggia libera” si richiamano i rilievi di cui ai predetti paragrafi 1.1, 1.2, 1.4, e 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; sulla mancata considerazione delle persone anziane o portatrici di disabilità, sulla errata valutazione del fenomeno erosivo.

Non solo, ma risultano del tutto errati i riferimenti contenuti nella scheda a un asserito sovraffollamento della spiaggia libera adiacente all’area data in concessione.

Pertanto, un ulteriore ampliamento della spiaggia libera avrebbe indubbe ripercussioni sulla viabilità dell’area e sul reperimento dei necessari spazi per parcheggio. Circostanza quest’ultima del tutto trascurata dalla scheda *de qua*.

2.3) Ma vi è di più.

Una eventuale revoca della concessione alla scrivente società determinerebbe il venir meno di essenziali servizi di sicurezza per i fruitori della spiaggia: in particolare, verrebbero meno i servizi di assistenza alla balneazione (attualmente forniti dalla Principessa S.r.l. tramite il Consorzio Bagnini), il servizio infermieristico di base e il sistema salvavita direttamente presente sulla spiaggia!

Si aggiunga anche, in proposito, la non trascurabile ricaduta sul piano occupazionale di tale aspetto: la società Principessa S.r.l., infatti, impiegando tale personale per tutto il periodo balneare per l'intera giornata e per sette giorni a settimana, offre anche un contributo all'occupazione nell'area, fattore che l'Amministrazione mostra incomprensibilmente di non tenere in considerazione.

Si tratta dunque di circostanze tutt'altro che in linea con la salvaguardia del pubblico interesse, il quale, evidentemente, non può sostanzarsi esclusivamente in una maggior superficie adibita a "spiaggia libera" a detrimento di altri aspetti che indubitabilmente rivestono quell'interesse pubblico che l'Amministrazione nega.

2.4) Quanto alla specifica posizione del villaggio Euroturist, esso, pur essendo costituito da immobili di proprietà privata, è tuttora pienamente conforme alla citata concessione demaniale marittima del 30 maggio 2003, la quale non solo consente ma addirittura impone alla soc. Principessa S.r.l. il noleggio di materiale da spiaggia esclusivamente ai proprietari e locatari del complesso Euroturist.

Inoltre, il Comune di San Vincenzo con il rilascio della concessione demaniale del 2003, ha espressamente manifestato l'intenzione di valorizzare la componente turistico-ricettiva del complesso Euroturist, evidenziando come la posa di ombrelloni, sedie e sdraio fosse concessa non solo ai *proprietari* di appartamento all'interno del Complesso, ma anche ai locatari.

E, come è noto a codesta Amministrazione, la soc. Principessa S.r.l., tramite il proprio legale rappresentante, ha presentato al Comune di San Vincenzo in data 15 aprile 2019 una dichiarazione di prosecuzione di attività relativa alla SCIA per attività di noleggio articoli per il mare, rilasciata alla soc. Principessa S.r.l. il 20 maggio 2004 dal Comune di San Vincenzo. Detta SCIA consente alla soc. Principessa S.r.l. la possibilità di esercitare l'attività di noleggio di materiale da spiaggia sul territorio del Comune di San Vincenzo, senza alcun vincolo sulla clientela – a differenza di quanto imposto in sede di rilascio della concessione demaniale. L'interesse della scrivente società nella prosecuzione dell'attività di noleggio dimostra quindi chiaramente la volontà della soc. Principessa S.r.l. di esercitare attività di carattere turistico-ricettivo di rilevanza pubblica, partecipando attivamente al processo di sviluppo turistico e commerciale della città di San Vincenzo.

L'insieme dei titoli sopra descritti è la plastica dimostrazione dell'importanza fino ad oggi attribuita dall'Amministrazione Comunale alla concessione *de qua* e del correlato diritto scrivente

società a “esercitarla”.

Si aggiunge inoltre, senza con questo voler minimamente entrare in contrasto con l’interesse di altri concessionari ed operatori, che nella denegata ipotesi che l’Amministrazione volesse persistere nella (immotivata per quanto detto sul piano generale) estensione della spiaggia dedicata a libero uso, tale (ingiustificato) obiettivo potrebbe essere raggiunto rivedendo l’estensione di altre concessioni in funzione della recettività dei relativi operatori.

E’ chiaro dunque che la prospettata revoca non sarebbe in alcun modo giustificata.

Non può oggettivamente ritenersi, infatti, che la Principessa S.r.l. abbia mutato la propria essenziale e unica vocazione turistica, ovvero che siano venuti meno gli scopi che avevano dato luogo al rilascio della originaria concessione.

Dal 1995, il villaggio ha infatti mantenuto le stesse caratteristiche turistico-residenziali che aveva nel 2003 cosicché è certamente insussistente il presupposto che ha dato origine alla previsione in questione.

Il Piano adottato è dunque del tutto irragionevole, irrazionale e immotivato nella parte in cui trascura la rilevanza della manutenzione della spiaggia e della sorveglianza dei bagnanti, correlata alla concessione, e dell’introito del relativo canone, disconoscendo addirittura che sono venuti meno i presupposti fondanti della concessione a suo tempo rilasciata.

Si tratta dunque di un Piano che non discende da un adeguato monitoraggio conoscitivo strettamente necessario per effettuare scelte urbanistiche “consapevoli”, con applicazione del dovuto bilanciamento degli interessi pubblici e privati, in palese contrasto con i principi espressi dalla giurisprudenza in materia (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VII, 7 agosto 2023, n. 7585).

2.5) Si rileva peraltro che, nelle norme generali di Piano (e in particolare all’art. 16, comma 4, delle N.T.A.), è prevista una ulteriore facoltà di revoca riguardante quelle concessioni che “*al momento della approvazione del presente Piano*” “*risultino in contrasto con le previsioni contenute nelle singole tavole di riferimento del PUA*”.

Anche tale previsione, nella denegata ipotesi in cui venga riferita alla concessione della scrivente società (ma così non è), è irragionevole nella parte in cui prevede che la revoca totale o parziale delle concessioni “in contrasto” con il PUA debba avvenire “*entro sei mesi dalla sua approvazione*”.

È evidente infatti che, secondo tale disposizione, l’Amministrazione comunale di San Vincenzo si vedrebbe obbligata a procedere con la revoca delle concessioni anche nel caso in cui la disciplina di Piano fosse sottoposta a impugnativa.

Di talché, in caso di eventuale annullamento della disciplina in questione, l’Amministrazione si vedrebbe inevitabilmente obbligata a

corrispondere un gravoso risarcimento del danno agli operatori destinatari di un illegittimo provvedimento di revoca.

Peraltro, la previsione di una revoca *tout court* della concessione di cui trattasi, genererebbe effetti distorsivi anche in vista delle nuove assegnazioni degli arenili per effetto delle previsioni comunitarie della direttiva Bolkestein.

3) Per le ragioni suesposte la scrivente società ha 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 collaborativi funzionali all'individuazione delle scelte più confacenti all'interesse pubblico generale (fra le altre, sent. n. 3972/07). 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.* *In questa prospettiva, dunque, secondo la quale l'Amministrazione*

deve ricercare, ovviamente nei limiti della ragionevolezza, un'adeguata composizione dei diversi interessi coinvolti, diviene vieppiù 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, 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 quanto sopra premesso e osservato il **Sig. Giacomo Giacomelli**, in qualità di legale rappresentante *pro tempore* della società **Principessa S.r.l.**, come sopra rappresentato e assistito, con le presenti osservazioni

CHIEDE

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, nell'ipotesi in cui si proceda comunque con l'approvazione del Piano, di intervenire in senso chiarificatore e di revisione rispetto alle discrasie e alle contraddizioni individuate nel precedente paragrafo 1, modificando il Piano nei termini ivi espressi;

c) sempre nel merito, con specifico riferimento alla **scheda norma-norma n. 33** riferita alla concessione antistante il complesso turistico-ricettivo **Euroturist** di cui la scrivente società è titolare, di eliminare l'inciso secondo cui *“non si ravvisa l'interesse pubblico a confermare la concessione demaniale. L'arenile, fortemente congestionato, necessita di ampliamenti per la spiaggia libera di fruizione.*

La struttura di riferimento da tempo risalente ha perso ogni caratteristica di ricettività alberghiera ed extra alberghiera rimanendo un complesso di appartamenti di uso privato non sono più sussistenti motivi di interesse pubblico che giustificano il mantenimento ad uso particolare della spiaggia in favore di appartamenti ad uso privato in attuazione degli obiettivi di Piano si prevede la revoca della concessione con la restituzione dell'area quale zona di Libero Uso” e, per l'effetto, eliminare in detta scheda-norma n. 33 alla voce “Intervento” la frase “Destinazione a libero uso

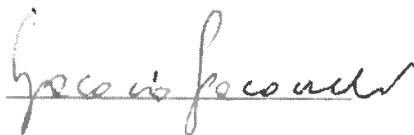
della concessione in essere” sostituendola con la frase “Conferma della concessione in essere”.

Inoltre sempre in detta scheda-norma, alla voce “*Norma*”, ultimo capoverso, eliminare la frase “*in attuazione degli obiettivi di Piano si prevede la revoca della concessione con la restituzione dell'area quale zona di Libero Uso*”, sostituendola con la frase “si prevede la conferma della concessione in essere”.

d) ancora in subordine, fatte comunque salve le considerazioni che precedono, per pura cautela e nella denegata ipotesi in cui la disposizione riguardi anche la concessione di cui è titolare la scrivente società, di eliminare dall’art. 16, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, l’inciso “*entro sei mesi dalla sua approvazione*”.

Con ossequio.

(per Principessa S.r.l.)
Sig. Giacomo Giacomelli



Avv. Riccardo Tagliaferri



Il sottoscritto, in qualità di

responsabile del servizio

di

di