PEC 15947
18/7/2014
OSSERVAZIONE N° 62

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CARETTI-TAGLIAFERRI

Avv. Alberto Caretti
Avv. Riccardo Tagliaferri
Avv. Tommaso Pontello
Avv. Duccio Zanchi
Avv. Chiara Torelli

Firenze, 17 luglio 2014

Ill.mo Sig.
Sindaco del Comune di San Vincenzo
Via p.e.c.: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it
Anticipata via fax: 0565 707299

Oggetto: Pellegrini / Comune di San Vincenzo - (Osservazioni ex art. 17, comma 2, L.R.T. n. 1/2005 alla delibera C.C. di San Vincenzo n. 102 del 6 dicembre 2013, recante l'adozione del Piano Strutturale)

Il sottoscritto **Sig. Alessandro Pellegrini**, quale rappresentante legale della società Pellegrini Alfredo srl (p.i. 00624710497), con sede in Bibbona (LI), loc. La California, via S. Pertini, rappresentato e difeso, per quanto occorrer possa ai fini del presente atto, dall'Avv. Riccardo Tagliaferri, con studio in Firenze, Via degli Artisti, 20, si permette di avanzare all'Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di San Vincenzo le seguenti

OSSERVAZIONI

***EX* ART. 17, COMMA 2, L.R.T. N. 1/2005**

alla delibera C.C. n. 102 del 6 dicembre 2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 20 del 21 maggio 2014, recante l'adozione del nuovo Piano Strutturale del Comune di San Vincenzo.

***

1) La società scrivente è proprietaria, sin dal 2007, di un appezzamento di terreno (della superficie di circa 5.33.33 ha), sito nel Comune di San Vincenzo, frazione San Carlo.
Tale terreno ricade in un'area disciplinata dall'art. 22 delle NTA del vigente Piano Strutturale (approvato con delibera C.C. n. 81 del 25 settembre 1998), recante "Sottosistema insediativo di San Carlo I.8".
Detta disposizione prevede la possibilità di realizzare interventi edilizi con destinazione a

Via degli Artisti, 20 - 50132 Firenze
Tel. 055.39.09.257/8/9 - Fax 055.39.09.260
Codice Fiscale e Partita Iva 05535950488
info@studio-legale-associato.com - www.studio-legale-associato.com

"*Residenza, Attività Urbane, Attività ricettive*"; e ciò per tramite di un Piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'intero ambito.

***

2) In ossequio alla suddetta previsione, con delibera C.C. n. 6 del 18 febbraio 2002, il Comune di San Vincenzo ha approvato "*il Piano attuativo di iniziativa pubblica unitario Campeggio San Carlo U.T. 8.3 P.I.P. di carattere turistico di cui all'art. 27 della L. 865/71*".

Più nel dettaglio, il piano prevede di eseguire una struttura ricettiva di s.l.p. massima di mq. 1000, nonché un campeggio di 200 piazzole e servizi comuni per mq. 600 di s.l.p.

Con tale delibera, si è dato atto "*che l'approvazione del presente piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità*" e "*di iniziare il procedimento di esproprio ad avvenuta acquisizione dei mezzi finanziari, e comunque entro 2 (due) anni dalla data di approvazione del presente atto e di concludere lo stesso entro 3 (tre) anni dall'inizio della procedura espropriativa*".

2.1) Tuttavia la procedura espropriativa non è mai iniziata, la dichiarazione di pubblica utilità è divenuta inefficace e l'attuazione delle predette previsioni edificatorie non ha avuto seguito.

***

3) Peraltro, la previsione soprarichiamata è stata sostanzialmente confermata in sede di Variante al Regolamento Urbanistico, approvata con delibera C.C. n. 67 del 24 luglio 2006.

L'art. 31 della predetta variante consente di edificare, in luogo della struttura ricettiva, mq 1000 di residenza, di cui il 50% convenzionata, ciò sempre attraverso la modalità di interventi della "*variante al Piano attuativo di iniziativa pubblica*".

3.1) Neppure a tale previsione è stata data attuazione, posto che l'Amministrazione comunale si è del tutto astenuta dall'avviare qualsivoglia attività volta alla approvazione della suddetta variante.

***

4) Pertanto, la scrivente società, nel frattempo divenuta proprietaria dell'area (e ciò confidando, ragionevolmente, nella possibile realizzazione degli interventi edificatori di

cui al piano attuativo già approvato dal Comune di San Vincenzo nel 2002), in data 26 luglio 2010 - e dunque nel regime di efficacia del predetto piano attuativo - ha presentato all'Amministrazione comunale un'analitica istanza per l'"*attuazione delle previsioni urbanistiche relative al campeggio San Carlo*".
Tale istanza non ha avuto alcun seguito.

4.1) Successivamente, perdurando l'inerzia dell'Amministrazione, in data 11 aprile 2012, la Pellegrini Alfredo srl ha proposto al Comune di San Vincenzo la possibilità di presentare lei stessa un Piano Attuativo di iniziativa privata nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico allora vigente.
Ma anche tale proposta è stata disattesa dal Comune.

***

5) In seguito, sempre nel corso del 2012, nella fase di elaborazione della Variante gestionale al Regolamento Urbanistico di San Vincenzo, la società ha presentato un'ulteriore istanza sostanzialmente volta ad addivenire all'approvazione di tale variante gestionale in modo da consentire l'attuazione immediata delle previsioni residenziali già contemplate dalla menzionata scheda normativa SSI.8.d.6.
Ma neppure tale richiesta ha avuto seguito.

5.1) Con deliberazione C.C. n. 57 del 26 giugno 2012 è stata infatti adottata la Variante gestionale al Regolamento urbanistico.
E, per quanto qui interessa, è stata riproposta la scheda normativa SSI.8.d.6 Campeggio San Carlo PIP (UT 8:3), con identico contenuto rispetto a quella della variante gestionale dell'anno 2006.
Più in particolare, in ordine alle modalità di intervento, si è previsto nuovamente la approvazione di una *"variante al piano attuativo di iniziativa pubblica"*; ed è stata altresì prevista una estesa percentuale di residenza convenzionata (50% su una SLP massima insediabile di mq. 1000), tale da scoraggiare qualsivoglia iniziativa imprenditoriale sull'area.

***

6) Il 5 ottobre 2012, la Pellegrini Alfredo srl ha dunque presentato le proprie osservazioni alla delibera di adozione della predetta variante.

In particolare, la società ha chiesto che l'Amministrazione comunale, in sede di approvazione della variante gestionale in oggetto, in primo luogo, *"modifichi le modalità di intervento della scheda normativa SSI.8.d.6 Campeggio San Carlo PIP (UT 8.3) mutandole da «Variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica» a «Permesso di costruire convenzionato»"*; in secondo luogo, *"dalla scheda predetta sia eliminata la previsione della «residenza convenzionata»"*.

6.1) Tali osservazioni sono state respinte in sede di approvazione definitiva della Variante gestionale, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 6 maggio 2013.

6.2) Detta delibera è stata dunque impugnata dalla società scrivente dinanzi al T.A.R. Toscana con ricorso attualmente pendente con R.G. n. 1434/2013 – Sez. I.

***

7) Nelle more della trattazione del ricorso, con delibera C.C. n. 102 del 6 dicembre 2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 20 del 21 maggio 2014, il Comune di San Vincenzo ha adottato il nuovo Piano Strutturale.
Come si vedrà meglio *infra*, le previsioni pianificatorie ivi contenute, relative all'area di proprietà della scrivente, non sembrano mutare il regime edificatorio dell'area medesima.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto si permette di presentare le seguenti

OSSERVAZIONI

***EX* ART. 17, COMMA 2, L.R.T. N. 1/2005**

1) L'area in questione ricade nella *sub* UTOE 1.2 della città, San Carlo, disciplinata dall'art. 70 della Disciplina del Piano.
Tale disposizione stabilisce che nella predetta UTOE è ammesso il seguente dimensionamento di progetto:
"Destinazione residenziale.
SUL mq 1.700 Nuova costruzione
dei quali:
– SUL mq 1.000 Edilizia privata;
– SUL mq 700 Edilizia residenziale pubblica e sociale.
Totale SUL per destinazione residenziale mq 1.700

Destinazione commerciale.

SUL mq 300 Nuova costruzione

dei quali: 128

– SUL mq 300 per esercizi di vicinato.

Totale SUL per destinazione commerciale mq 300

Destinazione turistico ricettiva.

SUL mq 500 Nuova edificazione.

Totale SUL per destinazione turistico ricettiva mq 500

Destinazione direzionale e servizi privati.

SUL mq 200 Nuova edificazione.

Totale SUL per destinazione direzionale mq 200 (...)".

La predetta disposizione stabilisce dunque che, nella *sub* UTOE 1.2 San Carlo, sono ammessi nuovi interventi edificatori per una SUL complessiva di mq 1.700.

Come anticipato nelle premesse, sebbene si tratti di una previsione necessariamente generica, che non determina l'effettiva localizzazione del dimensionamento previsto, detta previsione non sembra di per sé ostativa all'attuazione né degli interventi edificatori di cui al piano attuativo approvato con delibera C.C. n. 6 del 18 febbraio 2002 (cfr. punto 2 delle premesse), né degli interventi di cui alle previsioni pianificatorie, relative all'area *de qua*, contenute nelle Varianti al Regolamento Urbanistico approvate, rispettivamente, con delibera C.C. n. 57 del 26 giugno 2012 (cfr. punto 3 delle premesse) e con delibera C.C. n. 32 del 6 maggio 2013 (cfr. punto 6 delle premesse).

La scrivente società ha dunque interesse a che, in sede di approvazione dell'adottato Piano Strutturale, le previsioni pianificatorie ivi contenute siano confermate, ove le stesse debbano essere interpretate nel senso sopra detto, ovvero siano modificate in modo da consentire la realizzazione, nell'area di proprietà della scrivente, degli interventi edificatori previsti dal piano attuativo e/o dalle Varianti al Regolamento Urbanistico sopra richiamati, secondo le modalità indicate nelle osservazioni alla

delibera C.C. n. 57 del 26 giugno 2012 presentate dalla società al Comune di San Vincenzo il 5 ottobre 2012 (cfr. punto 6 delle premesse).

1.1) Infatti, non vi è dubbio che l'interesse della società scrivente è meritevole di tutela, giacché quest'ultima ha effettuato un ingente investimento economico nell'area *de qua*, sul presupposto delle potenzialità edificatorie previste dal piano di iniziativa pubblica e dalle previsioni pianificatorie sopra richiamati.

La stessa società ha altresì affrontato importanti oneri finanziari, progettuali e gestionali per dar corso alla realizzazione degli interventi previsti dal predetto piano e dagli strumenti pianificatori.

Cionondimeno, a causa dell'inerzia dell'Amministrazione comunale, gli sforzi economici della società non hanno avuto seguito, in violazione del principio di legittimo affidamento ingenerato.

Tale affidamento deve dunque essere oggi adeguatamente ponderato, in sede di pianificazione, come confermato dalla giurisprudenza, secondo cui "*Le scelte effettuate dall'Amministrazione in sede di adozione del piano regolatore generale costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o abnormi illogicità; esse, inoltre, quando si concretano nella destinazione di singole aree, non necessitano di apposita motivazione oltre quella che si può evincere dai criteri generali di ordine tecnico discrezionale seguiti nell'impostazione del piano, essendo in pochissimi casi necessaria una motivazione specifica, e ciò si verifica quando si configura un affidamento qualificato del privato, come quelle ingenerate da impegni già assunti dall'amministrazione mediante approvazione di piani attuativi o stipulazione convenzioni; in tali evenienze, la completezza della motivazione costituisce infatti lo strumento dal quale deve emergere l'avvenuta comparazione tra il pubblico interesse cui si finalizza la nuova scelta e quello del privato, assistito appunto da un'aspettativa tutelata, mentre tale onere non è richiesto quando sussiste l'ipotesi dell'interesse correlato ad una precedente previsione urbanistica che consenta un utilizzo dell'area in modo più proficuo*" (T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 13/02/2012, n. 386; in senso conforme, Consiglio di Stato, sez. VI, 4 novembre 2013, n. 5292).

E, con riferimento agli apporti partecipativi dei privati, la giurisprudenza ha affermato

che "*se anche è vero che le osservazioni dei privati in sede di formazione degli strumenti urbanistici si configurano come meri apporti collaborativi che "non danno luogo a peculiari aspettative, con la conseguenza che il loro rigetto non richiede una specifica motivazione, essendo sufficiente che esse siano state esaminate e ritenute in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione del piano" (come ribadito dal Consiglio di Stato, sez. IV, nella sentenza 12 gennaio 2011 n. 133), ciò non toglie che il rapporto tra il cittadino e l'Amministrazione comunale deve essere improntato a trasparenza e lealtà" (T.A.R Toscana,* Sez. I, 1 marzo 2012, n. 401).

***

Alla luce delle osservazioni che precedono, la società scrivente, fermi e impregiudicati gli effetti di cui al ricorso attualmente pendente dinanzi al T.A.R. Toscana con R.G. 1434/2013 – sez. I

CHIEDE

che codesta Amministrazione, in accoglimento delle presenti osservazioni, in sede di approvazione del Piano Strutturale, voglia:

confermare e/o modificare, ove occorrer possa, le previsioni pianificatorie dell'adottato Piano Strutturale, in modo da consentire la realizzazione, nell'area di proprietà della società, degli interventi edificatori previsti dal piano attuativo e/o dalle Varianti al Regolamento Urbanistico sopra richiamati, secondo le modalità indicate nelle osservazioni alla delibera C.C. n. 57 del 26 giugno 2012 presentate dalla società al Comune di San Vincenzo il 5 ottobre 2012, ovvero comunque di interventi di nuova edificazione analoghi.

In ogni caso, si chiede che la realizzazione degli interventi edificatori in questione venga consentita tramite lo strumento del permesso a costruire.

Con ossequio.

(Per la società Pellegrini Alfredo srl)
Sig. Alessandro Pellegrini

(Avv. Riccardo Tagliaferri)