

AVV. ELISA BURLAMACCHI

Via degli Artisti, 20 - 50121 Firenze
Tel. 055 3909259 - Fax 055 3909260
e.burlamacchi@gmail.com
elisaburlamacchi@pec.ordineavvocatifirenze.it



Firenze, 17 luglio 2014

OSSEVAZIONE N° 206

Egr. Sig.
SINDACO del
Comune di S. Vincenzo
Via pec: comune.sanvincenzo@postacert.toscana.it

Comune di San Vincenzo
Ente: CSV
Prot: (A) 2014/0016033 del 21/07/14

Spett.le
Ufficio del Piano Strutturale
Ufficio Urbanistica
S. Vincenzo



Oggetto: Contributo alla redazione del Piano Strutturale – (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)

I sottoscritti Costanza della Gherardesca (C.F. DLLCTN38A70D612V), Costantino della Gherardesca Verecondi Scortecci (C.F. DLLCNT77A29H501P) e Olimpia Gaetani dell'Aquila d'Aragona (C.F. GTNLMP59S43H501H), tutti assistiti, per quanto occorrer possa ai fini del presente atto, dall'Avv. Elisa Burlamacchi (C.F. BRLLE69A42E715N), con studio in Firenze, Via degli Artisti, 20, si permettono di avanzare all'Egr. Sig. Sindaco del Comune di S. Vincenzo le seguenti

OSSEVAZIONI

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) Gli scriventi Costanza della Gherardesca, Costantino della Gherardesca Verecondi Scortecci e Olimpia Gaetani dell'Aquila d'Aragona sono comproprietari un immobile, denominato Villa Cavalleggeri, ubicato nel Comune di San Vincenzo, contraddistinto al

Catasto fabbricati del predetto Comune al Foglio 18, particella 33 e particella 51. Si precisa, inoltre, che gli scriventi sono altresì proprietari delle aree limitrofe a Villa Cavalleggeri accatastate al NCT, Foglio 18, particelle 25, 50, 78 e 84 per un totale di circa 5 ettari.

* * *

2) Necessario altresì premettere che nel 2002 gli odierni scriventi e l'Amministrazione Comunale di San Vincenzo hanno avviato una complessa trattativa per raggiungere una soluzione transattiva idonea a porre fine all'ampio contenzioso originato da frequenti e gravose procedure espropriative avviate dall'Amministrazione comunale ai danni degli scriventi.

Trattative che si sono concluse, previa adozione della delibera C.C. 17.12.2004, n. 141 recante accoglimento della richiesta degli odierni scriventi di potere realizzare gli interventi su "Villa Cavalleggeri" così come previsti dalla disciplina urbanistica dell'U.T.1.1. di cui allo Schema Direttore unitario per i sottosistemi ambientali A1 e A2 richiamato dall'art. 13 NTA del PRG, con la sottoscrizione, in data 30.12.2004, dell'atto di "Transazione - Cessione di aree" rep. n. 111.737 ai rogiti Notaio Cristiani di Livorno.

Per quello che in questa sede interessa, con l'atto transattivo appena richiamato, in vista della realizzazione degli interventi su "Villa Cavalleggeri" così come previsti dalla disciplina urbanistica dell'U.T.1.1 e del formalizzato impegno assunto dal Comune a permettere la realizzazione dei medesimi, i Della Gherardesca, oltre a rinunciare alle cause pendenti, cedevano al Comune di San Vincenzo, fra le altre, anche *"le aree previste come standard del vigente regolamento urbanistico (art. 15: rectius art. 13) correlate ai piani attuativi di "Villa Cavalleggeri" per mq. 33.430 contraddistinte al foglio 22, particelle 109 e 114, e del podere S. Francesco, per mq 51.960 contraddistinte al foglio 22, particelle 110 e 117 del N.C.T. del Comune di S. Vincenzo"*.

* * *

3) Successivamente alla sottoscrizione dell'accordo transattivo, i soggetti scriventi hanno posto in essere gli atti preliminari alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico/edilizio del compendio di "Villa Cavalleggeri" secondo quanto pattuito nell'atto transattivo del 30.12.2004 e, quindi, alla luce di quanto previsto dal PRG nella U.T.1.1.

Tuttavia, la determinazione degli scriventi di intervenire sulle aree di "Villa Cavalleggeri" così come concordato nell'atto transattivo del 2004, non ha potuto aver seguito poiché l'Amministrazione comunale ha adottato, sin dal 2008, atti urbanistici che

hanno imposto su tali aree misure di salvaguardia – in attesa di una variante al Regolamento Urbanistico allo stato neanche adottata – che di fatto hanno impedito su di esse qualsivoglia intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e dalla manutenzione straordinaria dell'esistente.

* * *

4) Stante quanto sopra e, più precisamente, ritenuto che gli atti adottati dal Comune di San Vincenzo e sopra richiamati, nonché il comportamento dal medesimo tenuto successivamente alla sottoscrizione dell'atto di "Transazione – Cessione di aree" del 30.12.2004, rappresentino manifesta violazione degli impegni assunti dall'Amministrazione, gli odierni scriventi hanno proposto ricorso attualmente pendente innanzi al TAR Toscana (R.G. 355/2014) per l'accertamento di un inadempimento dell'Amministrazione comunale ad un obbligo dalla stessa assunto con la sottoscrizione di un atto transattivo, per la dichiarazione di risoluzione dell'accordo e per il risarcimento di tutti i danni subiti dagli scriventi.

* * *

5) Nelle more della proposizione di cui sopra, l'Amministrazione comunale, con delibera C.C. n. 102 del 6 dicembre 2013, ha adottato il nuovo Piano Strutturale.

Il contenuto di tale atto è stato conosciuto dagli scriventi solo a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T. n. 20 del 21 maggio 2014.

Dall'esame di tale documento si è quindi appreso che "Villa Cavalleggeri" e l'area alla stessa limitrofa è compresa nell'ambito "Subsistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds)", disciplinata dall'art. 31 della Disciplina del Piano, e che il Quadro Conoscitivo e lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale individuano la citata Villa fra gli "elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico", giacché edificio presente al catasto leopoldino del 1829.

L'art. 31 della Disciplina del Piano, nell'enucleare gli indirizzi e le prescrizioni cui il Regolamento Urbanistico deve attenersi, stabilisce che "gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire esclusivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema, fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, con il divieto di prevedere nuove superfici e nuovi volumi".

Inoltre, il medesimo articolo dispone che "la riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale".

6) Alla luce della analitica descrizione fattuale che precede, risulta evidente che quanto disposto dal nuovo Piano Strutturale del Comune di San Vincenzo comprova il grave inadempimento agli obblighi dal medesimo assunti con l'atto transattivo del 2004.

Fermo quanto sopra e fermo tutto quanto dedotto e richiesto con il ricorso al Tar Toscana R.G. 355/2014 sopra richiamato, per mero spirito conciliativo, si chiede che l'art. 31 della Disciplina del Piano sia modificato di modo da permettere sugli immobili e sull'area di Villa Cavalleggeri di proprietà degli scriventi gli interventi indicati nell'atto transattivo del 2004 sopra richiamato.

E' infatti evidente che l'attuale formulazione della norma preclude, *a priori*, la realizzazione di nuove superfici e nuovi volumi, nonché vieta la trasformazione della destinazione del patrimonio edilizio già esistente verso la destinazione residenziale.

* * *

7) Aggiungasi che secondo la costante e consolidata giurisprudenza, il potere dell'Amministrazione di disciplinare il territorio, pur essendo discrezionale, deve tuttavia, essere esercitato in modo logico, coerente, aderente alla realtà dei luoghi e nel rispetto degli interessi privati, che possono essere sacrificati o limitati solo in presenza di superiori esigenze pubbliche che, altrimenti, non troverebbe soddisfazione [in tal senso, *ex multis*, v. TAR Liguria, Sez. I, 26 novembre 2002, n. 1153 e Cons. Stato, Sez. IV, 16 marzo 1998, n. 427]. E ciò *a fortiori* ove le previsioni pianificatorie incidano su situazioni consolidate ovvero su soggetti titolari di aspettative qualificate.

In particolare, la giurisprudenza ha precisato che *"In sede di adozione di strumenti urbanistici generali o delle loro successive varianti, le scelte discrezionali del pianificatore riguardo alla 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 stesso; del resto, nemmeno la l. n. 241 del 1990 sul procedimento amministrativo si è discostata da tale principio, precedentemente elaborato dalla giurisprudenza amministrativa, posto che, all'art. 3, ha esonerato dall'obbligo della motivazione gli atti a contenuto generale, tra cui sono ricompresi quelli di pianificazione territoriale ed urbanistica; solo in alcuni casi l'Amministrazione ha un obbligo di motivazione più specifico, tra cui l'ipotesi di affidamento qualificato del privato, quale l'ipotesi di precedente convenzione di lottizzazione o di accordi di diritto privato intercorsi tra Comune e privati"* [TAR Sicilia Catania, Sez. I, 16 gennaio 2012, n. 88].

Inoltre, recentemente è stato ribadito che, da un lato, *"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” [TAR Sicilia Catania, Sez. I, 13/02/2012, n. 386]; e, dall'altro, “Nel caso di adozione degli strumenti urbanistici in presenza di una possibile lesione dell'affidamento qualificato del privato, derivante da convenzioni di lottizzazione o da accordi di diritto privato intervenuti con il Comune, l'Amministrazione comunale è tenuta a svolgere specifici approfondimenti a supporto delle scelte urbanistiche di bilanciamento dei due opposti interessi, fornendo una adeguata motivazione, tecnico-amministrativa e nel rigoroso rispetto del principio di proporzionalità, qualora avesse ritenuto di dover tutelare l'interesse pubblico a discapito di quello privato. Tale principio implica che l'Amministrazione adotti la soluzione idonea ed adeguata, comportante il minore sacrificio possibile per gli interessi compresenti, attraverso un'indagine “trifasica”, che impone di verificare: l'idoneità del provvedimento, ovvero il rapporto tra il mezzo adoperato e l'obiettivo perseguito; la sua necessità, ovvero l'assenza di qualsiasi altro mezzo idoneo ma tale da incidere in misura minore sulla sfera del singolo; l'adeguatezza della scelta, cioè la tollerabilità della restrizione che comporta per il privato” [TAR Marche Ancona, Sez. I, 06 luglio 2011, n. 562].

A prescindere quindi dall'esito del ricorso al Tar Toscana e nelle more della sua definizione, stante la perdurante efficacia dell'atto transattivo sottoscritto fra gli scriventi e il Comune di san Vincenzo nel 2004 (e in forza del quale gli scriventi, sin dal 2004, hanno ceduto all'Amministrazione “le aree previste come standard del vigente regolamento urbanistico (art. 15: *rectius* art. 13) correlate ai piani attuativi di “Villa Cavallegeri” per mq. 33.430 contraddistinte al foglio 22, particelle 109 e 114, e del podere S. Francesco, per mq 51.960 contraddistinte al foglio 22, particelle 110 e 117 del N.C.T. del Comune di S. Vincenzo”) è obbligo del Comune, in sede di nuova pianificazione, recepire quanto contrattualmente convenuto.

* * *

8) Peraltro, se è vero che le previsioni del nuovo Piano Strutturale sono dettate da obiettivi di tutela della duna e della spiaggia, deve tuttavia rilevarsi che l'intervento di recupero di "Villa Cavalleggeri" secondo quanto previsto dal PRG all'interno della U.T.1.1 per le aree ricomprese nei sottosistemi ambientali A1 e A2 non contrasterebbe in alcun modo con il perseguimento di tale obiettivo, ma bensì permetterebbe di rivalorizzare quello che la stessa Disciplina del Piano riconosce e definisce un elemento di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico.

In altri termini, l'intervento di recupero di "Villa Cavalleggeri" così come contrattualmente convenuto fra gli scriventi e l'Amministrazione comunale, non pregiudicherebbe, né comprometterebbe in alcun modo, il rispetto delle politiche di governo del territorio contenute nel Piano Strutturale.

* * *

9) Ciò detto, i sottoscritti Costanza della Gherardesca, Costantino della Gherardesca Verecondi Scortecci e Olimpia Gaetani dell'Aquila d'Aragona, tutti assistiti, per quanto occorrer possa ai fini del presente atto, dall'Avv. Elisa Burlamacchi, hanno dunque interesse a che le previsioni pianificatorie contenute nel Piano Strutturale relativamente all'area in questione (e dunque, in particolare, l'art. 31 della Disciplina del Piano) vengano modificate in modo da consentire la realizzazione di tutti gli interventi di recupero secondo quanto previsto dal PRG all'interno della U.T.1.1 per le aree ricomprese nei sottosistemi ambientali A1 e A2, fermi e impregiudicati gli effetti di cui al ricorso attualmente pendente dinanzi al TAR per la Toscana con R.G. n. 355/2014e riservandosi ogni ulteriore iniziativa, anche di natura risarcitoria, a tutela del proprio legittimo affidamento si permettono di presentare le seguenti

OSSERVAZIONI

ex ART. 17, COMMA 2, L.R.T. n. 1/2005

con le quali, conclusivamente, chiedono che codesta Amministrazione modifichi l'adottato Piano Strutturale di modo da ammettere su Villa Cavalleggeri (contraddistinta al Foglio 18, particella 33 e particella 51) sulle aree di proprietà degli scriventi alla stessa limitrofe (contraddistinte al Foglio 18, particelle 25, 50, 78 e 84) la realizzazione di tutti gli interventi di recupero secondo quanto pattuito, dell'atto di "Transazione – Cessione di aree" 30.12.2004, rep. n. 111.737 ai rogiti Notaio Cristiani di Livorno.

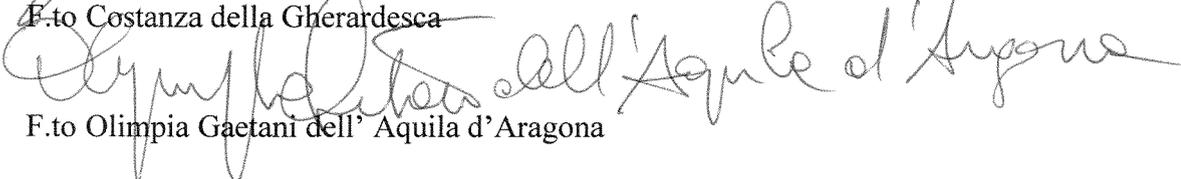
* * *

AVV. ELISA BURLAMACCHI

Via degli Artisti, 20 - 50121 Firenze
Tel. 055 3909259 - Fax 055 3909260
e.burlamacchi@gmail.com
elisaburlamacchi@pec.ordineavvocatifirenze.it

Confidando nell'accoglimento della proposta avanzata, gli scriventi rimangono a disposizione per ogni altra eventuale delucidazione e documentazione che dovesse essere richiesta in merito.

Con ossequio.


F.to Costanza della Gherardesca

F.to Olimpia Gaetani dell' Aquila d' Aragona

Avv. Elisa Burlamacchi
