



Avv. Alberto Caretti  
Avv. Riccardo Tagliaferri  
Avv. Tommaso Pontello  
Avv. Duccio Zanchi  
Avv. Niccolò Esposito  
Avv. Caterina Natalini  
Avv. Giulia Baggiani

Firenze, 5 luglio 2019

Spett.le  
**Comune di San Vincenzo**  
Via pec: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)

***Oggetto: Etrusco S.r.l. / Comune di San Vincenzo (osservazioni alla deliberazione C.C. n. 33 del 9 aprile 2019 recante adozione del Primo Piano Operativo di cui all'art. 95 L.R.T. 65/2014 e contestuale variante al Piano Strutturale)***

La società **Etrusco S.r.l.** (P.I. 01379750498), con sede legale in Campiglia Marittima (LI), Via dell'Agricoltura 9, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig. Antonio Cavicchi, rappresentata e difesa, ove occorrer possa ai fini del presente atto, dall'avv. Riccardo Tagliaferri, ed elettivamente domiciliata presso il suo in Firenze, via degli Artisti n. 20

\*\*\*

**PREMESSO CHE:**

a) La società Etrusco S.r.l. è una società che opera nel mondo della G.D.O. e, per quanto qui interessa, è proprietaria di un immobile sito nel Comune di San Vincenzo in Corso Italia n. 71, ove esercita è attiva una M.S.V., a marchio CONAD, di cui la medesima ricorrente è titolare.

\*\*\*



b) Recentemente Etrusco S.r.l. è venuta a conoscenza che il Comune di San Vincenzo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 28 maggio 2018 ha adottato una Seconda Variante al Regolamento Urbanistico anticipatoria del Piano Operativo ai sensi dell'art. 229 L.R.T. 65/2014.

E ciò al precipuo fine di “consentire la realizzazione di una media struttura di vendita in via Aurelia Nord incrocio con via della Valle, nell'ampliamento delle capacità edificatorie per servizi dell'area già adibita a distributore di metano, di stabilizzare e dotare di nuovi servizi la stazione ecologica e trattamento detriti posta in località Santa Maria ed infine consentire il trasferimento di volumetrie all'interno dei sistemi insediativi per quei lotti già individuati dal vigente RU per i quali le condizioni degli stessi non consentono l'intervento previsto per il tutto secondo gli indirizzi già forniti dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 39 del 12.4.2017”.

\*\*\*

c) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 28 novembre 2018, il Comune di San Vincenzo ha ritenuto di approvare definitivamente la seconda Variante al RU anticipatoria del Piano Operativo.

\*\*\*

d) Cionondimeno, malgrado l'intervenuta approvazione della variante medesima, con la successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 27 dicembre 2018, il Comune di S. Vincenzo ha ritenuto di modificare la scheda SSI B28 (e dunque la scheda afferente l'area ove verrà localizzata la nuova M.S.V.) e successivamente di procedere a una “ripubblicazione” della scheda medesima, in parziale accoglimento delle osservazioni presentate.

\*\*\*

e) Le delibere C.C. n. 38/2018, n. 90/2018 e n. 100/2018 sono state oggetto di specifico ricorso notificato da Etrusco in data 25 febbraio 2019 e pendente dinanzi al TAR Toscana con R.G. 317/2019 (ricorso i cui contenuti sono stati trasposti, con tutte le opportune riserve e in uno spirito di leale collaborazione con l'Amministrazione Comunale, anche in specifiche osservazioni prodotte il 26 febbraio 2019 nel



procedimento di ripubblicazione sopracitato).

\*\*\*

f) Nelle more del giudizio e del procedimento di ripubblicazione della Variante anticipatoria al R.U., con deliberazione C.C. n. 33 del 9 aprile 2019, pubblicata sul B.U.R.T. n. 19 dell'8 maggio 2019, il Comune di San Vincenzo ha adottato il nuovo Piano Operativo e la contestuale variante al Piano Strutturale.

Per quanto qui interessa, l'art. 132 N.T.A. del P.O.C. adottato consente la realizzazione, mediante intervento convenzionato (IC05), di una nuova M.S.V., facendo espresso riferimento ai contenuti della Scheda S.S.Icn. b. 28 della Variante Anticipatoria oggetto del ricorso sopramenzionato.

\*\*\* \* \*\*\*

Tutto ciò premesso, è interesse della società Etrusco S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig. Antonio Cavicchi, formulare le seguenti

#### **OSSERVAZIONI**

1) Come anticipato nelle premesse, l'art. 132 N.T.A. P.O.C. ha recepito *“la disciplina della Variante al R.U. relativa alla Scheda S.S.Icn. b. 28 così come adottata e ripubblicata quale stralcio della Seconda Variante Anticipatoria con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni, in attesa del perfezionamento e della chiusura del procedimento di variante”*.

In realtà, come già anticipato sopra, si ritiene che la Variante Anticipatoria al RU, nella parte relativa alla disciplina dell'area in questione, sia illegittima per tutte le ragioni espresse nel **ricorso pendente dinanzi al TAR Toscana R.G. 317/2019** (che si acclude – **all. 1) i cui contenuti debbono intendersi qui integralmente trasposti**).

Di talché, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto riesaminare l'intero procedimento, così come segnalato dalla scrivente nelle osservazioni alla deliberazione C.C. 100/2018 di ripubblicazione della scheda SSIcn. 28 sopracitate, rivedendo l'intera disciplina urbanistica dell'area.

Invero, il Comune di San Vincenzo si è limitato a riproporre acriticamente le (invero illegittime) previsioni di cui alla Variante Anticipatoria sopracitata.



Infatti, anche in questa sede, non può non ribadirsi l'irragionevolezza della scelta adottata dall'Amministrazione Comunale di mantenere comunque aperti i due procedimenti, quello di ripubblicazione della Variante al RU anticipatoria al P.O.C., da una parte, e quello di adozione del nuovo P.O.C. medesimo.

Ma delle due, l'una.

O si procede con una variante al R.U. anticipatoria del P.O.C. ai sensi dell'art. 229 L.R.T. 65/2014 e si conclude tale procedimento ovvero si rimanda tutto al nuovo strumento urbanistico.

Né, peraltro, nel caso di specie, sono state dedotte specifiche motivazioni di pubblico interesse che avrebbero imposto al Comune di San Vincenzo di compiere siffatta scelta pianificatoria (sul punto, la Relazione Illustrativa al P.O.C. allegata alla D.C.C. 33/2019 si limita a rilevare che *“preliminarmente e parallelamente alla formazione del P.O. il Comune ha avviato il procedimento di Variante al R.U. per alcuni ambiti di particolare interesse e rilevanza”, senza precisare alcunchè*”).

Per tale ragione, si ritiene che l'intero procedimento debba essere oggetto di un ponderato riesame e che, comunque, l'art. 132 N.T.A. P.O.C. debba essere modificato, eliminando qualsivoglia riferimento ai contenuti della scheda S.S.Icn. b 28 sopracitata di cui alla Variante Anticipatoria al R.U..

\*\*\*

2) Le considerazioni che precedono sono dirimenti.

In ogni caso, si ritiene che l'art. 132 N.T.A. P.O.C. in esame debba essere oggetto di modifica anche nella parte in cui consente la localizzazione di un imponente insediamento commerciale (per una superficie edificabile di oltre 2.000,00 mq) in una area, invero, sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta.

In particolare, l'area di cui all'art. 132 N.T.A. (ICO5) ove insisterà la nuova M.S.V. ricade in gran parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 338 R.D. 165/1934.

Al riguardo, il Comune di San Vincenzo ha ritenuto di poter “aggirare” l'ostacolo, riducendo la fascia di rispetto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 6



novembre 2017 (deliberazione cui avrebbe dovuto far seguito una variante semplificata al Regolamento Urbanistico, con caratteristiche del tutto diverse rispetto a quelle della variante anticipatoria di cui si discute nonché dal procedimento ordinario del nuovo P.O.C.; da qui, dunque, un ulteriore profilo di irragionevolezza).

Ebbene, non vi è dubbio che l'art. 338 R.D. 165/1934 consente, in ipotesi specifiche, all'Amministrazione Comunale di procedere a una riduzione della fascia di rispetto sino a un massimo di 50 metri, ma tale facoltà è consentita *“Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre”*.

E, sul punto, la giurisprudenza in materia ha precisato che tale facoltà è finalizzata unicamente a consentire la realizzazione di opere pubbliche ovvero di interventi urbanistici pubblici o, comunque, di rilevanza pari a quelli posti a base della fascia di rispetto di 200 metri (cfr. Cass. Penale Sez. III 26 febbraio 2009, n. 8626; in questi termini, più di recente, anche Cons. Stato, Sez. IV, 5 dicembre 2018, n. 6891 secondo cui *“Dall'assolutezza del principio generale (comma 1) e dal carattere stringente ed eccezionale delle deroghe (commi 4, 5 e 7), discende la necessità di un'interpretazione altrettanto restrittiva dell'espressione "interventi urbanistici.....per la costruzione di nuovi edifici" presente nel comma 5. La tutela dei molteplici interessi pubblici che il vincolo generale presidia impone che i possibili interventi urbanistici ai quali il legislatore ha inteso fare riferimento siano solo quelli pubblici o comunque aventi rilevanza almeno pari a quelli posti a base della fascia di rispetto di duecento metri (cfr. da ultimo Cons. Stato, sez. VI, n. 4018 del 2018, che ha riconosciuto la deroga per un parcheggio pubblico al servizio del cimitero)”*.



Il vincolo in questione, infatti, persegue una molteplicità di interessi: la tutela di esigenze igienico sanitarie; la salvaguardia della sacralità del luogo nonché l'interesse a mantenere un'area di possibile espansione del perimetro cimiteriale. Per tali ragioni, secondo costante giurisprudenza amministrativa recentemente ribadita, il vincolo di inedificabilità previsto dalla norma citata deve considerarsi di carattere assoluto e tale da imporsi anche su contrastanti previsioni del piano regolatore generale non consentendo, pertanto, di allocare all'interno della fascia di rispetto, né edifici destinati alla residenza, né altre opere non precarie comunque incompatibili con i molteplici interessi sopra menzionati che tale fascia intende tutelare (v. da ultimo, Consiglio di Stato, Sez. I, n. 205/2017). Tanto premesso, tuttavia, il vincolo di tutela cimiteriale ammette limitate deroghe in presenza di concorrenti ragioni pubblicistiche, compatibilmente con le esigenze sottese all'esistenza del vincolo (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4403/2011; TAR Cagliari, Sez. II, n. 98/2016).

In altri termini, l'Amministrazione Comunale non può arbitrariamente "cancellare" un vincolo di inedificabilità assoluta per conseguire il perseguimento di un interesse esclusivamente privato, senza che tale scelta sia caratterizzata da un palese sviamento di potere.

E la struttura commerciale non può che qualificarsi a questi fini come un intervento diretto a soddisfare un interesse privato.

Sul punto, si veda anche TAR Lombardia, Milano, Sez. III, n. 2109 del 27 luglio 2012 ove è stato osservato che *"la realizzazione di un edificio commerciale (...) può avere ricadute positive su interessi della collettività, sul punto occupazione e più in generale sullo sviluppo economico di un'area, ma ciò non toglie che si tratti di un intervento di per sé diretto a soddisfare un interesse privato, di tipo imprenditoriale, normalmente correlato ad un fine di lucro (...) diversamente opinando ogni intervento sul territorio capace di presentare risvolti positivi per la collettività sarebbe annoverabile tra le opere di pubblica utilità, ma allora la nozione stessa di opera pubblica perderebbe la propria identità"*.

E, del resto, tale criticità era stata ben evidenziata sia dalla scrivente, dalla



Regione Toscana, sia da altri privati, nelle osservazioni alla variante al RU anticipatoria al POC (oltreché nel ricorso dinanzi al TAR Toscana) ma tali considerazioni sono rimaste completamente inascoltate.

Né rileva il parere ASL prot. n. 28058 del 19 ottobre 2017, richiamato nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 6 novembre 2017, che si limita a compiere valutazioni di tipo igienico-sanitarie.

Per tali ragioni, si ritiene dunque la previsione in esame debba essere oggetto di ponderato riesame e/o modifica sotto i profili suesposti.

\*\*\*

### 3) Non solo.

L'area ove verrà localizzata la nuova M.S.V. oggetto dell'intervento convenzionato IC05 di cui si discute è altresì parzialmente interessata da vincoli paesaggistici disciplinati dall'art. 136 (vincolo 7-1945\_156-1967 che corrisponde alla fascia Costiera del Comune di San Vincenzo) e dall'art. 142, lettera a (territori costieri) e lettera g (territori coperti da boschi) D.lgs. 142/2004.

Peraltro, il limitrofo cimitero di San Vincenzo è stato dichiarato bene architettonico di interesse culturale, con riferimento al quale valgono le relative prescrizioni in ordine all'uso (v. prescrizione 2.C.2 D.M. 18/12/1953 E D.M. 25/01/1967 secondo cui *“non sono ammessi interventi in grado di aumentare i livelli di consumo di suolo e di urbanizzazione delle aree costiere e del paesaggio agricolo”*).

Ciononostante, l'art. 132 N.T.A. P.O.C. in esame si limita a prescrivere solo modesti accorgimenti (su tutti, il riferimento a *“rivestimenti e/o intonaci diversi dall'effetto cemento”*) e/o generiche condizioni per gli interventi edilizi che potranno essere realizzati in tale area, senza in alcun modo tener conto delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici sovraordinati.

Anche sotto tale profilo, si confida dunque che l'Amministrazione Comunale voglia modificare la disciplina dell'area IC05 in esame.

\*\*\*

### 4) Peraltro, gli interventi edilizi consentiti dall'art. 132 N.T.A. del P.O.C. adottato



si pongono altresì in contrasto con le prescrizioni contenute nel PIT e nel Piano Strutturale del Comune di San Vincenzo.

Quanto al PIT, l'area in esame è inserita nel "Sistema Costiero n. 4 Litorale Sabbioso del Cecina" ove, per quanto qui interessa, non sono ammessi interventi che *"possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo nuclei boscati e retrodunali), delle aree umide retrodunali, il cui valore è legato anche agli importanti servizi eco-sistemici offerti (tutela dall'erosione costiera, ecc.). (...) nonché interventi "che occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico (...)."*

Si tratta proprio degli interventi che l'Amministrazione Comunale vuole localizzare nell'area in questione.

Quanto alle previsioni del Piano Strutturale, l'area ove verrà realizzata la nuova struttura commerciale è inserita nel sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm) disciplinato dall'art. 38 della Disciplina del Piano Strutturale medesimo ove si prevede quanto segue:

*"- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere indicati e commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici. Contestualmente alla formazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo dovrà essere redatta la schedatura ed il censimento degli edifici presenti nel sub-sistema con la individuazione degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e stilistici meritevoli di essere conservati, tutelati e valorizzati;*

*- Gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari o di quegli edifici senza nessun pregio architettonico e formale con la loro ricostruzione e riorganizzazione all'interno del lotto di pertinenza;*

*- Potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche*





*del patrimonio edilizio esistente sempre che non si realizzino nuovi corpi di fabbrica disgiunti rispetto a quelli preesistenti i 72 e non si vada a pregiudicare il rapporto misurato tra l'edificazione e il contesto ambientale e degli elementi residui della naturalità;*

*– Potranno essere previsti interventi di nuova edificazione per il completamento urbano dei lotti rimasti liberi senza alterazione della maglia insediativa con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in essi presenti. Non potranno essere ammesse nuove edificazioni nelle zone dunali (...)*".

Si tratta dunque di previsioni che non consentono la localizzazione di una struttura commerciale in tale zona.

Alla luce delle considerazioni che precedono, è evidente dunque la previsione contenuta nel nuovo POC risulta in contrasto con i chiari indirizzi forniti sul punto dagli strumenti urbanistici sovraordinati che vietano interventi edilizi che possano compromettere il contesto paesaggistico circostante.

Di contro, il nuovo POC avrebbe dovuto conformarsi al Piano Strutturale e al PIT, secondo quanto previsto dagli artt. 18 e ss. L.R.T. 65/2014.

Si ritiene dunque che l'Amministrazione Comunale nel procedimento in oggetto debba tener conto anche delle considerazioni suesposte.

\*\*\*

5) A ciò aggiungasi altresì che l'area in questione è classificata alla tavola 09 del Piano Strutturale vigente come "spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport – previsione", ricadendo dunque all'interno degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

Ebbene, la nuova previsione del P.O.C. adottato ha sacrificato completamente gli standard, senza peraltro prevedere alcuna compensazione delle medesime superfici destinate a standard.

Alla luce delle considerazioni che precedono, si ritiene dunque che



l'Amministrazione Comunale debba adeguatamente considerare il sacrificio patito da superfici pubbliche per consentire interessi privati, in palese violazione di quanto disposto dal vigente Piano Strutturale sul punto, nonché del principio di proporzionalità e adeguatezza dell'azione amministrativa.

Si confida dunque che l'art. 132 N.T.A. P.O.C., in particolare nella parte relativa al "dimensionamento" dell'intervento, debba essere oggetto di ponderato riesame.

\*\*\*

6) Nell'area oggetto di variante vi sono poi ulteriori vincoli, anche afferenti all'impatto ambientale.

In particolare, l'area ricade nelle Zone Vulnerabili da Nitriti di origine agricola (ZVN) (Direttiva 91/676/CEE), come indicato anche nell'Estratto delle carte delle problematiche idrogeologiche del Piano Strutturale di San Vincenzo.

Tale vincolo preclude dunque la localizzazione *tout court* dell'insediamento commerciale di cui si discute.

Di contro, nell'art. 132 N.T.A. P.O.C. in esame, l'Amministrazione Comunale si è limitata a imporre solo alcune prescrizioni integrative che, di fatto, non consentano di tutelare adeguatamente il contesto ambientale circostante (si pensi, al riguardo, al prescritto impiego di alberature di ambientazione, impiego che non può in alcun modo "attenuare" l'impatto paesaggistico e ambientale generato dall'insediamento commerciale di cui si discute).

Al riguardo, si rileva altresì che nel procedimento di adozione del nuovo P.O.C. nessuna ulteriore attività istruttoria è stata compiuta con riferimento a profili dirimenti, quali quelli ambientali, limitandosi il nuovo strumento urbanistico a rimandare qualsivoglia valutazione a quelle effettuate nei procedimenti afferenti alla Variante al RU sopracitata (si veda il Rapporto Ambientale e Studio di Indicenza Sintesi non tecnica ove si legge che, ai fini della V.A.S., "*Non sono prese in esame le previsioni dei Piani Attuativi vigenti ed in corso di realizzazione e gli interventi oggetto di specifiche varianti al Regolamento Urbanistico l'iter delle quali è in corso e in fase di chiusura e per le quali è già attivato un processo di Valutazione Ambientale Strategica e cioè la*



*Variante per la tenuta di Rimigliano, oggetto di Protocollo di Intesa tra Regione Toscana, Provincia di Livorno, Comune di San Vincenzo e Rimigliano s.r.l., la Variante semplificata Ex Conservificio e la Seconda variante anticipatoria per lo stralcio relativo alla Scheda S.S.Icn b.28. Lo stato attuale e le tendenze in atto sono assunti quale scenario zero”).*

Ebbene, si ritiene che il Comune di San Vincenzo debba tener conto anche della sussistenza di tali vincoli.

\*\*\* \* \*\*\*

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto, la società Etrusco S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, come sopra rappresentata e difesa, fermi e impregiudicati gli effetti del ricorso pendente dinanzi al TAR Toscana R.G. 317/2019

**CHIEDE**

che, in accoglimento delle presenti osservazioni, il Comune di San Vincenzo voglia riesaminare il procedimento in oggetto nel senso espresso al punto 1 che precede (e quindi eliminare qualsivoglia riferimento ai contenuti della scheda S.S.Icn. b 28 sopracitata di cui alla Variante al RU Anticipatoria del POC) ovvero comunque voglia modificare l'art. 132 N.T.A. del P.O.C. adottato nella parte in cui consente la realizzazione di una nuova edificazione a destinazione commerciale con tipologia di media struttura di vendita, eliminando tale previsione edificatoria.

Si acclude:

all. 1) ricorso promosso da Etrusco dinanzi al TAR Toscana R.G. 317/2019.

(Avv. Riccardo Tagliaferri)

(Sig. Antonio Cavicchi)

