

Firenze, 5 luglio 2019

All'Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di San Vincenzo
Via pec: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

Al Responsabile del Settore UOA del Comune di San Vincenzo
Egr. Geom. Paolo Cosimi
Via mail: p.cosimi@comune.sanvincenzo.li.it

Oggetto: UNICOOP TIRRENO S.C. / 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 UNICOOP TIRRENO S.C. (P.I. 00103530499), con sede in Piombino, Fraz. Vignale SS Aurelia Km 237, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Ing. Piero Canova (C.F. CNVPRI58S14L736S), rappresentata e difesa, ove occorrer possa ai fini del presente atto, dall'Avv. Stefano Malavolta del Foro di Firenze con domicilio presso il suo studio in Firenze, via degli Artisti n. 20.

PREMESSO CHE:

1) La UNICOOP TIRRENO S.C., società che opera nella grande distribuzione, è titolare di una struttura di vendita posta nel Comune di San Vincenzo, Via Biserno 53, con insegna "COOP", di superficie 1275 mq (di cui 1075 alimentari e 200 non alimentari).

2) Recentemente, la scrivente è venuta a conoscenza che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 28 maggio 2018 il Comune di San Vincenzo ha adottato una Seconda Variante al Regolamento Urbanistico anticipatoria del Piano Operativo ai sensi dell'art. 229 L.R.T. 65/2014 per consentire la realizzazione di una media struttura di vendita, per ampliare le capacità edificatorie per servizi dell'area già adibita a distributore di metano, nonché per stabilizzare e dotare di nuovi servizi la stazione ecologica e trattamento detriti posta in località Santa Maria e infine per consentire il trasferimento di alcune volumetrie all'interno dei sistemi insediativi per quei lotti già individuati dal vigente RU.

3) Con deliberazione C.C. 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.

4) 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.

5) Le delibere C.C. n. 38/2018, n. 90/2018 e n. 100/2018 sono state oggetto di specifico ricorso notificato in data 25 febbraio 2019 ed attualmente pendente dinanzi al TAR Toscana con R.G. 319/2019 (di cui si fanno salvi e impregiudicati gli effetti).

I contenuti di tale ricorso sono stati riproposti da UNICOOP anche in forma di osservazioni nel procedimento di ripubblicazione in questione.

6) 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, UNICOOP TIRRENO S.C., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, come sopra rappresentata e difesa, formula le seguenti

OSSERVAZIONI

I) Anzitutto, si rileva che il nuovo art. 132 P.O.C. non è conforme al chiaro disposto dell'art. 18 L.R.T. 65/2014 il quale impone che qualsivoglia strumento di pianificazione urbanistica comunale deve essere coerente con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

Gli interventi edilizi consentiti dalla variante suddetta si pongono invero 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 ecosistemici 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 (...)."*

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 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 (...)."

Dalla lettura di tali disposizioni ne consegue l'impossibilità di realizzare nella zona in esame gli interventi contemplati nell'art. 132 N.T.A. P.O.C. e, a fortiori, l'insediamento di una struttura così incisiva sul territorio urbanistico circostante, qual è la realizzanda MSV.

Per tali motivi, si ritiene che il Comune di San Vincenzo debba eliminare tale previsione.

II) Il nuovo art. 132 N.T.A. P.O.C. si pone, ad avviso della scrivente, in contrasto altresì con il Piano Strutturale del Comune di San Vincenzo.

In particolare, 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 ha sostanzialmente modificato la destinazione d'uso delle aree in questione, sacrificando completamente gli standard, senza peraltro prevedere alcuna compensazione delle medesime superfici destinate a standard.

In altri termini, sono state dunque sacrificate superfici pubbliche per consentire interessi privati, in palese violazione di quanto disposto dal vigente Piano Strutturale sul punto.

Da qui, dunque, la necessità di un riesame e/o modifica dell'art. 132 N.T.A. P.O.C., con particolare riferimento alla parte recante "dimensionamento" dell'intervento.

III) A ciò aggiungasi che l'area disciplinata dall'art. 132 N.T.A. P.O.C. e, in particolare, quella ove l'Amministrazione Comunale intende consentire la realizzazione di una M.S.V., è gravata da una serie di vincoli, di natura eterogenea.

Vi sono, anzitutto, dei rilevanti vincoli afferenti all'impatto ambientale.

In particolare, l'area in questione 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 precludeva dunque la localizzazione *tout court* dell'insediamento commerciale.

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').

Non solo.

Oltre ai vincoli ambientali di cui sopra, si evidenzia che l'area ove verrà localizzato l'insediamento commerciale è sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta giacchè ricade in gran parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 338 R.D. 165/1934.

Detto vincolo è stato (invero illegittimamente) ridotto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 6 novembre 2017.

In realtà, non vi erano i presupposti per procedere a tale riduzione (per le ragioni esposte dalla scrivente nel ricorso pendente innanzi al TAR della Toscana sopramenzionato).

L'art. 338 R.D. 165/1934 consente all'Amministrazione Comunale di procedere ad una riduzione della fascia di rispetto sino a un massimo di 50 metri, ma unicamente *“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”.*

In tal senso, è chiara anche la giurisprudenza (cfr. Cass. Penale Sez. III 26 febbraio 2009, n. 8626; nonché 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) di talché tale vincolo di inedificabilità 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).

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 (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4403/2011; TAR Cagliari, Sez. II, n. 98/2016; e struttura commerciale non può che qualificarsi a questi fini come un intervento diretto a soddisfare un interesse privato; v. TAR Milano n. 2109/2012).

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.

Si confida dunque che l'Amministrazione Comunale voglia riesaminare l'intero procedimento, eliminando e/o modificando l'art. 132 N.T.A. P.O.C. in esame.

III) Si pensi poi ai rilevanti vincoli paesaggistici presenti nell'area in questione.

In particolare, l'area ove verrà localizzata la nuova M.S.V. è altresì parzialmente interessata da vincoli paesaggistici disciplinati dall'art. 136 D.lgs. (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").

Malgrado tali dirimenti circostanze, 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.

IV) La scrivente si permette infine di evidenziare le anomalie riscontrate nel procedimento in oggetto.

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. 319/2019** (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 sopracitata, 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 S. 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..

*** * ***

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto, la UNICOOP TIRRENO S.C., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, come sopra rappresentata e difesa, fermi e impregiudicati gli effetti del ricorso notificato il 25 febbraio 2019 e pendente innanzi al TAR Toscana con R.G. n. 319/2019

CHIEDE

che, in accoglimento delle presenti osservazioni, il Comune di San Vincenzo voglia riesaminare il procedimento in oggetto nel senso espresso al punto IV che precede (e quindi eliminare qualsivoglia riferimento ai contenuti della scheda S.S.Icn. b 28 sopracitata di cui alla Variante Anticipatoria al R.U.) 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 struttura a destinazione commerciale con tipologia di media struttura di vendita, eliminando tale previsione edificatoria.

In fede.

Ing. Pietro Canova



Avv. Stefano Malavolta

