

**Avv. UGO FRANCESCHETTI**  
Via Maggio, 7 - 50125 FIRENZE  
Tel. 055 211732 - Fax. 055 2381313  
*ugo.franceschetti@tax-legal.eu*

Firenze, 6.7.2019

Spett.le

**Comune di San Vincenzo**

in persona del Sindaco *pro tempore*,

Via Beatrice Alliata, n. 4

San Vincenzo (57027 - LI)

*a mezzo PEC: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it*

\*

**Osservazioni ex articolo 19 L.R.T. 65/2014 al procedimento di**

**“Formazione Primo Piano Operativo di cui all’articolo 95**

**L.R.T. 65/2014 e contestuale Variante al Piano Strutturale.**

**Adozione”**, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.

**33 del 9.4.2019.**

**Modifiche agli articoli 37 e 38 della Disciplina di Piano del**

**Piano Strutturale e delle norme e previsioni del Piano Opera-**

**tivo relative a sopraelevazioni e alla preservazione dello Sky-**

**line.**

In nome e per conto del Sig. **ALFIERO LETI** (C.F. LTE LFR 58D20 C540U), nato a Certaldo (FI), il 20.4.1958, residente in Certaldo (FI), Località Sciano, Via Poggiagrilli n. 105/C, rappresentato e assistito, nel presente procedimento, dall'Avv. Ugo Franceschetti del Foro di Firenze ed elettivamente domiciliato presso il suo Studio (Laroma Jezzi & Partners) in Firenze (FI), via Maggio 7;

**premessso che**

- dall'esame degli elaborati alla variante al Piano Strutturale adottata, risulta che sono stati modificati – nella parte relativa alle prescrizioni sullo skyline – gli articoli 37 e 38 recanti la disciplina dei subsistemi insediativi Ics (della Città Consolidata) e Icm (della città sul mare).
- Quest'ultimo, specificamente, riguarda il tessuto edilizio lungo la costa a nord e sud del centro storico, dunque l'area di maggior interesse.
- la modifica dell'articolo in questione comporta gli indirizzi e prescrizioni per il nuovo Piano Operativo (in rosso le aggiunte, in barrato evidenziato gli stralci):

Per il patrimonio edilizio esistente posto a valle dell'asse urbano di viale Serristori e di via della Principessa, ~~al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare,~~ gli interventi edilizi di recupero ~~dovranno vietare~~ potranno prevedere la sopraelevazione purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome; il rialzamento delle coperture, ~~se non potrà comunque essere ammesso~~ per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico ed igienico sanitario ~~e o nel caso di riorganizzazione dei volumi esistenti, al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare;~~

- si tratta di una modifica maggiormente permissiva per gli interventi di sopraelevazione in danno dei profili ambientali tutelati, ma soprattutto **non chiara, che si presta a molteplici e contraddittorie interpretazioni**: da via della Principessa al mare ci sono almeno 200 metri di edificato, su distinti livelli di altezza, in considerazione del fatto che la strada è ad un livello più alto rispetto al mare;

- osservando, ad esempio, il criterio del “*panorama del mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome*”, di cui alla nuova formulazione, astrattamente potrebbero essere ammesse sopraelevazioni sino a raggiungere l’altezza degli edifici che sorgono su via della Principessa;
- risulta del tutto incerto anche il punto di ripresa dal quale valutare lo skyline. Avere una indicazione esatta della distanza verso il mare dalla battigia permetterebbe di dare un matematico e indiscutibile punto di riferimento per la valutazione dello skyline: diverso è lo skyline dalla spiaggia, oppure a 50 metri dal mare o a mezzo miglio.

**Considerato sotto altro profilo che**

- il tema del “diritto alla visuale panoramica” è un profilo che porta con sé un’alta incidenza di contenziosi (anche presso codesta Amm.ne Comunale); per cui soltanto una disciplina certa, con limitatissima discrezionalità interpretativa, potrebbe ridurre il rischio di contenziosi tra privati e codesta Amm.ne Comunale;
- le conseguenze che si porta dietro una sopravvenuta sopraelevazione che ottenebra i retrostanti fabbricati, è ben nota a Codesta Amministrazione, e comporta un danno economico per la diminuzione di valore degli immobili retrostanti;
- le sopraelevazioni in tale fascia di territorio vanno quindi

ad alterare diritti quesiti e situazioni ormai consolidate negli anni, creando squilibri nei rapporti economici e tra privati, oltre ad andare ad appesantire in generale l'impatto paesaggistico.

Tutto ciò premesso, lo Scrivente, come sopra identificato, rappresentato e assistito,

**OSSERVA**

che la modifica agli articoli 37 e 38 della Disciplina di Piano del PS, introdotta dalla adottata variante, nonché tutte le norme del PO relative a sopraelevazioni e Skyline, debbono essere modificate nel senso di disciplinare con certezza quasi matematica la modalità di valutazione delle sopraelevazioni e la definizione di Skyline, prevedendo misure e distanze fisse, che azzerino la discrezionalità tecnico valutativa degli interventi; ovvero imponendo ai richiedenti le sopraelevazioni le autorizzazioni delle proprietà retrostanti incise dall'intervento; ovvero, ancora, ponendo la misura della distanza dal mare dalla quale individuare la linea di skyline.

Il tutto, nell'obiettivo di ottenere una disciplina che limiti al massimo la possibilità di sopraelevazioni che vadano a danneggiare gli equilibri storicamente consolidati tra le proprietà.

Con ogni più ampia riserva di impugnazione all'esito della eventuale approvazione.

Con osservanza.

Alfiero Leti *n.n.*

Avv. Ugo Franceschetti