

**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.

**Previsioni di intervento convenzionato art 133 Piano Operativo (IC06), via Santa Caterina da Siena.**

In nome e per conto del Condominio “La Randa”, via Santa Caterina da Siena, 54, 57027, San Vincenzo (LI), in persona dell’Amministratore di Condominio, Lucia Favilli, Fa.Im s.a.s., 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, giusta consulenza tecnica dell’arch. Andrea Caporali, studio DAK;

**premesse che**

- dall’esame degli elaborati dell’adottato Piano Operativo, all’art. 133 delle NTA è previsto l’intervento convenzionato IC06, indicato in oggetto della presente osservazione: “L’intervento prevede una nuo-

va edificazione a destinazione residenziale in ampliamento a un complesso esistente, senza modifica dell'area pertinenziale.

*Dimensionamento:*

area d'intervento (ST): 2.039 mq (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo)

Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 300 mq. Numero alloggi massimo: 6; numero piani massimo: 2; indice di copertura massimo: 30%; opere ed attrezzature pubbliche: - da definire in sede di approvazione e stipula dell'atto di convenzione  
...omissis...

*Dovranno essere previste tipologie edilizie coerenti al contesto urbano della Piana e soluzioni progettuali tali da integrare la **nuova costruzione** alla piscina e ai relativi servizi presenti nell'area".*

- Dall'esame delle tavole si evince che il perimetro dell'intervento IC06 ricade sulle particelle catastali di proprietà di **condomini facenti parti del Condominio la Randa, di aree condominiali e di aree standard rispetto all'originario Piano di Lottizzazione sulla cui base sono state costruite le strutture esistenti;**

- si evince, poi, che l'area ricade ad una distanza dal Cimitero inferiore a 200 ml, addirittura inferiore a 100 ml, ma che il vincolo cimiteriale sembra essere stato ridotto a 50 ml;

**rilevato che**

- l'intervento urbanistico adottato è ad iniziativa privata;

- l'Amministrazione Comunale potrebbe non essere stata resa edotta, nella stesura del piano, della presenza di vincoli privatistici tali per cui l'intervento non potrà mai essere approvato senza la volontà del

Condominio: con la presente osservazione si intende arricchire l'istruttoria dell'Amministrazione, la quale, in fase di modifiche per l'approvazione, non potrà non tenerne conto e procedere quindi allo stralcio dell'intervento;

- poiché l'area ricade all'interno del Condominio, la stessa è regolata dal Regolamento di condominio Etruria Residence Palazzina Randa, **che impone servitù e regole trascritte in tutti gli atti di compravendita delle proprietà, comprese quelle oggetto dell'intervento;**
- il Regolamento all'art. 5, oltretutto, **“richiama espressamente tutti i patti, le clausole, le condizioni e le prescrizioni contenuti nella Convenzione per Lottizzazione e successivo atto integrativo-modificativo stipulati tra il Comune di San Vincenzo ed il “consorzio la Piana ””** (art. 5); convenzione anch'essa richiamata in tutti gli atti di compravendita compresi quelli sui quali ricade l'intervento adottato IC06;
- che l'area in esame faccia parte del Condominio, emerge non solo dagli atti di compravendita e dalle tabelle millesimali approvate, ma anche dalla semplice lettura del Regolamento che all'art. 8, tra i beni facenti parte del Condominio, indica anche **“il fabbricato (denominato Etruria Residence – Palazzina Randa), la piscina, il campo da tennis, i giardini privati, il campo di bocce, le zone a parcheggio”;**
- l'area IC06 insiste su parti condominiali e su parti private di soggetti facenti parte del Condominio: rispetto alle parti condominiali, l'art. 15 ai comma 2 e 3 prevede che la **“consistenza e destinazione *non sono assolutamente modificabili né divisibili dovendosi considerare***

*predisposte nell'interesse di tutti i partecipanti alla comunione al fine del mantenimento della strutturazione e sistemazione urbanistica ed estetica del complesso”; e che i beni comuni “vengono dichiarati e riconosciuti fino da ora, **da parte di tutti i condomini, assolutamente immodificabili ed indivisibili** a norma dell’art. 1112 del c.c.”;*

- in particolare, il Regolamento prevede all’art. 15 comma 1 la **servitù di inedificabilità assoluta “*altius non tollendi*”** del corpo di fabbrica residenziale, e “*sulle porzioni di area che risultano libere da costruzioni, grava la servitù perpetua di assoluta inedificabilità”;*

- l’art. 18 a sua volta pone **divieti di modifica architettonica, strutturale, di quote, di semplice aspetto, vieta costruzioni accessorie di qualsiasi tipo**, e di “*modificare od alterare la consistenza, l’ubicazione, l’estetica e l’uso degli edifici comuni e non comuni, degli impianti e delle attrezzature”;*

- consapevole delle gravi e stringenti restrizioni gravanti sulle proprietà private e condominiali, l’art. 15 del Regolamento condominiale è **espressamente citato nel contratto di compravendita delle aree in esame** e l’art. 18 del Regolamento stesso stabilisce che “*I divieti di cui al presente articolo... hanno carattere reale e pertanto la loro trascrizione ne renderà obbligatorio il rispetto da parte di tutti i partecipanti al condominio”;*

**tenuto conto che**

- in ogni caso, anche volendo prescindere dalle espresse previsioni regolamentari, poiché l’intervento – certamente innovativo delle parti

comuni – ricadrebbe su parti condominiali, sarebbe comunque necessaria l'autorizzazione del Condominio, che invece con le presenti osservazioni sta suggerendo lo stralcio della previsione;

**rilevato che**

- è noto che in sede di pianificazione o di rilascio dei titoli edilizi, le Amministrazioni possono ignorare i rapporti privatistici non conosciuti, essendo sempre “salvi i diritti dei terzi”;
- ma tale principio è efficace **fintantochè le PA non vengano informate dell'esistenza di rapporti privatistici da parte degli interessati**: una volta raccolte in via istruttoria o ricevute successivamente le informazioni sull'esistenza di determinati rapporti privatistici, le Amministrazioni in generale non possono più ignorarne l'esistenza e devono certamente tenerne conto, essendo precipuo interesse pubblico anche la limitazione dei contenziosi tra privati e tra i privati e la pubblica amministrazione;

**considerato altresì che**

- la Lottizzazione la Piana che ha dato origine al Condominio ha rispettato il **vincolo cimiteriale di 200 ml**, in ossequio alla disciplina sanitaria e di polizia mortuaria prevista dal RD 1265/1934;
- risulterebbe invece che l'intervento di realizzazione dei 6 appartamenti residenziali in esame, sia previsto a meno di 100 ml dal confine del Cimitero, e che – con atto ignoto allo scrivente Condominio – il vincolo sia stato ridotto a 50 ml;
- **l'art. 338 del RD 1265/1934 prevede la possibilità di ridurre la fascia di rispetto, ma SOLO PER ESIGENZE PUBBLICISTI-**

**CHE, non per consentire una edificazione privata di 6 appartamenti come nel caso di specie;**

- la giurisprudenza sul punto è granitica: da ultimo è stato affermato, proprio con riferimento ad una riduzione a 50 ml della fascia di rispetto per un intervento urbanistico, che *“la deroga ha carattere eccezionale e deve essere giustificata da esigenze pubblicistiche correlate alla stessa edilizia cimiteriale, oppure ad altri interventi pubblicisti purchè compatibili con le concorrenti ragioni di tutela della zona”* (Cons. Stato, IV, 5.12.2018, n. 6891; conf. ex multis, Cons. Stato sez. IV, 11.10.2006; sez. V, 29.3.2006, n. 1593; sez. V 3.5.2007, n. 1934; sez. V, 14.9.2010, n. 6671);
- pertanto, la riduzione a 50 ml del vincolo cimiteriale è da intendersi effettuata nell’interesse di eventuali interventi pubblicistici e non, quindi, per permettere l’intervento privato IC06 che non potrà essere realizzato. Anche il TAR Toscana ha avuto recentemente occasione di affermare che *“Secondo il consolidato orientamento della Sezione, il vincolo imposto dall’art. 338 RD 1265/1934 è vincolo assoluto di inedificabilità ex lege, e come tale **prevale su eventuali disposizioni urbanistiche contrarie**”* (sez. III, 23.10.2018, n. 1361).

**Tenuto conto, ancora, che**

- sotto il profilo prettamente urbanistico, l’intervento IC06 andrebbe a **ridurre gli standard urbanistici** ottenuti con la Lottizzazione dell’area, andando a incidere su area destinata a verde, parcheggi, viabilità, standard sportivi;
- nella tabella degli standard, contenuta nella Relazione e norme tecni-

che del Piano di lottizzazione La Piana, sono indicati tra gli standard, oltre ai parcheggi, sedi viarie, strade pedonali, fasce verdi, **anche le aree a parco per il gioco e lo sport;**

- tali standard, sembrano ricadere proprio nelle aree che sarebbero trasformate dall'intervento IC06;

**considerato infine che**

- l'art. 133 delle NTA al PO adottato, **non prevede le opere ed attrezzature pubbliche**, né alcun onere o opera, rinviando ad un successivo momento, *incertus an e incertus quando: "da definire in sede di approvazione e stipula dell'atto di convenzione"*;
- l'art. 127 delle NTA, al contrario stabilisce correttamente che i successivi articoli prevedano anche le *"le opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune"*;
- coerentemente, **tutti gli interventi** convenzionati previsti nei successivi articoli, prevedono espressamente le opere da realizzare, **tranne quello in esame che rinvia ad un successivo momento;**
- del resto, l'art. 28 bis DPR 380/2001, nel prevedere il permesso di costruire convenzionato, pone quale **elemento essenziale dell'intervento "le esigenze di urbanizzazione"** che normalmente dovrebbero passare da un piano attuativo;
- nell'intervento IC06, sfugge del tutto tale elemento essenziale;

**ricordato che**

- l'art. 63 della LR 65/2014 prevede che *"I proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di ristrutturazione urbanistica concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia"*

*residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica in conformità a quanto stabilito dal presente articolo*”;

- ancora una volta, nell’art. 133 per l’intervento in esame, non è indicata la quota di superficie residenziale pubblica che il proprietario dovrebbe cedere all’Amministrazione per alloggi ERP, né la possibilità di monetizzazione degli stessi, nonostante il comma 4 dello stesso articolo preveda che solo “*Il piano operativo può consentire la monetizzazione delle cessioni di cui al comma 3, lettere a) e b), in caso di interventi di modesta rilevanza*”.

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

**OSSERVA**

Che l’intervento IC06 del PO adottato non è realizzabile e comunque violerebbe disposizioni soggettive e di legge nel caso in cui fosse approvato, per cui se ne suggerisce lo stralcio.

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

Con osservanza.

per il Condominio La Randa

Lucia Favilli *n.n.*

Avv. Ugo Franceschetti

anche per l’Arch. Andrea Caporali