

**AL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA**

**RICORSO STRAORDINARIO AL CAPO DELLO STATO**

**per**

I sig.ri c.f. resi-

dente in ;

c.f. residente in

;

c.f. residente in

Avv. **Marco Minoli**, C.F. MNL MRC 43M19L219R in proprio e nella qualità di Presidente e legale rappresentante pro tempore dell'Associazione **TUTELA DI PUNTA ALA**, CF e P.IVA 92059690534 con sede in Castiglione della Pescaia , Punta Ala, Viale del Porto interno 5 rappresentati e difesi dagli Avv.ti Carlo Mirabile e Mario Zotta del foro di Roma ed elettivamente domiciliati ai fini del presente atto in Roma alla via Emanuele Gianturco n. 11 presso e nello studio del secondo giusta mandato in calce al presente atto **Ricorrenti**

**contro**

il **Comune di Castiglione della Pescaia**, in persona del Sindaco *pro-tempore* elettivamente domiciliato per la carica presso e nella casa comunale in 58043 **Castiglione della Pescaia** Strada Provinciale del Padule n. 3 (GR) **Resistente**

**per l'annullamento previa sospensione**

- della delibera n. 25 del 13 agosto 2009 del Consiglio Comunale del Comune di Castiglione della Pescaia divenuta esecutiva il successivo 7

*settembre 2009 e pubblicata sull'Albo Pretorio dal 28 agosto 2009 al 12 settembre 2009 avente ad oggetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune di Castiglione della Pescaia ai sensi e per gli effetti del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni con legge 06/08/08 n. 103 approvato con Del c.c. 44/2008 - approvazioni integrazioni"*

- *di ogni altro provvedimento preordinato, presupposto, connesso e/o consequenziale, anche allo stato non conosciuto ed in particolare:*
  - *dell'autorizzazione ambientale n. 251 del 13 novembre 2007*

### **FATTO**

In data 10 maggio 1960 la società Punta Ala S.r.l. presentava un piano per la sistemazione urbanistica della proprietà posta in località Punta Ala nel territorio del Comune di Castiglione della Pescaia.

Il Piano di sistemazione urbanistica veniva approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 83 del 19 giugno 1960.

In tale contesto, tra gli altri, venne inserito il progetto di edificazione del complesso residenziale denominato il Gualdo sorto alle spalle della prima lottizzazione estensiva di Punta Ala nel 1963 (all. 2).

**Il 3 luglio 1962** nelle more della realizzazione il Ministro per la Pubblica Istruzione di concerto con il Ministro per la Marina Mercantile *"vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta; considerato che la commissione provinciale di Grosseto per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 16 dicembre 1958 ha incluso nell'elenco delle cose da sot-*

toporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona boschiva fra Forte Rocchette, Punta Ala, strada provinciale e il mare nel comune di Castiglione della Pescaia; [...] riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica macchia mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza panoramica godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico tanto percorrendo il litorale quanto dalla strada provinciale e da questa in direzione del mare.” **decretava** “la zona montuosa sita nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale e il mare, [...di...] notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497” e per l'effetto assoggettava l'intera area alle disposizioni ed ai vincoli di tutela paesaggistica di cui alla legge 1497 del 1939 (all. 3).

Per quanto di interesse nel presente ricorso, a seguito dell'apposizione del vincolo l'originario piano di sistemazione urbanistica del complesso residenziale denominato il Gualdo venne modificato con una nuova espressione grafica a firma del prof. Lodovico Quaroni per garantire la conservazione e valorizzazione del paesaggio ed un miglioramento degli standard urbanistici

I progettisti, per rispettare l'unicità paesaggistica dell'area che lo Stato aveva inteso tutelare apponendo il vincolo di notevole interesse pubblico, realizzarono una composizione in scala umana costituita da nuclei condominiali di casette unifamiliari raccolte intorno ad una piazzetta centrale, articolata all'interno di un anello viario e collegata da due principali

percorsi pedonali, la via del Sole e la via della Luna - così chiamate per la loro diversa esposizione.

Particolare attenzione, in tale contesto, venne riservata alla vegetazione, non solo conservando quella presente ed in particolare un'area di mq 20.000 lasciata a verde pubblico a servizio dell'intera collettività, ma piantumando abbondantemente *ex novo* rigogliosa vegetazione.

Come ebbe modo di evidenziare il Muratore<sup>1</sup> il risultato di tale operazione architettonica di valorizzazione del territorio e conservazione del paesaggio fu che *“la planimetria de "Il Gualdo" risulta fin dalla sua origine una C quasi **completamente chiusa intorno ad una zona verde da lasciare ineditata**. Un anello stradale corre lungo l'esterno servendo i parcheggi delle diverse zone. L'unità fondamentale "di vicinato", secondo la terminologia urbanistica degli anni '60, raggruppa sette case. La loro dislocazione segue una serie di possibili varianti, in rapporto alle visuali e ai percorsi pedonali. La dimensione e l'unitarietà della realizzazione consentono dei risultati positivi irripetibili nelle città "normali”*

In data 12 ottobre 1978, con deliberazione consigliere n. 294 il Comune di Castiglione della Pescaia adottò il Piano Regolatore Generale. In tale contesto il programma urbanistico di lottizzazione dell'area di Punta Ala, nella sua completa formulazione architettonica ed urbanistica e nelle sue proporzioni tra superficie residenziale, verde pubblico, verde privato e servizi venne riconosciuto espressamente quale lottizzazione convenzionata ai sensi della legge 765/1967.

---

<sup>1</sup> G. Muratore, A. Capuano, F. Garofalo, E. Pellegrini, *Italia. Gli ultimi trent'anni*, [1992](#)

In data 28 maggio 1999, avendo l'arch. Fabio Zappalorti, - nella qualità di tecnico incaricato dal Comune di Castiglione della Pescaia di procedere alla verifica ed al collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dalla società punta Ala – tra l'altro confermato il “rispetto degli standard di legge per il verde pubblico” (all. 4) con “atto di conciliazione per la ricognizione formale, assunzione, consegna, presa in carico e gestione delle opere infrastrutturali pubbliche e/o di interesse generali esistenti nella frazione di punta Ala” il Comune di Castiglione della Pescaia, quale Ente territorialmente competente alla gestione e conservazione nell'interesse generale della collettività delle opere e dei beni di interesse generale acquisiva, tra l'altro, “la gestione [...] del verde pubblico di convenzione e di pertinenza delle opere di urbanizzazione”.

In data 13 agosto 2009 con delibera del Consiglio Comunale **n. 25**, il Comune di Castiglione della Pescaia, ad integrazione del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni già approvato con del C.C. 44/2008” **dispon**  
**va di classificare** gli immobili inclusi nelle “schede (n°4, n°17 [**intera area a verde pubblico sito in località il Gualdo**] e n°18 [...]) come patrimonio disponibile e ne viene disposta, per ciascuno, espressamente, la destinazione urbanistica (allegato B)”

Con la delibera indicata, in particolare il Comune di Castiglione della Pescaia, ha disposto il mutamento di destinazione d'uso dell'intera area verde interna al Gualdo – 20.000 mq -da area a verde pubblico a superficie residenziale – 13.000 mq – e servizi – 2.000 mq.

Omessa la trasmissione della delibera n. 25 del 13 agosto 2009 agli Enti sovraordinati per le verifiche di competenza il Comune di Castiglione

della Pescaia ne disponeva la pubblicazione sull'albo pretorio dal 28 agosto 2009 al 12 settembre 2009 e la dichiarava esecutiva a decorrere dal 7 settembre 2009.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

### **Premessa**

Il Comune di Castiglione della Pescaia, con la delibera impugnata

*Richiamati:*

- il D.L. 112/2008, convertito con L. n.133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", al comma 1 prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni ed altri enti locali, ciascun ente con delibera del proprio organo di governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, **i singoli beni immobili** ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

- Il successivo comma 2, che prevede che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di compe-

tenza delle province e delle Regioni. La verifica di conformità e comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente;

*dato atto:*

- che l'art. 42, comma 2, lett. I) Tuel 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni [...];

- richiamata la delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 19/12/2008 con la quale è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune costituito da numero 16 schede relative ad altrettanti beni immobili;

*considerato:*

[...]

- che la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3 bis del d.l. 351/2001, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, prevista per lo Stato si estende anche i beni immobili inclusi nell'elenco A) allegato alla presente deliberazione;

in deroga agli ordinari strumenti di gestione del territorio ha disposto il mutamento di destinazione d'uso di una superficie di 20.000 mq del territorio comunale, da verde pubblico a superficie residenziale edificabile.

A ben guardare con la delibera in esame il Comune di Castiglione

della Pescaia, ha deliberato il mutamento di destinazione di destinazione d'uso da verde pubblico a superficie residenziale e servizi di un'area del territorio comunale dichiarata di notevole interesse pubblico con decreto del 3 luglio 1962 e vincolata ai sensi della legge 1497/1939, come riportato nelle premesse all'atto impugnato, in applicazione di uno strumento di stabilizzazione della finanza pubblica e perequazione tributaria ed al solo fine della valorizzazione economica dell'area medesima.

Il provvedimento impugnato e gli atti ad esso preordinati, prodromici, connessi e/o consequenziali si palesano illegittimi per violazione di legge, eccesso di potere, difetto di motivazione oltre che gravemente lesivo degli interessi legittimi della collettività merita di essere annullato per i seguenti motivi di

## DIRITTO

**I. Violazione e/o falsa applicazione di legge con particolare riferimento all'articolo 58 del d.l. 112/2008 convertito in legge n 133 del 6 agosto 2008. Carenza dei presupposti della norma impugnata. Carenza di istruttoria - rinvio Carenza e Contraddittorietà della motivazione – rinvio - Violazione degli obblighi di collaborazione. Violazione e/o falsa applicazione di legge con particolare riferimento all'articolo 131 della legge 42/2004.**

Come evidenziato in premessa al presente atto il Comune di Castiglione della Pescaia, con deliberazione di consiglio comunale adottata ai sensi dell'articolo 58 d.l. 112/2008, a valere variante urbanistica, ha disposto il cambio di destinazione d'uso di un'area di 20.000 mq da quasi 50 anni destinata a verde pubblico in residenziale e servizi, in deroga agli or-



dinari strumenti urbanistici.

L'area interessata dal provvedimento gravato, tuttavia, *“poiché con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica macchia mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza panoramica godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico ...”* è stata dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 3 luglio 1962 e per l'effetto vincolata ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (all. 3).

Fermo quanto verrà evidenziato in prosieguo in ordine all'illegittimità del provvedimento sotto il profilo della carenza di istruttoria, avendo il Comune del tutto omissivo di valutare l'interesse pubblico alla conservazione della destinazione a verde di un bene sottoposto a vincolo paesaggistico, il provvedimento impugnato si palesa illegittimo per violazione dell'articolo 58 d.l. 112/2008.

La norma indicata, infatti, intesa in un'interpretazione oggettiva sistematica costituzionalmente orientata è inapplicabile alle aree vincolate.

Il d.l. 112/2008, infatti, intitolato *“disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”* ed in particolare l'articolo 58, è stato adottato dal legislatore nazionale al fine dichiarato di offrire alle amministrazioni uno strumento che, nel rispetto delle specifiche competenze di ogni ente, consentisse alle stesse di procedere al riordino ed alla valorizzazione dei beni propri di ciascuna.

La norma in esame, quindi, nell'intenzione del legislatore non è uno strumento di deroga agli ordinari atti di pianificazione territoriale ovvero

delle competenze concorrenti degli enti preposti alla tutela dei beni paesaggistici, ma esclusivamente uno strumento di valorizzazione economica di quei beni suscettibili di valorizzazione nel rispetto dei presupposti della norma stessa.

In tal senso deve essere esclusa l'applicabilità della norma ai beni sottoposti a vincolo ed in generale oggetto di tutela paesaggistica.

Una diversa interpretazione dell'articolo 58, infatti, oltre che in contrasto con l'intenzione del legislatore, chiaramente riportata nei lavori preparatori, esporrebbe la norma a seri dubbi di legittimità costituzionale per violazione degli articoli 9, 117 e 118 della Carta Costituzionale.

Come è noto la Corte Costituzionale si è reiteratamente espressa in ordine al concetto di "paesaggio" ed all'assetto delle competenze **istituzionali** in materia.

Con sentenza n. 367 del 7-11-2007, in particolare la Corte ha chiarito come sia l'aspetto del territorio, in relazione ai propri contenuti ambientali e culturali, a costituire di per sé "paesaggio... della Nazione" **e quindi valore costituzionale oggetto di preminente tutela ai sensi dell'art. 9 della Costituzione.**

Al riguardo la stessa Corte ha avuto modo di chiarire come proprio in ragione di tale preminenza, rispetto alla cura degli altri interessi assegnati alla competenza concorrente delle regioni in materia di governo del territorio, **si impone e si giustifica la necessità di un livello di governo unitario**, che viene assicurato dal riparto di competenze delineato dagli artt. 117 e 118 Cost.

Ha, infatti, rilevato la Corte come "*sul territorio gravano più inte-*

ressi pubblici: quelli concernenti la conservazione ambientale e paesaggistica, la cui cura spetta in via esclusiva allo Stato, e quelli concernenti il governo del territorio e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali (fruizione del territorio), che sono affidati alla competenza concorrente dello Stato e delle regioni. La tutela ambientale e paesaggistica, gravando su un bene complesso ed unitario, ... e rientrando nella competenza esclusiva dello Stato, **precede e comunque costituisce un limite alla tutela degli altri interessi pubblici assegnati alla competenza concorrente delle regioni in materia di governo del territorio e di valorizzazione dei beni culturali e ambientali.**"

In definitiva, ha rilevato sul punto la Corte, "vengono a trovarsi di fronte due tipi di interessi pubblici diversi: quello alla conservazione del paesaggio, affidato allo Stato e quello alla fruizione del territorio, affidato anche alle regioni" o, come nel caso di specie, quello del Comune di Castiglione della Pescaia alla "valorizzazione", meramente economica, del parco del Gualdo.

E' dunque evidente che il legislatore nazionale non avrebbe potuto, come strumentalmente affermato dal Comune resistente, legittimamente disporre, la compressione dell'interesse pubblico alla conservazione ambientale e paesaggistica né la deroga all'ordinario riparto di competenze Stato Regioni Enti locali con un provvedimento d'urgenza rivolto esclusivamente a soddisfare un'esigenza esclusivamente di riordino e valorizzazione economica,

E' dunque evidente che, in un'interpretazione costituzionalmente orientata della norma deve essere esclusa l'applicabilità del disposto di cui

all'articolo 58 d.l. 112/2008 ai beni tutelati ai sensi della l.1497/1939 come l'area verde del Gualdo.

Il provvedimento impugnato si palesa quindi illegittimo per violazione di legge mancando nel caso concreto i presupposti di applicabilità dell'articolo 58 d.l. 112/2008.

Sotto altro profilo il provvedimento impugnato si palesa illegittimo per violazione dell'articolo 131 l. 42/2004.

In relazione ai principi espressi dalla Corte con la richiamata sentenza n. 367 del 27 novembre 2007, infatti, il terzo comma dell'art. 131 del d.lgs 42/2004 ha espressamente affermato che la potestà esclusiva dello Stato in materia di tutela del paesaggio rappresenta il limite all'esercizio delle attribuzioni delle regioni e degli enti locali sul territorio.

Esclusa, in un'ottica costituzionalmente orientata, la deroga all'ordinario riparto di competenze da parte dell'articolo 58 d.l. 112/2008 in materia di vincoli e di tutela dei beni paesaggistici è evidente l'illegittimità del provvedimento impugnato avendo l'amministrazione comunale disposto la compromissione dell'area e la sua totale edificazione in danno al bene paesaggio senza consentire agli enti preposti alla tutela del vincolo, da un parte ed agli enti sopra ordinati dall'altro di esercitare le proprie competenze di tutela dell'interesse pubblico.

L'Amministrazione resistente, infatti, in applicazione del richiamato articolo 58 d.l. 112/2008 in deroga agli ordinari strumenti di gestione del territorio ha mutato la destinazione del bene incrementando gli standard di edificabilità dell'area con semplice delibera di consiglio comunale con valore di variante urbanistica senza una programmazione generale di salva-

guarda dell'unicità della area privando gli enti sovraordinati preposti alla tutela del vincolo gravante sull'area resa edificabile di ogni strumento di controllo ivi compresi, come meglio evidenziato in prosieguo, quelli previsti dallo stesso articolo 58 d.l. 112/2008.

**II. Violazione e/o falsa applicazione di legge con particolare riferimento all'articolo 58 del d.l. 112/2008 convertito in legge n 133 del 6 agosto 2008. Eccesso di potere. Carenza dei presupposti della norma impugnata. Carenza e Contraddittorietà della motivazione – rinvio - . Carenza di istruttoria – rinvio -.**

Il provvedimento impugnato si palesa illegittimo per violazione del richiamato articolo 58 d.l. 112/2008 sotto altro profilo.

Dispone testualmente la norma richiamata che *“Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i **singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali**, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.*

*L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. **Tale variante, in quanto relativa a***

singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

Ebbene, come riportato nella relazione di accompagnamento al disegno di legge di conversione al d.l. 112/2008, la disposizione in esame non costituisce un nuovo strumento di gestione del territorio ma “*reca disposizioni volte ad assicurare il riordino, la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali*”.

In quanto tale la norma trova applicazione, nella stessa intenzione del legislatore, limitata solo ed esclusivamente a “singoli immobili ricadenti nel territorio di competenza”.

Nel caso di specie, invece, come si evince dall’esame della scheda 17 allegata al provvedimento gravato (all.1) il Comune attraverso lo strumento dell’articolo 58 non ha inteso valorizzare un singolo bene immobile ricadente nel proprio territorio, ma ha inteso modificare la destinazione d’uso di un’intera area del territorio comunale di oltre 20.000 mq modificando significativamente gli standard urbanistici di zona.

L’area in esame, infatti, era stata acquisita dal Comune a seguito della sottoscrizione “*dell’atto di convenzione per la ricognizione formale*”.

*Assunzione, consegna presa in carico e gestione delle opere pubbliche e/o di interesse generale esistenti nella frazione di punta Ala in occasione della* del 28 maggio 1999 quale area a verde pubblico in ragione dell'accertamento compiuto dall'arch. Fabio Zappalorti, - nella qualità di tecnico incaricato dal Comune di Castiglione della Pescaia di procedere alla verifica ed al collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dalla società punta Ala – in ordine al “rispetto degli standard di legge per il verde pubblico” (all. 4 pag. 9).

L'area in esame, quindi, fin dalla sua origine non è qualificabile come singolo bene non strumentale all'attività del Comune, ma quale area del territorio comunale destinata a concorrere al rispetto degli standard urbanistici di zona ed all'equilibrio tra verde ed edificato funzionale alla qualità della vita della collettività.

Con la delibera n. 25 del 13/08/2009 il Comune, data la natura dell'area interessata, ha finito per utilizzare la previsione di cui **all'articolo 58 d.l. 112/2008.** non quale strumento di valorizzazione di un singolo bene del territorio di competenza ma quale mezzo di modifica degli standard urbanistici di zona e del rapporto verde pubblico edificato funzionale alla qualità della vita della collettività oltreché di trasformazione di un'intera area del territorio in deroga agli ordinari strumenti di pianificazione territoriale.

E' evidente in tal senso l'eccesso di potere dell'atto impugnato.

L'articolo 58 d.l. 112/2008, infatti, nella sua formulazione non consente di derogare agli ordinari strumenti di gestione del territorio e, quindi, come nel caso di specie di modificare gli standard urbanistici di una por-

zione del territorio comunale rendendo edificabile un'area acquisita dal Comune in sede di lottizzazione convenzionata quale verde pubblico.

Una diversa interpretazione della norma, infatti, oltre che in contrasto con l'intenzione del legislatore, chiaramente riportata nei lavori preparatori, esporrebbe la norma a rilevanti dubbi di legittimità costituzionale sotto il profilo della violazione dell'articolo 117 della Carta Costituzionale.

Il governo del territorio, infatti, per espressa previsione costituzionale è materia attribuita alla competenza concorrente Stato Regioni e non potrebbe essere affidata in ragione di un'esigenza di urgenza e di carattere finanziario attribuita alla competenza degli Enti comunali attraverso lo strumento della semplice delibera di consiglio comunale.

**III. Violazione e/o falsa applicazione di legge con particolare riferimento all'articolo 58 del d.l. 112/2008 convertito in legge n 133 del 6 agosto 2008 sotto altro profilo. Eccesso di potere.**

Il Comune di Castiglione della Pescaia, come indicato nella premessa alla delibera n 25 del 13 agosto 2009, ritenuto *“che il Piano delle alienazioni predisposto dal gruppo di lavoro sopracitato ed allegato sub B) non necessita di preventiva verifica di conformità agli atti di pianificazione sovra ordinata di competenza della Provincia e della Regione”* ha ommesso di trasmettere la delibera agli enti sopra – provincia e Regione - ordinati per le verifiche di competenza..

La delibera impugnata, anche sotto tale profilo, si palesa illegittima per violazione dell'articolo 58 comma 2 d.l. 112/2008.

Come evidenziato dallo stesso Comune l'articolo 58 comma 2 *“prevede che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conse-*



guente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. **La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente** .

L'ente comunale, quindi, è tenuto a trasmettere la delibera adottata ai sensi dell'articolo 58 a provincia e Regione per la verifica di conformità **nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.**

Ebbene, nel caso di specie, l'Amministrazione Comunale ha disposto l'edificabilità a residenziale di una superficie di oltre 15.000 mq ed a servizi di una superficie di oltre 2.000 mq in precedenza destinata a verde pubblico e inedificata.

Fermo quanto in precedenza evidenziato in ordine all'inapplicabilità dello strumento di cui all'articolo 58 d.l. 112/2008 al parco del Gualdo nella denegata e non creduta ipotesi in cui la lettura della norma posta dal Comune resistente a fondamento della delibera impugnata venisse ritenuta conforme al dettato costituzionale si eccepisce l'illegittimità della stessa

per violazione dell'articolo 58 comma 2 d.l. 112/2008.

Attraverso la delibera impugnata, infatti, l'Amministrazione avendo reso edificabile un area inedificata destinata a verde pubblico e in quanto tale priva di volumetria, **ha determinato una variazione volumetrica in aumento del 100 %** ed in ragione del richiamato articolo 58 comma 2 era obbligata a trasmettere la delibera enti sovraordinati.

**IV. Violazione e/o falsa applicazione di legge con particolare riferimento alla legge 241/90. Carenza di istruttoria Carenza e Contraddittorietà della motivazione Violazione e/o falsa applicazione di legge con particolare riferimento alla legge 1497/1939, all'articolo 131 del D.lgs 42/2004 sotto altro profilo ed alla Convenzione europea del Paesaggio aperta alla firma il 20 ottobre 2000.**

Il provvedimento impugnato si palesa illegittimo sotto l'ulteriore ed assorbente profilo del difetto di istruttoria oltre che del difetto e contraddittorietà della motivazione.

Come si evince dall'esame della parte motiva del provvedimento impugnato il Comune resistente, in sede di istruttoria procedimentale ha valutato il solo interesse economico alla valorizzazione dell'area – interesse dall'Amministrazione quantificato ed indicato in un milione di euro (all. 1)–.

L'amministrazione procedente, tuttavia, ha del tutto omissso di esaminare e valutare il notevole interesse pubblico dell'area, l'esistenza del vincolo gravante sull'area medesima e, soprattutto, l'interesse della collettività alla conservazione del verde pubblico nella sua originaria destinazione.

ne alla fruibilità dello stesso nonché al mantenimento degli standard urbanistici, anche in termini di rapporto verde pubblico superficie edificata, che imposti al lottizzatore dell'area nell'oramai lontano 1963, avevano portato alla cessione dei 20.000 mq al Comune perché fossero mantenuti a verde pubblico.

La motivazione del provvedimento, in apparenza, particolarmente dettagliata nel giustificare il ricorso all'articolo 58 d.l. 112/2008 in luogo degli strumenti ordinari e le ragioni della mancata trasmissione della delibera agli enti sovraordinati per le verifiche di competenza nulla riporta in merito alle ragioni di interesse pubblico che hanno reso prevalente l'interesse alla valorizzazione –esclusivamente economica- del territorio rispetto all'interesse pubblico alla preservazione del verde pubblico ed al bene paesaggio.

E' evidente sotto tale profilo l'illegittimità del provvedimento.

Se, infatti, il solo interesse alla valorizzazione economica di un bene potrebbe legittimare l'interesse speculativo di un privato è evidente che non è sufficiente a legittimare la delibera impugnata.

Il Comune, in quanto ente esponenziale della comunità è portatore degli interessi collettivi degli appartenenti alla comunità stessa considerati rilevanti dall'ordinamento giuridico.

Tra questi, come in precedenza evidenziato, un ruolo primario viene garantito dall'ordinamento al bene paesaggio.

Prescrive l'articolo 131 comma 3 del d.lgs. 42/2004. che tutti "i soggetti indicati al comma 6", cioè lo Stato, le regioni, **gli enti pubblici territoriali** ed ogni altro soggetto che, esercitando pubbliche funzioni, si trovi

ad intervenire sul territorio e, conseguentemente, anche sul paesaggio, inteso quale contesto territoriale sono tenuti ad assicurare la conservazione del paesaggio, nei "suoi aspetti e caratteri peculiari".

I soggetti indicati, inoltre, a tenore della medesima disposizione sono chiamati ad informare la rispettiva attività *"ai principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità"*.

Nulla di ciò è rinvenibile nell'azione del Comune di Castiglione della Pescaia, attento, a quanto indicato nel provvedimento impugnato a valutare esclusivamente l'interesse alla valorizzazione economica del bene reso edificabile.

Sotto tale profilo l'omessa valutazione del bene paesaggio da parte dell'Amministrazione finisce per configurare l'ulteriore violazione di legge con particolare riferimento ai principi contenuti nella Convenzione Europea del paesaggio aperta alla firma il 20 ottobre 2000 e ratificata dal nostro paese con l'. 9 gennaio 2006 n. 14.

Il richiamato articolo 131 d.lgs. 42/2004, infatti, nella sua formulazione risente dei principi contenuti nella Convenzione europea del modo di intendere il territorio quale "paesaggio" (art. 1, lettera *e*); proprio perché il territorio — come indicato nella relazione illustrativa del 2008 — non è una realtà indifferenziata e sfruttabile senza limitazioni, "ma costituisce comunque un "bene" finito e consumabile", che richiede azioni di governo — nei vari livelli in cui questo viene allocato dalle singole Nazioni - consapevoli di tale finitezza e volte ad orientare e ad armonizzare le esigenze

di tutela e di conservazione con "le trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali".

L'amministrazione, peraltro, ha ommesso di valutare non solo l'interesse pubblico alla tutela del paesaggio, ma l'interesse della collettività che da oltre 40 anni fruisce del parco del Gualdo al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

L'Amministrazione procedente, infatti, disposta la modifica di destinazione d'uso dell'area con semplice delibera di consiglio comunale ha privato i soggetti interessati al mantenimento della destinazione a verde pubblico degli ordinari strumenti di partecipazione alla pianificazione del territorio privandoli di ogni strumento partecipativo al procedimento.

La denunciata carenza di istruttoria trova integrale riscontro ed ulteriore vizio di legittimità dell'atto impugnato e quindi degli atti ad esso consequenziali **nella totale assenza di motivazione nell'atto delle ragioni di prevalenza dell'interesse alla valorizzazione economica dell'area rispetto all'interesse pubblico alla conservazione del verde ed alla compatibilità ambientale della prevista edificazione.**

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

### ISTANZA ISTRUTTORIA

La scrivente difesa nell'interesse dei ricorrenti come in epigrafe indicato, rappresentati e difesi, con il presente atto formula istanza istruttoria affinché vengano assunti dal Comune di Castiglione della Pescaia e dunque acquisiti al giudizio, tutti gli atti procedimentali ed endoprocedimentali e i documenti preordinati, connessi e/o consequenziali alla delibera n. 25 del 13 agosto 2009 anche allo stato non conosciuti ed in particolare:

1) deliberazione n. 83 del 19 giugno 1960;

2) deliberazione consigliere n. 294 del 12 ottobre 1978;

3) Verbali di valutazione dell'interesse pubblico preordinato all'impugnato provvedimento;

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

## **ISTANZA DI SOSPENSIONE DEL PROVVEDIMENTO IMPUGNATO**

La scrivente difesa nell'interesse dei ricorrenti come in epigrafe indicati, rappresentati e difesi, con il presente atto formula istanza di sospensione dei provvedimenti impugnati e di ogni altro atto ad esso presupposto, coordinato o consequenziale ricorrendo entrambi i presupposti richiesti dalla legge.

Segnatamente quanto al *fumus boni iuris* esso è in *re ipsa* stante l'illegittimità del provvedimento impugnato per le ragioni tutte in precedenza esposte.

Quanto al requisito del *periculum in mora*, anch'esso è di tutta evidenza.

Ed infatti, a quanto risulta alla scrivente difesa, in conseguenza all'illegittimo mutamento di destinazione d'uso il Comune ha avviato in deroga agli ordinari strumenti le attività di individuazione dei soggetti incaricati della futura edificazione dell'area.

E' di tutta evidenza che l'avvio dell'edificazione dell'area e la sua trasformazione è destinata a compromettere in maniera irreparabile e permanente un'area dichiarata di notevole interesse pubblico proprio perchè "con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dal-

*la tipica macchia mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza panoramica godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico tanto percorrendo il litorale quanto la strada provinciale e da questa in direzione del mare”.*

La scelta dell’Amministrazione di operare con strumenti in deroga a quelli ordinari di trasformazione del territorio, inoltre, rende impossibile una tempestiva reazione da parte dei soggetti coinvolti idonea a tutelare l’interesse pubblico alla tutela del paesaggio ed a contrastare gli effetti definitivi della edificazione dell’area stessa.

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

Quanto sopra premesso e dedotto i ricorrenti come in epigrafe indicati rappresentati e difesi, con la più ampia riserva di formulare motivi aggiunti all’esito dell’esame degli eventuali atti ed documenti che dovessero essere depositati dal Comune resistente

### **CHIEDONO**

che l’Ecc.mo Presidente della Repubblica adito in accoglimento del presente ricorso, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione articolata dal resistente voglia

- a) In via istruttoria ordinare al Comune di Castiglione della Pescaia la produzione e, quindi, disporre l’acquisizione al giudizio, di tutti gli atti e i documenti oggetto di istanza istruttoria;
- b) in via cautelare per i motivi tutti calendati in premessa e attesa la ricorrenza di un pregiudizio imminente ed irreparabile disporre la sospensione dei provvedimenti impugnati;
- c) in via principale nel merito annullare i provvedimenti impugnati

nonché tutti gli altri eventuali atti, allo stato sconosciuti, preordinati, consequenziali e/o connessi al provvedimento impugnato per una o tutte le ragioni caldate nel presente ricorso;

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Si chiede inoltre che tutti gli scritti difensivi dell'amministrazione vengano portati a conoscenza del ricorrente, con assegnazione di congruo termine per replicare.

Ai sensi della direttiva del P.C.M. 27 luglio 1993, in G.U. 29 luglio 1993, n. 176, si chiede di avere conoscenza del nominativo del responsabile dell'istruzione del ricorso presentato e del termine entro cui l'istruzione sarà presumibilmente completata

Con riserva di proporre motivi aggiunti di ricorso a seguito delle controdeduzioni e del deposito da parte dell'amministrazione degli atti del procedimento.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Si allegano i seguenti atti e documenti

1) delibera n. 25 del 13 agosto 2009 del Consiglio Comunale del Comune di Castiglione della Pescaia divenuta esecutiva il successivo 7 settembre 2009 e pubblicata sull'Albo Pretorio dal 28 agosto 2009 al 12 settembre 2009 avente ad oggetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune di Castiglione della Pescaia ai sensi e per gli effetti del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni con legge 06/08/08 n. 103 approvato con Del c.c. 44/2008 - approvazioni integrazioni";

2) Planimetria del Gualdo;



3) Decreto di notevole interesse pubblico del 3 luglio 1962;

4) atto di conciliazione per la ricognizione formale, assunzione, consegna, presa in carico e gestione delle opere infrastrutturali pubbliche e/o di interesse generali esistenti nella frazione di punta Ala del 28 maggio 1999;

Roma, 18 dicembre 2009

Avv. Carlo Mirabile

Avv. Mario Zotta



**RELATA DI NOTIFICA**

- Cron. n. /09

Ad istanza di io sottoscritto Avv. Mario Zotta, procuratore , ho notificato il suesteso atto ex L. 53/94 a **Comune di Castiglione della Pescaia**, in persona del Sindaco *pro-tempore* elettivamente domiciliato per la carica presso e nella casa comunale in 58043 **Castiglione della Pescaia** Strada Provinciale del Padule n. 3 (GR) a mezzo spedizione di copia al destinatario sopra indicato, contenuta in piego raccomandato con avviso di ricevimento spedito dall' Uff. Post. RM

Roma, 27 dicembre 2009

Avv. Mario Zotta

