

Alla Sig.ra Sindaco  
Elena Nappi  
c/o  
Dott. Fabio Menchetti  
Responsabile settore  
Pianificazione Urbanistica

Comune di Castiglione della Pescaia (GR)  
Strada Provinciale del Padule n.3  
Castiglione della Pescaia (GR)

**Oggetto: osservazioni alla Variante al Piano Attuativo e contestuale Variante al R.U. predisposta dal Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP e Ambiente, adottate con D.C.C. n. 35 del 16.5.2023 e pubblicate al BURT del 24.5.2023**

I sottoscritti Ianetta Giannotti e Aldo Iavarone rappresentanti della Lista Civica "L'ALTERNATIVA", Alfredo Cesario e Edoardo Mazzini per la lista Viva Castiglione, avendo presa visione della D.C.C. n. 35 del 16.5.2023 nonché di tutti gli elaborati alla stessa allegati, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico del comune di Castiglione della Pescaia, presentano le seguenti osservazioni.

**PREMESSO CHE**

Con la Delibera in oggetto emarginata il Comune di Castiglione della Pescaia (GR) ha disposto:

- 1) *“di adottare, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi dell'art. 30 e con le procedure di cui all'rt.32 della l.r.t. 65/2014, la variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale composta dagli elaborati di seguito elencati, depositati agli atti dell'ufficio:*

*\* Relazione Illustrativa (unica con Variante al Piano Attuativo)*

*\* Estratti delle modifiche al R.U.;*

- 2) *di adottare, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi dell'art. 111 LRT 65/2014, la “VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX PAOLETTI”, predisposta dal Settore Pianificazione, Edilizia e Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP.*

*E Ambiente, costituita dai seguenti elaborati:*

- a) Relazione Illustrativa;*
- b) Norme Tecniche di Attuazione – Stato Modificato;*
- c) Norme Tecniche di Attuazione – Stato Sovrapposto;*
- d) TAV. 4 – Stato di progetto;*

*dando atto che la stessa, così come pianificato dal Responsabile del Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio; Rigenerazione Urbana, LL.PP. e Ambiente nella relazione allegata (All.C) al presente atto risulta pienamente conforme al Piano Strutturale vigente ed acquisirà la piena conformità al Regolamento Urbanistico con la variante semplificata di cui al punto adottata in data odierna;*

- 3) di prendere atto di quanto in premessa richiamato, con particolare riferimento al parere di non assoggettabilità a VAS (All.B) della Variante al Piano Attuativo con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico Comunale;*
- 4) di dare atto che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., si provvederà a pubblicare sul BURT avviso della avvenuta adozione della variante semplificata al R.U., a dare comunicazione di avvenuta adozione alla Regione ed alla Provincia di Grosseto, nonché a pubblicare nel sito istituzionale del comune la Variante e tutti gli atti adottati ed a depositare gli atti nella casa comunale per la durata di 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e di presentare osservazioni;*
- 5) di dare atto altresì che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 111 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., la Variante al Piano Attuativo, una volta adottata, sarà trasmessa in copia alla Provincia e depositata nella casa comunale per la durata di 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e di presentare osservazioni;*
- 6) di dare mandato al Responsabile del Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP. e Ambiente per gli adempimenti di cui sopra, per la pubblicazione sul BURT degli avvisi di adozione e deposito ai sensi di quanto previsto dai richiamati articoli 32 e 111 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., nonché per la pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente, sempre ai sensi dei più volte citati articoli;*
- 7) di dare atto che, decorsi i termini di cui sopra, qualora non siano pervenute osservazioni, ai sensi di quanto previsto dai richiamati articoli 32 e 111 della L.R.T. 65/2014, la Variante al Piano Attuativo e la relativa Variante al Regolamento Urbanistico diverranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne darà atto;*
- 8) di dare atto, infine, che la presente Delibera è immediatamente eseguibile.*



## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Vista la proposta sopra riportata;
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 18.08.2020 n. 267;
- Uditi gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberatorio;
- Sentite le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Giannotti, Cesareo e Tavarelli come da trascrizione depositata agli atti d'ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Con voti favorevoli n. 9, astenuti 0, contrari 4 (MAZZINI EDOARDO; CESARIO ALFREDO; IAVARONE ALDO; GIANNOTTI IANETTA), resi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

*di adottare e far propria la proposta sopra indicata approvandola integralmente nel testo sopra riportato.*

*Successivamente con voti favorevoli 9, astenuti 0, contrari 4 (MAZZINI EDOARDO; CESARIO ALFREDO; IAVARONE ALDO; GIANNOTTI IANETTA) resi nei modi di legge;*

### **DELIBERA**

*Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile”.*

### **PROPONE LE SEGUENTI OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI**

Nell'intento di meglio comprendere la reale portata degli interventi previsti alla delibera in oggetto emarginata, la loro effettiva ricaduta sul territorio, la capacità concreta dei detti interventi di apportare sostanziali miglioramenti delle condizioni di vita dei concittadini attraverso interventi realmente volti al miglioramento, implemento e/o creazione *ex novo* di strutture che fattivamente operino in tal senso, si pongono i seguenti quesiti e considerazioni:

- 1) VARIANTE ORTO DEL LILLI - Tale intervento nasce dalla variante urbanistica Delibera di Consiglio Comunale del 30.09.2002 n. 67, successivamente revocata con delibera di C.C. n. 26 del 11.04.2006. Con delibera di CC n. 72 del 29.11.2006, viene approvato il planivolumetrico con valore di piano attuativo per la sistemazione dell'area ORTO DEL LILLI con la costruzione di 212 box interrati, di una piazza in superficie con parcheggi pubblici da cedere al comune, ed un piccolo edificio commerciale di circa mc 700. La convenzione allegata prevede a carico del Comune l'impegno a delocalizzare in altra area una volumetria equivalente da quella che era consentita dal piano e che non viene realizzata per circa mc 4.870 con destinazione F3 (Allegato 1-2).
- 2) RELAZIONE ING. ORLANDI - Nell'anno 2015 l'ing. Donatella Orlandi redige una relazione tecnica ai fini della valutazione della potenzialità edificatoria di cui all'art. 3 OBBLIGAZIONI DEL COMUNE dell'accordo sottoscritto in data 13 luglio 2007.

Nella stessa relazione fa una comparazione tra alcuni immobili oggetto di compravendita Orto del Lilli/Paduline, dove scaturisce un indice di 1,36, mentre i valori OMI danno un indice di 1,60 per cui la media tra i due valori è 1,41, la Soc. Scav Prema suggerisce un valore di 2,40 che l'amministrazione accoglie. Non si capisce come l'Amministrazione abbia fatto proprio l'interesse di un privato, anche perché consapevole delle volumetrie Orto del Lilli (Allegato 3).

- 3) REGOLAMENTO URBANISTICO - Nel 2015 con l'approvazione del RU viene inserita una scheda "intervento C1 Orto del Lilli anno 2015, dove l'amministrazione riconosce alla ditta edificatrice dell'Orto del Lilli n. 3 lotti di mq 2.000 cadauno e una sul per lotto di mq 1.300 per una altezza massima di ml 8,00 (Allegato 4), riproposte nel RU aggiornato nell'anno 2019 (Allegato 5).
- 4) MASTERPLAN - Nel mese di ottobre 2020 viene redatto un masterplan per la riqualificazione dell'area retrostante l'attuale sede comunale "ex Paoletti". Previa analisi socio economica del territorio comunale, alla pagina 23 vengono individuate le destinazioni da assegnare all'area. Non fa riferimento alla scheda C1 ORTO DEL LILLI approvata nel 2015. L'amministrazione tace sulla volontà di attuare un centro commerciale all'interno dell'area Ex Paoletti (Allegato 6).
- 5) ATTO DI RISPOSTA E RESISTENZA - In data 14.07.2021 nell'atto di risposta e resistenza a firma dell'avvocato Falagiani e l'avvocato Parlapiano, al punto 3.3 "Il comune si era impegnato a riconoscere nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici generali una potenzialità edificatoria a favore della società di valore equivalente a quella esistente nell'area Orto del Lilli, ovvero a riconoscere diritti edificatori di valori pari a quelli esistenti in detta area senza però alcun impegno a trasferire tantomeno a titolo gratuito anche la proprietà delle aree sulle quali fosse risultata individuata detta potenzialità edificatoria". Con nota protocollo 28179 del 28.10.2014 (pagina 13), osservazioni al RUC la Società aveva ben chiaro che il comune con l'accordo del 2007 si era impegnato a riconoscere i diritti edificatori senza però che ciò comportasse anche la cessione, tantomeno a titolo gratuito delle relative aree. Non si capisce pertanto come questa amministrazione comunale ceda a titolo gratuito i tre lotti di terreno più un ulteriore lotto 5/b di mq 800 e SE 500. Manca sulla variante la destinazione d'uso (C2? C3?) presente negli altri lotti (Allegato 7).
- 6) PARERE IN ORDINE ALLA PROPOSTA TRANSATTIVA - Spieghi l'ufficio tecnico e l'Amministrazione comunale come i lotti di terreno di proprietà comunali in cessione alla Scav Prema abbiano un valore di euro 20,00/mq come indicato nel piano di alienazioni del Comune considerato che i diritti edificatori allocati nei tre lotti ex

Paoletti hanno un valore di euro 1.500.000, che è pari al corrispettivo che è stato offerto a SCAV PREMA da un gruppo commerciale per l'acquisto dei tre lotti, come riportato alla pagina 2 lettera c, del parere a firma degli avvocati Germana Parlapiano e Daniele Falagini al dirigente Dott. Fabio Menchetti e all'assessore Federico Mazzarello datato 26.04.2023. Nel Consiglio comunale del 08 maggio 2023 a precisa domanda sulla nascita di un nuovo centro commerciale e all'interessamento da parte di una nota azienda "CONAD", il Sindaco riferiva che non aveva avuto nessun contatto ne richiesta (Allegato 8).

- 7) PAGINA FACEBOOK 27.12.2022 - Il Sindaco riferisca poi al post apparso sulla pagina Facebook Comune di Castiglione della Pescaia in data 27.12.2022 "GRAZIE CONAD" e spieghi le ragioni per cui ha accettato lo sponsor CONAD per l'anno 2022 e cosa grave, per il 2023 sapendo dall'aprile 2023 che la CONAD avrebbe acquistato i lotti di terreno che il comune avrebbe ceduto alla Scav Prema (Allegato 9).
- 8) OSSERVAZIONI SCAV PREMA - In data 16 maggio 2023 l'assessore Mazzarello riferiva in Consiglio Comunale che la necessità di accorpamento dei lotti scaturiva dal fatto che la Scav Prema avrebbe potuto realizzare 3 strutture di media vendita, da una nota indirizzata al Sindaco in data 14.09.2022 la Scav Prema spiegava che con i lotti divisi non avrebbe potuto realizzare 3 strutture di media vendita per mancanza di standard urbanistici di parcheggio (Allegato 10).
- 9) OSSERVAZIONE D'UFFICIO - In data 16.09.2022 il Dott. Fabio Menchetti con protocollo 0025580, che ha redatto una serie di varianti sull'ex area Paoletti si invia una nota in cui propone a se stesso una revisione del disegno e revisione dei lotti dando la destinazione commerciale anche al lotto 5 e prevedendo la realizzazione di parcheggi interrati (Allegato 11).
- 10) ATTO DI TRANSAZIONE - Con atto di transazione del 11.05.2023 repertorio 958 prima ancora di valutare eventuali osservazioni alla variante il comune ritiene di firmare l'atto con la ditta Scav Prema, dove finalmente viene indicato il valore di 1.500.000 (pagina 10) che un gruppo commerciale dovrà dare alla scav Prema. Ci chiediamo come il Comune di Castiglione della pescaia ancor prima della firma dell'atto di transizione e sapendo della proposta CONAD non abbia offerto lui alla Scav Prema un 1.500,000 di euro, evitando con questa scelta un danno all'economia delle piccole attività presenti sul Nostro territorio. Nella delibera allegata n. 28 del 08.05.2023 il consiglio Comunale con voti 8 favorevoli più il Sindaco riconosce pur ritenendo al punto 12 che il CTU sia censurabile sotto il profilo estimativo e metodologico fa propria le conclusioni dello stesso. A nostro avviso il comune avrebbe

dovuto fare ricorso al TAR. (Allegato 12).

- 11) EVENTUALE DANNO AD UN PRIVATO E AL COMUNE - Si fa presente che sull'area oggetto della variante insiste una servitù di passo e parcheggio per n. 10 posti macchina, acquisita con tre atti notarili e riconosciuta dall'amministrazione Comunale, con ordinanza di modifica della viabilità interna all'ex area Paoletti oltre alla consegna delle chiavi del cancello lato vigili urbani. Questa variante apporterebbe un grave danno economico a questo cittadino oltre che al Comune. Nel fascicolo edilizio a nome di Vannozi presente nell'archivio del comune è riportata la strada di accesso dalla provinciale al capannone.
- 12) Nel rispetto della volontà di adoperarsi ad applicare, nel caso del così noto "Orto del Lilli", una coerente perequazione urbanistica, si chiede come si sia addivenuti, a fronte di un "credito" vantato dal privato di 4.770 metri cubi edificabili, stimati del valore economico di euro 3.025.000, oggi a seguito di interessi e rivalutazione euro 3.900.000, nell'area nota come "Ex Paoletti", di proprietà di questo Comune, all'individuazione e successiva concessione in edificazione di due lotti di terreno di superficie complessiva 6.000 metri quadrati per una altezza massima consentita di 8 metri che, sviluppati in metri cubi, raggiungono la non modica cifra di 31.200 metri cubi edificabili, con un valore commerciale nettamente superiore. Voglia essere, sul quesito, sottoposta a questo Consiglio dettagliata relazione, da parte del Responsabile del settore, comprovante la correttezza dei calcoli;
- 13) In materia di destinazione d'uso dei suddetti due lotti proposti in "perequazione urbanistica" a soddisfo delle pretese del privato già assegnatario di metratura presso il così noto "Orto del Lilli", si fa presente come il primo lotto abbia destinazione c2 (media distribuzione alimentare) ed il secondo, abbia destinazione d'uso c3 (struttura non alimentare). Voglia in tal senso essere sottoposta a questo Consiglio dettagliata relazione, da parte del Responsabile del settore, ad illustrare in via definitiva quali siano le destinazioni d'uso che vincoleranno il privato ad edificare in loro coerenza;
- 14) Sempre in materia di destinazione d'uso, il terzo lotto 5/b, individuato da questa Amministrazione come "materia di scambio" per quanto dovuto al privato e derivante dalle concessioni ad edificare "Orto del Lilli", risulta a chi scrive **privo di destinazione d'uso.** Voglia, in tal senso, essere sottoposta puntuale e dettagliata relazione sul punto, da parte del Responsabile del settore.

Si allega perché rimanga a memoria estratto del programma amministrativo della lista "Castiglione Futura" Elena Nappi Sindaco.

Riportammo integralmente quanto viene scritto riguardo agli interventi nell'area ex Paoletti "*la*

***riqualificazione dell'area Ex Paoletti, in particolare un nuovo polo socio sanitario, una RSA e foresteria per dipendenti stagionali"* (Allegato 13).**

Articolo del giornale IL TIRRENO del giorno 16.05.2023 lo stesso giorno della variante di accorpamento dei lotti (Allegato 14).

Articolo del giornale on line MAREMMA OGGI del giorno 16.05.2023 lo stesso giorno della variante di accorpamento dei lotti "INSEDIAMENTO DI GRANDE DISTRIBUZIONE" mai smentito dall'amministrazione (Allegato 15).

Riteniamo alla luce di quanto sopra che probabilmente ci sia stata poca trasparenza da parte dell'amministrazione che né in campagna elettorale, né nel programma elettorale né tantomeno in consiglio comunale si è fatto riferimento ad eventuali accordi con terzi.

Inoltre nel triangolo comune - Scav Prema, ditta Scav Prema-CONAD, non avrebbe dovuto farsi sponsorizzare da un terzo soggetto.

A nostro avviso la variante proposta non si configura come perequazione urbanistica, né tantomeno come intervento di pubblica utilità.

Castiglione della Pescaia 22 giugno 2023

**L'ALTERNATIVA**

  
**IANETIA GIANNOTTI**

  
**ALDO TAVARONE**

**VIVA CASTIGLIONE**

**ALFREDO CESARIO**

  
**EDGARDO MAZZINI**

# ALLEGATO 1



Variante n. 40 – Centro sociale anziani.  
Approvata con Deliberazione C.C. n. 37 del 09/05/2003.  
La variante consente l'ampiamiento del fabbricato destinato a centro sociale mediante il rialzamento di un piano.  
Ad oggi la previsione non è stata attuata.

Variante n. 41 – Area ex consorzio agrario.  
Approvata con Deliberazione C.C. n. 5 del 3/02/05.  
La variante ha trasformato da F1 a F2 la destinazione d'uso dell'area dell'Ex Consorzio Agrario a Castiglione, posta all'incrocio tra la strada panoramica, la strada Provinciale del Padule e la Strada Comunale del Poggetto, di fatto consentendo ad un privato di effettuare l'intervento di ristrutturazione dell'immobile esistente.  
L'intervento è reso possibile attraverso l'approvazione di un piano attuativo.

#### Variante n. 42 – Città del sole.

La variante è stata adottata con Deliberazione C.C. n. 67 del 30/09/2002.

Modificava la disciplina urbanistica dell'area (classificata F3 dal Piano Regolatore Generale) consentendo la possibilità di realizzarvi anche alcune abitazioni private.

La variante è stata revocata con Deliberazione C.C. 26 del 11/04/2006.

Variante n. 43 – Le Paduline - riordino viario.  
Approvata con Deliberazione C.C. n. 88 del 24/11/2003.  
La variante ha apportato alcune modifiche alla viabilità in località Paduline, con l'introduzione di due rotatorie (una ai piedi della panoramica ed una all'ingresso della zona artigianale in loc. La Vane) e con il riconoscimento della via di accesso all'area di servizio in località Paduline (scuole elementare e materna e centro commerciale) dalla strada provinciale del Padule.

Variante n. 44 – Santa Maria – Alloggio disabili.  
Approvata con Del.C.C. 14 del 11/04/2005.  
La variante modifica la volumetria ammessa all'interno del PEEP Santa Maria di cui al precedente punto 35, introducendo un nuovo appartamento per consentire l'inserimento di una famiglia con persona disabile.

Variante n. 45 – Serbatoi GPL frazioni.  
Approvata con Deliberazione C.C. n. 63 del 28.09.2004.  
La variante individua nelle tre frazioni di Burlano, Tirli e Vortulone alcune aree da destinare al posizionamento dei serbatoi di GPL per realizzare la rete di distribuzione del gas nelle tre frazioni.  
Le previsioni sono state interamente attuate.

Variante n. 46 – Modifica area agricola in loc. Ran di Rocca.  
Adottata con Delibera C.C. n. 45 del 15/07/2002.



18) - Piano Particolareggiato di iniziativa privata fabbricato ex consorzio agrario.

Approvato con Delibera C.C. n. 19 del 28.02.2006.

In data novembre 2006 è stata firmata la relativa convenzione. Il piano prevede la ristrutturazione dell'edificio dell'ex consorzio agrario per la realizzazione di un centro commerciale (con struttura di media vendita, negozi e uffici) con relativo parcheggio interrato e nella corte di pertinenza.

La convenzione prevede altresì la realizzazione, a cura e spese del privato attuatore, della rotatoria stradale ai piedi della panoramica, secondo il progetto redatto dal privato stesso ed approvato dall'Amministrazione Pubblica (Provincia e Comune).

19) - Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano Attuativo, ai sensi della Legge Regione Toscana 64/94 e s.m.i., per la realizzazione di una cantina in Loc. Le Mortelle.

Approvato con Delibera C.C. n. 17 del 28.02.2006.

Il piano prevede la sistemazione ambientale di tutta un'area ubicata all'interno della tenuta agricola di proprietà della Società Le Mortelle S.a.s. per la costruzione di una grande cantina di invecchiamento a servizio dei vigneti impiantati in zona (volume circa 25.000 mc) e la ristrutturazione di un fabbricato rurale per la realizzazione di un agriturismo e di locali per la vendita e la degustazione dei prodotti dell'azienda.

20) - Planivolumetrico con valore di piano attuativo per la sistemazione dell'Orto del Lilli a Castiglione della Pescaia.

Approvato con Delibera C.C. n. 72 del 29/11/2006.

Il planivolumetrico prevede la sistemazione dell'area dell'Orto del Lilli a Castiglione attraverso la realizzazione di posti auto privati interrati (per complessivi 212 box) e la realizzazione di una piazza in superficie, all'interno della quale troveranno posto delle aree a parcheggio pubblico ed un piccolo edificio commerciale di volumetria circa 700 mc e superficie 200 mq.

La convenzione allegata al planivolumetrico prevede a carico del Comune l'impegno a delocalizzare in altra area una volumetria equivalente a quella che era consentita dal Piano e che non viene realizzata (circa mc 4870 con destinazione F3).

#### **2.6.4.2 Lo stato di attuazione nelle volumetrie residue nei Comparti Edificatori**

Il Piano Regolatore vigente, come visto, concentra le previsioni di espansione all'interno dei "comparti edificatori" localizzati nei Capoluogo e nelle Frazioni.

I Comparti vengono definiti CR - Comparti Residenziali e CT - Comparti Turistici in base alla prevalenza delle destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore.

Nel CR è prevalente la destinazione a uso residenziale mentre nei CT quella turistico ricettiva.

La localizzazione di tali ambiti è la seguente:

# **ALLEGATO 2**

Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 29.6.2015, recante anche le controdeduzioni e parziale accoglimento delle osservazioni presentate dalla Società alla nuova previsione del RUC che la riguardava direttamente (docc.3-4), il Comune approvava definitivamente il RUC e, per quanto qui interessa, la scheda di “*Intervento C1 – Orto del Lilli*” espressamente attuativa delle pattuizioni di cui all’Accordo del 2007 (docc.5-6).

**L’atto di introduzione di arbitrato notificato dalla Soc. SCAV**

**Prema S.r.l.**

2. Con “*Atto di introduzione di arbitrato*” notificato al Comune di Castiglione della Pescaia in data 18.6.2021, la Società, ha attivato il giudizio arbitrale di cui all’art. 8 dell’Accordo sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007 (doc. 2 controparte).

La Società, premessa la ricostruzione in fatto della vicenda, ha dedotto, in “*Diritto*”, di aver correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con l’Accordo, mentre l’Ente non avrebbe “*adempiuto con la prevista completezza alle obbligazioni contrattualmente assunte con SCAV*”.

Più precisamente la Società, invocando l’art 3 dell’Accordo, afferma che il Comune sarebbe “*debitore della dovuta controprestazione*” che l’Ente era tenuto ad effettuare “*mediante trasferimento di area avente potenzialità edificatoria di valore equivalente a quello della cubatura prevista al momento della stipula dell’Accordo sull’area ‘Orto del Lilli’ ovvero, in caso diverso, mediante la corresponsione ai sensi del successivo art. 4, di un indennizzo equivalente al valore monetario*”; valore monetario che, sempre secondo quanto prospetta la Società, sarebbe pari ad € 6.676.000,00

corrispondente al valore di mercato all'epoca posseduto dalla "*cubatura delocalizzanda e però non delocalizzata*" dal Comune, così come determinato nella relazione a firma del consulente di parte della Società (doc. 8 di controparte).

Sulla base dell'asserito inadempimento del Comune, il quale – si ripete- a detta della Società non avrebbe adempiuto alla propria controprestazione "*mediante il trasferimento di area avente potenzialità edificatoria di valore equivalente*" a quella posseduta dall'area Orto del Lilli, controparte chiede in via principale, la liquidazione del predetto indennizzo, dichiarandosi nel contempo "*disponibile ad accettare, a scomputo parziale del predetto indennizzo, il trasferimento di eventuali aree dotate di adeguata potenzialità edificatoria quale ad esempio l'area proveniente dall'ex stabilimento Paoletti, sempre che per la stessa risultino superabili e poi superate le 'criticità pregiudizievoli indicate nella relazione peritale dell'arch. Mucci'*".

In tale ipotesi l'entità del conguaglio monetario richiesto dalla Società sarebbe dunque "*pari alla differenza tra l'indicato importo di € 6.676.000,00 e il valore dell'area che risulterà concretamente accettata in trasferimento*".

Sulla base di tale prospettazione, la Società con l'Atto di introduzione di arbitrato:

- ha nominato quale proprio arbitro l'avv. Domenico Iaria, con studio in Firenze, Via Rondinelli n. 2;
- ha invitato il Comune di Castiglione della Pescaia a nominare, entro il termine di gg. 30 dalla notifica, l'arbitro di propria competenza;
- ha richiesto al costituendo Collegio Arbitrale di rispondere ai seguenti tre quesiti:

*“Quesito 1*

*Accerti e dica il Collegio se la parte privata, in questa sede SCAV spa, ha pienamente adempiuto alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con l'Accordo integrativo stipulato in data 13.7.2007 e se, di contro, il Comune ha adempiuto ed eventualmente in quale limitata misura alle obbligazioni assunte e previste agli artt. 2 e 3 del medesimo Accordo.*

*Quesito 2*

*Accerti il Collegio, in caso di acclarato inadempimento totale o parziale del Comune, quale fosse il valore monetario delle cubature commerciali già riconosciute dal Comune nell'are Orto del Lilli e non delocalizzate dal Comune, in corretta applicazione delle obbligazioni assunte da quantificare sulla base del valore di mercato dalle stesse cubature possedute alla data della convenzione; determini quindi la somma spettante a SCAV ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo, come precisata in narrativa, oltre agli interessi, quantomeno dal 2012, data di consegna al Comune delle opere edilizie realizzate e costituenti la nuova piazza dell'Orto del Lilli.*

*Quesito 3*

*Accerti il Collegio, per l'ipotesi che il Comune offra, ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo il trasferimento di eventuali aree dotate di adeguata potenzialità edificatoria quale ad esempio l'area proveniente dall'ex stabilimento Paoletti, semprechè per la stessa risultino superabili e poi superate le criticità emergenti dalle relazioni in atti, quale sia il loro valore di mercato, e, conseguentemente determini l'importo monetario differenziale che il Comune è tenuto a*

*corrispondere a saldo di quanto dovuto, oltre interessi, in aggiunta al trasferimento a SCAV della proprietà dell'area edificabile”.*

La Società ha poi chiesto al costituendo Collegio Arbitrale “*in riferimento consequenziale*” alla pronuncia sui quesiti, se accolti, di voler:

*“emettere le ritenute statuizioni dichiarative e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia, al pagamento in favore di SCAV spa, di tutte le somme che riterrà effettivamente ad esse dovute oltre interessi nella misura prevista, per le imprese dall’art. 2 D.L.vo 231/02;*

*- emettere le ritenute statuizioni dichiarative, costitutive anche ex 2932 c.c. e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia in particolare ordinando e disponendo l’eventuale trasferimento della proprietà dell’area offerta dal Comune ed accettata da SCAV in corso di giudizio;*

*- condannare inoltre il Comune al pagamento delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale, compresi in primo luogo i compensi spettanti agli arbitri, le spese di segreteria e della eventuale CTU, qualora disposta dal Collegio nonché, al rimborso delle spese di difesa, legale e tecnica sostenute da SCAVA nel giudizio arbitrale”.*

2.1. Il Comune di Castiglione della Pescaia, riservata ogni più puntuale difesa e produzione documentale nei termini che saranno assegnati dal costituendo Collegio Arbitrale, con il presente atto deduce ed eccepisce quanto segue.

## DIRITTO

Avvenuto adempimento da parte del Comune di Castiglione della Pescaia delle obbligazioni assunte con l'Accordo integrativo ex art. 11 L. n. 241/1990, sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007.

Non compromettibilità in arbitrato rituale della controversia concernente interessi legittimi e non diritti soggettivi.

3. L'art. 8 dell'Accordo, così dispone:

*“Qualsiasi controversia tra le parti, comunque relativa alla presente convenzione, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione ed eccettuate solo quelle che per legge non possono essere devolute ad arbitrato, sarà rimessa alla decisione di un collegio composto da tre arbitri”.*

I quesiti e le conseguenti domande proposte dalla Società attengono a posizioni di interesse legittimo in relazione all'esercizio dei poteri pubblicistici di pianificazione urbanistica esercitati dal Comune con il RUC del 2015, in esecuzione dell'Accordo integrativo del 2007 e pertanto risultano chiaramente non compromettibili in arbitrato.

3.1. Al riguardo, preliminarmente, giova un sintetico richiamo alla normativa di riferimento.

L'art. 6, comma 2, della legge n. 205 del 21.7.2000, vigente al momento della sottoscrizione dell'Accordo, stabiliva che *“Le controversie concernenti i diritti soggettivi devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo possono essere risolte mediante arbitrato rituale di diritto”.*

La disposizione è stata poi recepita dall'art. 12, comma 1, del C.P.A. di cui al D. Lgs. n. 104/2010 (come modificato dall'art. 1, comma 1, D.Lgs. n. 195/2011), con l'aggiunta dell'inciso *“ai sensi degli artt. 806 e seguenti del codice di procedura civile”.*

L'art. 11, comma 2, della L. n. 241/1990 dispone che agli accordi disciplinati dalla stessa norma si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del Cod. Civ. in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

Infine, ai sensi dell'art.133, comma 1, lett. a n.2, del C.P.A., le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento amministrativo ex art 11 L.n.241/1990, sono devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo.

Dalla lettura in combinato disposto dalle su richiamate disposizioni di legge emerge che laddove sorga questione su un diritto soggettivo che si assume lesa da un atto o un comportamento della pubblica amministrazione (non riconducibile all'esercizio di un potere autoritativo), nella fase di esecuzione dell'accordo ex art. 11 L. n. 241/1990 con la stessa stipulato, non vi sono ragioni ostative alla deferibilità in arbitri della relativa controversia.

Diverso è il caso in cui venga in rilievo una posizione di interesse legittimo del privato, stante la preclusione normativa che ne esclude la cognizione da parte di arbitri.

La scelta del legislatore di limitare la risoluzione arbitrale alle sole controversie vertenti su diritti appare influenzata dal principio della natura indisponibile della funzione amministrativa che da sempre ha dominato il tema dell'arbitrabilità delle controversie in cui sia parte una pubblica amministrazione.

Da esso si è fatto discendere che le controversie concernenti il rapporto potestà – interesse legittimo non sono compromettibili ad arbitri e che le clausole compromissorie con le quali si intendesse



devolvere ad un collegio arbitrale qualsiasi controversia nascente dall'esecuzione degli accordi ex art 11 L.n.241/1990, ivi comprese quelle aventi ad oggetto la contestazione della legittimità o degli effetti di provvedimenti amministrativi autoritativi incidenti sull'attuazione dell'accordo, allora si tratterebbe di clausole nulle per contrasto con il disposto di cui alle norme speciali di riferimento ( art 6. Ln. 205/2000 e dopo art 12 L.n. 104/2010) e per il difetto della disponibilità della *res litigiosa*.

Peraltro come la migliore dottrina insegna *“dovendosi trattare di controversie concernenti diritti soggettivi, l'ambito preferenziale dell'arbitrato non potrà che essere quello dell'esecuzione dell'accordo; col solo (ma rilevante) limite dell'esercizio di ulteriori atti amministrativi in detta fase, con correlativa insorgenza di interessi legittimi. Si tratterà, dunque, di azioni di adempimento di prestazioni materiali o negoziali, non implicanti, appunto, esercizio di poteri amministrativi, di azioni di condanna al pagamento dell'indennità di recesso o di altre indennità. Di azioni di risoluzione, di rescissione, ecc. e, ovviamente, anche di azioni risarcitorie”*.

(Greco G. Accordi amministrativi tra provvedimento e contratto, Giappichelli, Torino, 2003, pag. 292).

Conseguentemente nel caso di devoluzione di una controversia ad arbitri deve farsi una ricognizione dei quesiti posti con la domanda arbitrale allo scopo di stabilire se si abbia ricorrenza di diritti soggettivi o di interessi legittimi, risultando le controversie attinenti a questi ultimi non compromettibili in arbitrato.

3.2. Nella fattispecie, i quesiti e le domande formulate da controparte nel proprio Atto di introduzione di arbitrato non attengono a

posizione di diritto soggettivo ma di interesse legittimo; conseguentemente si tratta di controversia non compromettibile in arbitrato, pena la nullità del lodo.

Ciò in considerazione delle seguenti dirimenti circostanze, che nuovamente si ripetono:

- con l'Accordo del 13.7.2007, le parti pattuivano - all'art 3 -che a seguito della cessione da parte della proprietà della *“piazza – giardino e delle opere superficiali realizzate nell'area Orto del Lilli”* (fatta eccezione del parcheggio interrato che sarebbe rimasto alla proprietà ex art. 955 cod. civ.) *“Il Comune si impegna a porre in essere tutti gli atti che il procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali attribuisce alla sua competenza per riconoscere, negli strumenti stessi, una potenzialità edificatoria a favore della proprietà di valore equivalente a quella attualmente esistente sull'area ‘Orto del Lilli’.*

*La potenzialità edificatoria da riconoscere a favore della proprietà, di cui al precedente punto, dovrà tener conto della volumetria commerciale consentita nell'area dell'Orto del Lilli dal piano preventivo di iniziativa privata, presentato dalla proprietà e che ammonta a 700 mc. e che pertanto sarà decurtata dalla potenzialità edificatoria oggi riconosciuta”;*

- con il successivo art. 4 , le parti prevedevano poi che *“Nel caso in cui, anche per motivi indipendenti dalla volontà del Comune, entro i termini sopra indicati, non sia stato possibile effettuare in favore della proprietà il trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente art. 3, il Comune sarà tenuto a corrispondere un indennizzo commisurato all'indennità di esproprio dell'area ‘Orto del Lilli’ determinato tenendo*

*conto della riserva alla proprietà del diritto di superficie al di sotto del suolo ex art. 955 c.c., con destinazione urbanistica e relative caratteristiche esistenti al momento della sottoscrizione del presente atto”;*

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29.6.2015 ad oggetto *“Regolamento urbanistico comunale. Riadozione di alcune schede ed articoli avvenuta con deliberazione CC 57/2014. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute. Definitiva approvazione ai sensi art. 19 della L.R.T. 65/2014”*, veniva definitivamente approvato il RUC del Comune e, ai fini che qui interessano, la Scheda di *“Intervento CI-Orto del Lilli”* espressamente attuativa delle pattuizioni di cui all’Accordo del 2007 e recante la previsione della realizzazione, mediante piano attuativo anche di iniziativa privata, di un intervento edificatorio nell’area ex Paoletti di proprietà dell’Amministrazione, con destinazione urbanistica e potenzialità edificatoria di valore equivalente a quella dell’area Orto del Lilli (docc. 2-3), così come da Relazione tecnica a firma dell’Ing. Orlandi, costituente parte integrante della Relazione generale al RUC, di cui si dirà più avanti (doc.4).

3.3. Da subito precisare - come si trae anche dalla chiara formulazione letterale dei su richiamati artt. 3 e 4 - che con l’Accordo del 2007, il Comune si era impegnato a *“riconoscere”* nell’ambito dei nuovi strumenti urbanistici generali una *“potenzialità edificatoria”* a favore della Società di *“valore equivalente”* a quella esistente nell’area Orto del Lilli, ovvero a riconoscere “diritti edificatori” di valore pari a quelli esistenti in detta area, senza però alcun impegno a trasferire – tanto meno a titolo gratuito - anche la proprietà delle aree sulle quali fosse risultata individuata detta potenzialità edificatoria.

Con ciò si ha che è palesemente erronea, e pertanto fermamente si contesta, l'affermazione della Società laddove nell'Atto di introduzione di arbitrato prospetta l'inadempimento del Comune alle obbligazioni assunte con l'Accordo del 2007 (art.3) in relazione all'asserito mancato "*trasferimento di area avente potenzialità edificatoria di valore equivalente*" a quella della cubatura esistente nell'area Orto del Lilli.

La "controprestazione" richiesta al Comune con l'Accordo del 2007, contrariamente a quanto afferma controparte, era unicamente quella -si ripete- di "*riconoscere*" nell'ambito della futura pianificazione urbanistica, una "*potenzialità edificatoria*" a favore della Società pari a quella già posseduta nell'area dell'Orto del Lilli, ma non anche il trasferimento in proprietà, tanto meno a titolo gratuito, delle aree sulla quali fosse risultata individuata detta potenzialità edificatoria.

Ciò peraltro trova ulteriore chiara conferma sia nelle stesse Osservazioni al RUC presentate dalla Società, con nota prot. 28179 del 28.10.2014, e nelle controdeduzioni dell'Ente (docc. 5-6), nonché nelle successive "*Osservazioni e controdeduzioni*" del Luglio 2016 a firma del tecnico di controparte, laddove si trae che la Società aveva ben chiaro che il Comune con l'Accordo del 2007 si era impegnato a riconoscere alla Società diritti edificatori nell'ambito della pianificazione urbanistica del territorio, senza però che ciò comportasse anche la cessione, tanto meno a titolo gratuito, delle relative aree (doc. 5 di controparte).

3.4. Alla luce delle sopradette documentate circostanze (sulle quali ci si riserva di ulteriormente argomentare nei termini assegnandi dal costituendo Collegio Arbitrale), si ha che è del tutto infondata la rappresentazione indicata nell'Atto introduttivo di arbitrato, laddove controparte, a sostegno delle domande di condanna formulate, invoca un

interessi legittimi, facendone valere, se del caso, la illegittimità per violazione dell'Accordo del 13.7.2007.

Con ciò si ha – si ripete - che attenendo il *petitum* sostanziale proprio delle domande formulate da controparte alla tutela di posizioni di interesse legittimo a fronte dell'esercizio del potere pubblicistico di pianificazione attraverso il quale il Comune ha dato esecuzione all'Accordo nei termini pattuiti, la controversia non possa essere compromessa in arbitrato ai sensi dell'art. 6 della L. n. 205/2000 e dell'art. 12 della L. n. 104/2010, nonché della stessa clausola compromissoria di cui all'art. 8 dell'Accordo, laddove il perimetro di cognizione degli arbitri è espressamente individuato nelle controversie relative alla validità, interpretazione ed esecuzione dell'Accordo “eccettuate solo quelle che per legge non possono essere devolute ad arbitrato”.

Peraltro, laddove si volesse invece sostenere che anche le controversie concernenti posizioni di interesse legittimo possano essere devolute in arbitri, allora si avrebbe la nullità della clausola compromissoria per violazione delle su richiamate norme inderogabili di legge.

#### **Nel merito: infondatezza delle domande.**

4. Nella denegata ipotesi in cui il costituendo Collegio Arbitrale ritenga compromettibile in arbitrato i quesiti e le domande formulate dalla Società, in ogni caso, le stesse risulterebbero comunque infondate in fatto e diritto.

Come dedotto e documentato ai paragrafi che precedono e come sarà meglio argomentato nei termini assegnandi dal costituendo Collegio Arbitrale, risulta che il Comune di Castiglione della Pescaia - con la

asserito quanto inesistente inadempimento del Comune, avendo l'Ente, per le documentate ragioni sopra dette, adempiuto alle obbligazione assunte nei confronti della Società, individuando – si ripete- nel RUC del 2015 e nella scheda di “*Intervento C1 – Orto del Lilli*”- espressamente attuativa dell'Accordo - una potenzialità edificatoria a favore della Società di valore equivalente a quella dell'Orto del Lilli.

3.5. In ragione di quanto sopra chiarito, si ha che le domande e, comunque, le questioni sollevate dalla Società nell'Atto di accesso in arbitri, seppur formulate in termini di “inadempimento” del Comune all'Accordo, riguardano - a ben vedere – alla luce del *petitum* sostanziale, la contestazione dell'esercizio del potere pubblicistico di pianificazione urbanistica attraverso il quale il Comune ha adempiuto alle obbligazioni assunte con l'Accordo del 2007 - che secondo controparte non sarebbero invece state adempiute con la “*prevista completezza*” – e come tali attengono a posizione di interesse legittimo non compromettibile in arbitri.

Non è contestabile, infatti, che l'Amministrazione Comunale, nella esecuzione ed adempimento del rapporto obbligatorio, abbia posto in essere – come peraltro chiaramente pattuito nello stesso art 3 dell'Accordo - atti amministrativi di natura pubblicistica, quali sono gli atti di pianificazione urbanistica del territorio, e non atti paritetici.

La Società, dunque, avrebbe potuto (*rectius* dovuto) contestare le scelte discrezionali di pianificazione del territorio attraverso le quali il Comune ha dato esecuzione all'Accordo - ed espresse nel RUC del 2015 e nella relativa scheda di intervento C1 - avanti al Giudice Amministrativo nei termini e nelle forme proprie della tutela degli

*equivalente*” a quella della cubatura esistente nell’area Orto del Lilli, come si legge nell’Atto introduttivo di arbitrato.

Al riguardo si ribadisce che con l’Accordo del 2007, il Comune si era impegnato soltanto a riconoscere, nell’ambito della futura pianificazione urbanistica, una “*potenzialità edificatoria*” a favore della Società pari a quella già posseduta nell’area dell’Orto del Lilli, senza però assumere alcun obbligo di cessione/ trasferimento in proprietà, tanto meno a titolo gratuito, delle aree sulla quali fosse risultata individuata detta potenzialità edificatoria.

#### **Conclusioni.**

Il Comune di Castiglione della Pescaia, pertanto, con il presente scritto difensivo

#### **NOMINA**

il proprio arbitro nella persona dell’avv. Elena Cirri, con studio in Firenze, Viale G. Mazzini 18 – 50132 Firenze, email [studio@elenacirri.it](mailto:studio@elenacirri.it), PEC [elena.cirri@firenze.pecavvocati.it](mailto:elena.cirri@firenze.pecavvocati.it), tel. 055-2698314

#### **CHIEDE**

al costituendo Collegio Arbitrale:

**in tesi**: accertare e dichiarare la non compromettibilità in arbitrato delle domande di cui all’Atto di introduzione di arbitrato notificato dalla Società Scav Prema srl, perché attinenti a posizioni di interesse legittimo e non di diritto soggettivo, per le ragioni chiarite ai paragrafi nn. 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 e 3.5 che precedono;

**in ipotesi**: respingere le domande proposte dalla Società Scav Prema s.r.l perché infondate in fatto ed in diritto;

scheda “*Intervento C1- Orto del Lilli*” del RUC del 2015 - abbia adempiuto alle obbligazioni assunte con l’ Accordo del 13.7.2007, individuando a favore della Società, nell’area ex Paoletti, una cubatura edificabile certamente di valore equivalente a quello della cubatura esistente nell’area dell’Orto del Lilli. Ciò come risulta dalla puntuale e dettagliata “*Relazione tecnica ai fini della valutazione della potenzialità edificatoria di cui all’art.3- Obbligazioni del Comune- dell’Accordo sottoscritto in data 13 luglio 2017*” (allegata a farne parte integrante alla Relazione generale al RUC), redatta dal tecnico Comunale Ing. Donatella Orlandi, ai fini della valutazione della potenzialità edificatoria da riconoscere alla Società nelle norme del RUC, all’epoca in fase di approvazione (doc.2).

Con ciò si contesta, in ogni caso, perché non corrisponde al vero, che la potenzialità edificatoria individuata dal Comune nell’area ex Paoletti, non sarebbe di valore equivalente a quella dell’area Orto del Lilli, come asserisce controparte nell’Atto introduttivo di arbitrato anche mediante il richiamo alle relazioni tecnico-estimative redatte dal tecnico incaricato, il cui contenuto parimenti si contesta.

Peraltro si osserva, per completezza, che le “criticità” cui fa riferimento controparte richiamando la Relazione tecnica dell’Ing. Mucci, attengono soltanto alla necessità di studi di fattibilità propedeutici all’intervento edilizio, in ragione della “classificazione” idraulica e geologica dell’area e di cui si dirà, occorrendo, nel prosieguo.

4.1. Ciò chiarito, ulteriormente si evidenzia che la Società non può a ragione invocare l’inadempimento del Comune in relazione all’asserito mancato “*trasferimento di area avente potenzialità edificatoria di valore*



in ogni caso: condannare la Società Scav Prema srl alla refusione degli onorari e delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale e di quelle di difesa.

Con riserva di ulteriormente illustrare, argomentare e precisare le richieste e conclusioni avanzate al costituendo Collegio Arbitrale, al quale sin d'ora si chiede di fissare termine per la precisazione dei quesiti, per il deposito di memorie e repliche, per la produzione di documenti nonché per l'articolazione di eventuali richieste istruttorie.

Firenze-Castiglione della Pescaia, 14 luglio 2021

Avv. Daniele Falagiani

Avv. Germana Parlapiano

Firmato digitalmente da: FALAGIANI DANIELE  
Ruolo: Avvocato  
Data: 14/07/2021 12:15:43

Firmato digitalmente da

**GERMANA  
PARLAPIANO**

CN = PARLAPIANO  
GERMANA  
C = IT  
Data e ora della firma:  
14/07/2021 10:28:31

# **ALLEGATO 8**

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

- che la previsione della scheda del RUC del 2015 è idonea a dotare l'area ex Paoletti di una particolare potenzialità edificatoria ma non a "trasferire" a Scav Pre.ma i diritti edificatori compensativi ivi allocati; trasferimento che, secondo il Collegio, può aversi mediante un formale e distinto atto suscettibile di costituire autonomo diritto in capo alla stessa Società;

- che non sussiste giurisdizione degli arbitri in ordine alla domanda di Scav Pre.ma di pagamento del "conguaglio" tra il valore dei diritti edificatori dell'area Orto del Lilli trasferita al Comune e quello dei diritti edificatori allocati a favore della Società nei lotti ex Paoletti, che Scav Pre.ma ha dichiarato in giudizio di accettare quale "acconto" del preteso maggior avere.

**11. Le difese successive al lodo non definitivo.**

11.1. A seguito del lodo non definitivo, il Comune di Castiglione della Pescaia, nei termini assegnati dal Collegio, ha depositato Memoria in data 19 settembre 2022, con la quale, in via preliminare, ha ulteriormente argomentato in ordine all'avvenuto adempimento della obbligazione principale posta a proprio carico con l'Accordo del 2007, mediante la previsione urbanistica contenuta nella specifica scheda "Intervento C1 - Orto del Lilli"; previsione che è stata poi attuata con l'approvazione del Piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'area ex Paoletti, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15 novembre 2022, con la quale è stata confermata l'attribuzione a Scav Pre.ma dei diritti edificatori compensativi allocati a suo favore nei lotti 1,2,3, del Piano.

Peraltro con detta memoria, stante le motivazioni del lodo non definitivo con il quale il Collegio, si ripete, allo scopo di ritenere la propria giurisdizione è giunto ad affermare che ai fini della costituzione del diritto edificatorio occorre la sua attribuzione "mediante atto suscettibile di costituire autonomo diritto in capo al soggetto al cui vantaggio è posto" ossia "un formale riconoscimento di tale diritto edificatorio sul terreno di proprietà comunale in capo a Scav Pre.ma" - il Comune ha ritenuto - solo al fine di dirimere ogni incertezza e non sussistendo motivi ostativi al riguardo - di sottoporre a Scav Pre.ma la scrittura avente ad oggetto la formale conferma del riconoscimento dei diritti edificatori già allocati a suo favore con la scheda del RUC 2015, con invito rivolto alla Società alla sottoscrizione dell'atto avanti a Pubblico ufficiale per l'autenticazione delle firme e la successiva trascrizione ex art. 2643 co.1 n.2 bis Cod. Civ..

Al riguardo è stata depositata in giudizio la comunicazione pec in data 16.9.2022 a firma del dott. Fabio Menchetti, Responsabile del Servizio

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

10.1. Con lodo non definitivo depositato in data 23 giugno 2022, il Collegio arbitrale ha ritenuto la propria giurisdizione relativamente: i) alla domanda di accertamento dell'adempimento delle obbligazioni poste a carico delle parti con l'Accordo del 2007; ii) alla domanda di accertamento della somma dovuta a Scav Pre.ma ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo (ossia l'indennizzo pari all'indennità di esproprio) per il caso di accertato inadempimento dell'obbligazione posta in via principale a carico del Comune.

Il Collegio con il lodo non definitivo ha dunque escluso la propria giurisdizione in ordine alla domanda di Scav Pre.ma di pagamento del "conguaglio" tra il valore dei diritti edificatori dell'area Orto del Lilli trasferita al Comune - valore indicato, si ripete, nella esorbitante somma di euro 6.676.000,00 - e quello dei diritti edificatori allocati a favore della Società nei lotti ex Paoletti, che Scav Pre.ma ha dichiarato in giudizio di accettare quale "acconto" del maggior avere.

Da precisare che Collegio al fine di affermare la propria giurisdizione, impugnata ogni decisione di merito, ha ritenuto:

- che ai fini di costituire in capo al destinatario un diritto edificatorio occorre "o che esso segua in modo 'reale' il terreno sul quale atterra, ovvero e comunque, che sia autonomamente attribuito mediante atto suscettibile di costituire autonomo diritto in capo al soggetto a cui vantaggio è posto";

- che, nel caso, la previsione della scheda del RUC del 2015 è idonea a dotare l'area ex Paoletti di una particolare potenzialità edificatoria ma non a consentire a Scav Pre.ma di esercitare i diritti edificatori relativi, né su detta area (di proprietà del Comune), né in termini di autonoma cessione di tali diritti;

- che l'accertamento dell'esistenza di un formale atto idoneo al trasferimento di quanto precedentemente programmato a livello urbanistico a favore di Scav Pre.ma, rappresenta un onere contrattuale che "potrà essere provato o dimostrato come assolto ai fini della dimostrazione dell'efficacia preclusiva dell'adempimento dell'obbligazione di cui all'art. 3".

Conclusivamente, dunque, il Collegio con il lodo non definitivo ha affermato:

- che per l'ipotesi in cui venga accertato l'inadempimento del Comune alle obbligazioni assunte con l'Accordo del 2007, Scav Pre.ma - secondo quanto pattuito all'art 4 di detto Accordo - avrà diritto all'indennizzo in misura pari all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli, così come presa in carico dal Comune con il verbale di consegna provvisoria del 22.6. 2012 e poi trasferita con l'atto ai rogiti del Notaio Gaudieri del 18.5.2016;

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

Firenze, 26 aprile 2023

Gent.mo  
**Dott. Fabio Menchetti**  
Dirigente Area Tecnica

via email: f.menchetti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

Gent.mo  
**Dott. Federico Mazzarello**  
Assessore Urbanistica e Governo del territorio  
Rigenerazione Urbana

via email: f.mazzarello@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

**Oggetto: parere in ordine alla proposta transattiva inoltrata al Comune di Castiglione della Pescaia dalla Società Scav Prema s.r.l. con comunicazione pec del 9.1.2023, così come modificata con la successiva email del 17.4.2023 a firma dell'avv. Luciano Giorgi, confermata con PEC del 24.4.2023 prot. 14637/2023, ed ulteriore comunicazione PEC del 20.4.2023, inviate a seguito dell'udienza arbitrale del 14.4.2023 e tenuto conto delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio svolta nell'ambito del procedimento arbitrale originato dall'Atto di introduzione di arbitrato notificato dalla stessa Società Scav Prema srl in data 17.6.2021.**

1. Con comunicazione pec inoltrata al Comune di Castiglione della Pescaia in data 9.1.2023 (prot. 534) Scav Pre.ma srl ha formulato una proposta transattiva con la quale la Società si è dichiarata disponibile a rinunciare al contenzioso originato dall'Atto di introduzione di arbitrato notificato all'Ente in data 17.6.2021, alle condizioni che possono così riassumersi:

a) disponibilità ad accettare la cessione da parte del Comune - dietro versamento di un corrispettivo, riferito ai soli terreni, pari ad euro € 120.000,00 e con accollo di tutte le spese notarili e fiscali relative all'atto di trasferimento - dei lotti aventi superficie fondiaria complessiva di mq.6000 individuati ai nn. 1,2,3 del Piano attuativo area ex Paoletti, approvato con

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022, sui quali, in attuazione dell'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 15.7.2007, sono stati allocati a favore della Società - con la scheda del RU del 2015 "Intervento C1 Orto del Lilli" - i diritti edificatori compensativi pari a mq. 3900 di SUL derivanti dalla cessione al Comune di porzione dell'area Orto del Lilli;

b) costituzione di un Collegio tecnico al fine di determinare, in contraddittorio fra le parti, l'indennizzo corrispondente al valore di esproprio delle aree Orto del Lilli trasferite al Comune con l'Atto Gaudieri del maggio 2016, secondo quanto previsto dall'Art.4 dell'Accordo del 2007 e sulla base del quesito già formulato dal Collegio arbitrale con l'ordinanza in data 5.12.2022;

c) raffronto tra il valore dell'indennità di esproprio risultante dalla determinazione del costituito Collegio tecnico, con il valore dei diritti edificatori allocati nei tre lotti ex Paoletti; valore indicato nella somma di euro 1.500.000,00 (pari al corrispettivo offerto a Scav Pre.ma da primario Gruppo commerciale per l'acquisto dei tre lotti, al netto di euro 120.000,00 pari al costo dei terreni) ovvero - per l'ipotesi in cui Scav Pre.ma non fosse addivenuta alla firma dell'Atto di trasferimento in tempi coerenti con la valutazione del Collegio tecnico - nella somma di euro 1.250.000,00, pari al valore delle aree ex Paoletti così come indicato nel Piano delle alienazioni del Comune

d) nel caso in cui dal raffronto tra i due valori di cui sopra (indennità di esproprio Orto del Lilli e diritti edificatori dei tre lotti ex Paoletti) fosse risultato un conguaglio positivo a favore di Scav Prema srl, ossia nel caso in cui il valore della indennità di esproprio fosse risultato maggiore del valore dei diritti edificatori allocati sui tre lotti ex Paoletti:

d1. la correlata obbligazione monetaria avrebbe potuto essere soddisfatta dal Comune, a sua scelta, mediante pagamento in denaro in termini da stabilire e comunque entro il 31.12.2024, oppure mediante attribuzione a Scav Prema - entro la data di adozione del nuovo Piano Operativo e comunque entro il 31.12.2024 - di diritti edificatori allocati su terreni ubicati in aree interne al perimetro del territorio urbanizzato del Comune e nel rispetto dei piani sovraordinati, e che alla data della attribuzione sarebbero risultati di proprietà o nella disponibilità di Scav Prema ovvero di proprietà del Comune (in tal caso nel rispetto delle procedure e normativa a quel momento vigenti e con il pagamento da parte

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

di Scav Pre.ma del corrispettivo relativo al terreno privo dei diritti edificatori;

d.2. in tal caso, il valore dei diritti edificatori eventualmente attribuiti dal Comune a Scav Pre.ma (e più precisamente della S.E. riconosciuta) sarebbe stato determinato in misura corrispondente al 20% dei valori massimi OMI relativi alle pertinenti zone del territorio Comunale;

e. nel caso in cui il raffronto tra i valori predetti avesse evidenziato un conguaglio positivo a favore del Comune - ossia per il caso in cui il valore dei diritti edificatori assegnati a Scav Pre.ma nei lotti ex Paoletti fosse risultato maggiore del valore della indennità di esproprio delle aree Orto del Lilli cedute al Comune- la correlata obbligazione monetaria sarebbe stata adempiuta da Scav Prema entro il 31/12/2023..

f. condizioni dell'Accordo: i) approvazione della Variante agli elaborati grafici e alle N.T.A. del Piano Attuativo Ex Paoletti, come indicato negli allegati alla proposta, entro il 28/02/2023; ii) disponibilità del Comune alla sottoscrizione del contratto notarile di cessione dei lotti dell'Area ex Paoletti a ministero di Notaio scelto da Scav Prema entro e non oltre il 10.03.2023;

g. impegno di Scav Prema srl a formalizzare la rinuncia al procedimento arbitrale nonché la rinuncia a tutte le domande e pretese avanzate nei confronti del Comune, con contestuale impegno dell'Ente ad accettare tale rinuncia, con divisione della spese di funzionamento del Collegio arbitrale in ragione del 50% tra le parti e compensazione delle spese legali e di funzionamento del Collegio Tecnico.

2. La Giunta Comunale, con deliberazione n. 4 del 11.1.2023, preso atto della suddetta proposta transattiva di Scav Prema srl, ha dato mandato ai legali incaricati della difesa del Comune ed al Responsabile del Settore Pianificazione/Patrimonio *"di valutare, in accordo con l'Amministrazione, eventuali modifiche e/o integrazioni alla stessa proposta, anche con specifico riferimento alla richiesta di variante della Tav. 4 e delle relative NTA del Piano attuativo, ai fini del suo eventuale accoglimento e della conseguente predisposizione dello schema di Accordo da sottoporre all'esame del competente Organo, per la sua eventuale approvazione"*.

3. A seguito della suddetta proposta transattiva, tra i competenti Uffici comunali e Scav Pre.ma srl hanno avuto luogo ripetuti incontri nei quali è



**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato

Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura

Comune di Castiglione della Pescaia

stata esaminata, in particolare, la richiesta di Variante alla Tav. 4 del Piano attuativo e della relativa normativa tecnica.

4. All'udienza tenutasi il 10.2.2023, il Collegio arbitrale ha ritenuto di conferire l'incarico al CTU già designato, Arch. Andrea Spinelli, sottoponendo al Consulente il quesito già formulato con l'Ordinanza in data 5.12.20022, limitando però la determinazione del valore delle aree oggetto di indagine alla data del 22.6.2012, ossia alla data della immissione nel possesso da parte del Comune nell'area Orto del Lilli.

Si trascrive il quesito sottoposto al CTU:

*"Determini il C.T.U il valore espropriativo (valore di mercato del bene) del terreno, denominato Orto del Lilli, in Comune di Castiglione della Pescaia, al NCT di detto Comune al foglio 106 mappale n. 42, sulla base di ogni elemento a ciò ritenuto utile o necessario, utilizzando il criterio analitico e quello sintetico-comparativo, in quanto possibile e dando specificamente e compiutamente atto degli elementi di valutazione e delle fonti considerate a tali fini.*

*In particolare, il C.T.U, accertata la tipologia edilizia ammessa, accertato altresì l'indice di fabbricabilità, di conformazione e densità edilizia previsto negli strumenti urbanistici del Comune vigente al momento della sottoscrizione dell'accordo integrativo di provvedimento (13.7.2007), ovvero a quello della presa in carico dell'area (22.6.2012), valutata l'incidenza di ogni elemento ritenuto rilevante a tal fine, determini il valore di mercato del bene alla data del 22.6.2012.*

*In particolare, a tal fine valuti specificamente il Collegio tecnico i valori di mercato del sottosuolo dell'area in esame, sul quale la Società SCAV Prema s.r.l. ha edificato il parcheggio, nonché della superficie sulla quale è stata consentita l'edificazione a fini commerciali, detraendoli dal valore complessivo dell'area trasferita al Comune e poi rivalutando la somma così risultante, con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici annuali medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'ISTAT".*

Alla stessa udienza il Collegio ha fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 14.4.2023.

5. In data 6.4.2023, l'arch. Spinelli ha depositato il proprio elaborato peritale con il quale, disattendendo completamente le puntuali e documentate Osservazioni alla bozza di CTU formulate nell'ambito del contraddittorio tecnico dal CTP del Comune, arch. Riccardo Bartoloni, ha stimato il valore espropriativo dell'area Orto del Lilli ceduta al Comune da Scav Prema srl,



**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

nella somma capitale di euro 3.015.000,00 oltre rivalutazione con la maggiorazione degli indici ISTAT.

6. All'udienza del 14.4.2023, fissata per la precisazione delle conclusioni e per il passaggio in decisione del procedimento, all'esito di lunga discussione, Scav Prema srl ha ribadito la propria disponibilità a definire transattivamente la controversia alle condizioni che sono state poi formalizzate a mezzo del proprio difensore, avv. Luciano Giorgi, con email inviata ai sottoscritti difensori in data 17.4.2023, confermata con comunicazione PEC del 24.4.2023, prot. 14637/2023, di seguito trascritte:

*"1) Trasferimento da Comune a Scav:*

*a) dei 3 lotti ubicati nell'area ex Paoletti già oggetto del RU 2015 e indicati nel giudizio arbitrale;*

*b) di ulteriore area ubicata nella medesima area ex Paoletti ed oggetto dello stesso Piano Attuativo recante l'edificabilità di cui S.E. mq. 500.*

*Il tutto con rinuncia da parte del Comune al corrispettivo relativo al terreno nudo commisurato a euro 20 al mq., e previa approvazione da parte del Comune della variante urbanistica al P.A. così come già concordato dalle parti, entro il mese di maggio 2023;*

*2) rinuncia al giudizio arbitrale, con compensazione delle spese, comprese quelle di funzionamento del Collegio Arbitrale".*

Con successiva comunicazione pec del 20.4.2023 protocollo n 14273 - agli atti del Comune e da intendersi qui allegata - Scav Prema srl ha inoltrato al Comune nuova richiesta di Variante al Piano attuativo area ex Paoletti ed alle relative NTA, per la parte riguardante le aree di interesse della stessa Società, al fine di addivenire alla chiusura definitiva del contenzioso in essere.

7. Da precisare che il Collegio, alla suddetta udienza del 14.4.2023, ha fatto presente alle parti che nel caso di raggiungimento dell'accordo transattivo, ben potrà essere dichiarata la estinzione del procedimento arbitrale a seguito del deposito di idonei atti di rinuncia alle domande proposte, da depositarsi entro il termine fissato per il deposito delle difese conclusive ossia entro il termine di 35 giorni dalla data dell'udienza del 14.4.2023.

\*\*\* \*\*

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

8. Ci è stato richiesto un parere in ordine alla proposta transattiva da ultimo formulata da Scav Prema srl, al fine di valutare se la stessa risulti accoglibile dall'Amministrazione.

A tale scopo riteniamo necessario illustrare, seppur sinteticamente, le domande proposte da Scav Prema nell'ambito del giudizio arbitrale, la posizione del Comune, le decisioni ad oggi assunte dal Collegio arbitrale nonché le risultanze della CTU.

**9. Le domande formulate da Scav Prema srl con l'Atto introduttivo dell'arbitrato.**

9.1 Con "Atto di introduzione di arbitrato" notificato al Comune di Castiglione della Pescaia in data 17.6.2021, la Società Scav Prema srl ha attivato il giudizio arbitrale di cui all'art. 8 dell'"*Accordo integrativo di provvedimento ex articolo 11 L.241/90 - Compensazione urbanistica con trasferimento di proprietà dell'area e costituzione di diritto di superficie ex art. 955 C.C.*", sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007.

Con detto Accordo:

- la parte privata si era impegnata a cedere al Comune la piazzagiardino con annessa viabilità, parcheggio e servizi igienici che la stessa avrebbe realizzato in attuazione del "*Piano preventivo e planivolumetrico*" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.72/2006, sull'area di proprietà denominata Orto del Lilli e classificata dall'allora vigente PRG sottozona F3;

- il Comune, da parte sua, si era impegnato "*a porre in essere tutti gli atti che il procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali attribuisce alla sua competenza per riconoscere, negli strumenti stessi, una potenzialità edificatoria, a favore della proprietà, di valore equivalente a quello attualmente esistente sull'area Orto del Lilli*" (art. 3);

- il Comune - ove non avesse adempiuto alla sopra detta obbligazione - si era altresì impegnato a corrispondere "*un indennizzo commisurato all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli determinato tenendo conto della riserva alla proprietà del diritto di superficie al di sotto del suolo ex art. 955 c.c., con destinazione urbanistica e relative caratteristiche esistenti al momento della sottoscrizione del presente atto*" (art. 4 - *Mancata delocalizzazione*).

- infine, era stato previsto che "*Qualsiasi controversia tra le parti, comunque relativa alla presente convenzione, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione ed eccettuate solo quelle che per legge non possono essere devolute ad arbitrato*" sarebbe stata

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

della proprietà dell'area offerta dal Comune ed accettata da SCAV in corso di giudizio;

- condannare inoltre il Comune al pagamento delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale, compresi in primo luogo i compensi spettanti agli arbitri, le spese di segreteria e della eventuale CTU, qualora disposta dal Collegio nonché, al rimborso delle spese di difesa, legale e tecnica sostenute da SCAVA nel giudizio arbitrale”.

9.3. Il Comune di Castiglione della Pescaia ha notificato, a mezzo pec in data 15.7.2021 “Atto di risposta e resistenza all'atto di introduzione di arbitrato” con il quale, in estrema sintesi, dopo aver eccepito, in via preliminare, la non compromettibilità in arbitri della controversia poiché attinente a posizioni di interesse legittimo, ha dedotto, nel merito, in ordine al corretto adempimento delle obbligazioni assunte con l'Accordo del 2007 mediante la previsione urbanistica contenuta nella specifica scheda attuativa “Intervento CI Orto del Lilli” del R.U.C. del 2015, chiedendo conseguentemente al Collegio arbitrale di voler:

*“in tesi: accertare e dichiarare la non compromettibilità in arbitrato delle domande di cui all'Atto di introduzione di arbitrato notificato dalla Società Scav Prema srl, perché attinenti a posizioni di interesse legittimo e non di diritto soggettivo;*

*in ipotesi: respingere le domande proposte dalla Società Scav Prema s.r.l perché infondate in fatto ed in diritto;*

*in ogni caso: condannare la Società Scav Prema srl alla refusione degli onorari e delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale e di quelle di difesa”.*

9.4. Nel corso del giudizio le parti hanno depositato documenti ed ulteriori scritti difensivi, nei quali sono state sviluppate le rispettive posizioni.

Il Comune, in particolare, ha insistito, in via preliminare, nella eccezione di non compromettibilità in arbitri della controversia riguardante posizioni di interesse legittimo, che Scav Prema avrebbe potuto tutelare avanti al TAR Toscana nei termini di decadenza e nelle forme del processo amministrativo con l'impugnazione della previsione contenuta nel Ruç del 2015; nel merito, per il rigetto delle domande, stante il corretto e pieno adempimento della obbligazione assunta con l'Accordo del 2007, mediante la detta previsione contenuta nella specifica scheda “Intervento CI Orto del Lilli” del RU del 2015.

**10. Il lodo non definitivo**

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

rimessa alla decisione di un Collegio arbitrale composto da tre arbitri (art. 8 Foro).

9.2. La Società ha introdotto l'Arbitrato con il suddetto Atto notificato in data 17.6.2021, deducendo in sintesi:

- di aver correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con l'Accordo del 2007, avendo trasferito all'Ente le opere realizzate, mentre l'Amministrazione non avrebbe *"adempito con la prevista completezza alle obbligazioni contrattualmente assunte con SCAV"*;

- che pertanto ai sensi dell'art 3 dell'Accordo, il Comune sarebbe *"debitore della dovuta controprestazione"* che era tenuto ad effettuare *"mediante trasferimento di area avente potenzialità edificatoria di valore equivalente a quello della cubatura prevista al momento della stipula dell'Accordo sull'area 'Orto del Lilli' ovvero, in caso diverso, mediante la corresponsione ai sensi del successivo art.4, di un indennizzo di equivalente valore monetario"*;

- che *"l'entità dell'indennizzo"* sarebbe pari ad € 6.676.000 corrispondente *"al valore di mercato all'epoca posseduto dalla cubatura delocalizzanda (e però non delocalizzata)"* dal Comune, come precisato nella relazione a firma del commercialista di fiducia della Società, dott. Lio Moscatelli, salva diversa determinazione;

- che ad oggi a Scav Prema non sarebbe *"pervenuta da parte comunale alcuna seria proposta attuativa del citato art 3"* dell'Accordo;

- che in ragione dell'asserito inadempimento o non corretto adempimento del Comune, la Società sarebbe disponibile ad accettare a *"scomputo parziale del predetto indennizzo"*, quantificato in € 6.676.000 pari al valore della *"delocalizzanda"* volumetria dell'Orto del Lilli, *"il trasferimento di eventuali aree dotate di adeguata potenzialità edificatoria quale ad esempio l'area proveniente dall'ex stabilimento Paoletti"*, oltre ad un *"conguaglio monetario"* pari alla *"differenza tra l'indicato importo di euro 6.676.000 e il valore dell'area che risulterà concretamente accettata in trasferimento"*.

La Società conseguentemente ha chiesto al Collegio Arbitrale di voler: *"emettere le ritenute statuizioni dichiarative e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia, al pagamento in favore di SCAV spa, di tutte le somme che riterrà effettivamente ad esse dovute oltre interessi nella misura prevista, per le imprese dall'art. 2 D.L. vo 231/02;*

*- emettere le ritenute statuizioni dichiarative, costitutive anche ex 2932 c.c. e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia in particolare ordinando e disponendo l'eventuale trasferimento*



**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato

Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura

Comune di Castiglione della Pescaia

Pianificazione e Rigenerazione Urbana, inoltrata a Scav Pre.ma, con allegato schema della scrittura avente ad oggetto la formale conferma dell'attribuzione dei diritti edificatori compensativi già allocati a favore della Società nell'area ex Paoletti.

**11.2. Conclusivamente** nell'ambito del giudizio arbitrale il Comune di Castiglione della Pescaia ha sostenuto di avere adempiuto alla obbligazione posta a proprio carico con l'Accordo del 2007 in quanto:

- nell'esercizio del proprio potere pubblicistico di pianificazione urbanistica ha allocato a favore della Società le volumetrie compensative nei terreni all'interno dell'area ex Paoletti;

- ha fatto pervenire a Scav Pre.ma lo schema della scrittura avente ad oggetto la formale attribuzione a suo favore dei diritti edificatori compensativi, con invito alla Società alla firma avanti a Pubblico ufficiale per una data da concordare tra le parti.

Sulla base di tali circostanze, il Comune ha quindi chiesto al Collegio di respingere la domanda di pagamento dell'indennizzo pari all'indennità di esproprio ex art. 4 dell'Accordo relativa all'area trasferita al Comune, in quanto domanda inesigibile a fronte dell'adempimento dell'obbligazione principale posta a carico del Comune con l'Accordo del 2007.

## **12. Sull'ordinanza del Collegio arbitrale del 5 dicembre 2022.**

**12.1.** In esito dell'udienza che si è tenuta il 5.12. 2022, il Collegio, salva ed impregiudicata qualsiasi valutazione del merito della controversia, ha ritenuto di disporre Consulenza tecnica di ufficio sul seguente quesito:

*“Determini il C.T.U il valore espropriativo (valore di mercato del bene) del terreno, denominato Orto del Lilli, in Comune di Castiglione della Pescaia, al NCT di detto Comune al foglio 106 mappale n. 42, sulla base di ogni elemento a ciò ritenuto utile o necessario, utilizzando il criterio analitico e quello sintetico-comparativo, in quanto possibile e dando specificamente e compiutamente atto degli elementi di valutazione e delle fonti considerate a tali fini.*

*In particolare, il C.T.U, accertata la tipologia edilizia ammessa, accertato altresì l'indice di fabbricabilità, di conformazione e densità edilizia previsto negli strumenti urbanistici del Comune vigente al momento della sottoscrizione dell'accordo integrativo di provvedimento (13.7.2007), ovvero a quello della presa in carico dell'area (22.6.2012), valutata l'incidenza di ogni elemento ritenuto rilevante a tal fine, determini il valore di mercato del bene a tali date.*

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

*In particolare, a tal fine valuti specificamente il Collegio tecnico i valori di mercato del sottosuolo dell'area in esame, sul quale la Società SCAV Prema s.r.l. ha edificato il parcheggio, nonché della superficie sulla quale è stata consentita l'edificazione a fini commerciali, detraendoli dal valore complessivo dell'area trasferita al Comune e poi rivalutando la somma così risultante, con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici annuali medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'ISTAT".*

Il Collegio ha nominato CTU l'arch. Andrea Spinelli di Grosseto, al quale è stato conferito l'incarico all'udienza del 10.2.2023.

Il Comune ha nominato quale proprio CTP l'arch. Riccardo Bartoloni; la SCav Prema srl ha nominato l'ing. Roberto Cappelli.

**13. Sulle risultanze della CTU redatta dall'arch. Spinelli.**

13.1. L'arch. Spinelli in data 6.4.2023 ha depositato il proprio elaborato peritale, con il quale ha del tutto disatteso le puntuali e documentate osservazioni critiche alla bozza di CTU, depositate dal CTP del Comune nell'ambito del contraddittorio tecnico, ed ha confermato in toto le proprie conclusioni, sia con riguardo alle valutazioni prettamente urbanistiche che con riguardo a quelle più propriamente estimative, giungendo ad indicare in euro **3.015.000,00**, oltre rivalutazione ISTAT come richiesto dal quesito, il valore espropriativo dell'area Orto del Lilli trasferita al Comune.

Da precisare che con le Osservazioni alla bozza di CTU, l'arch. Bartoloni aveva ben evidenziato una serie di gravi errori e/o incongruenze dell'elaborato redatto dall'arch. Spinelli, che rendevano le valutazioni effettuate dal Consulente d'ufficio in nessun modo condivisibili e che se fossero state accolte dal CTU, anche solo in parte, avrebbero portato ad una valutazione estimativa dell'area di gran lunga inferiore alla somma indicata dal Consulente d'ufficio.

Più precisamente, nelle Osservazioni alla bozza di CTU, l'arch. Bartoloni aveva evidenziato che la stima effettuata dall'arch. Spinelli risultava gravemente errata poiché il Consulente d'ufficio, in particolare : i) aveva del tutto trascurato, ai fini della valutazione delle potenzialità edificatorie dell'area, il divieto di autorimesse interrato disposto dal PRG vigente al momento dell'Accordo e la sopravvenuta inedificabilità dell'area disposta dal Piano strutturale, ed aveva invece sommato all'originaria edificabilità prevista dal PRG quella successivamente attribuita al sottosuolo con il Piano Planivolumetrico del 2006;ii) aveva considerato interamente edificabile ad uso commerciale privato una zona F3 per servizi generali, nella

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

quale era invece precluso una edificabilità esclusivamente privata, riservata dal PRG alla diversa zona F2; iii) aveva trascurato, ai fini prettamente estimativi, gli oneri di urbanizzazione primaria e l'imposta di registro; iv) aveva erroneamente adeguato i valori di mercato dei comparabili selezionati.

Da precisare altresì che il CTP di Scav Prema srl, con le proprie Osservazioni alla bozza della CTU, seppur condividendo il metodo e le valutazioni urbanistiche, aveva contestato le "conclusioni quantitative" cui è pervenuto il Consulente d'ufficio, ritenendole riduttive poiché, assumendo i corretti valori di mercato dell'area Orto del Lilli, e procedendo quindi al calcolo utilizzando le stesse metodologie e gli stessi parametri utilizzati dal CTU, secondo l'ing. Cappelli " *si perviene a determinare il Valore residuo netto dell'Area in euro 6.476.943,00. Somma da rivalutare con decorrenza del giugno 2012 all'attualità con gli indici ISTAT*".

**14. La possibile decisione del Collegio arbitrale e conseguenti ricadute economiche per il Comune.**

14.1. Per valutare se la proposta transattiva pervenuta da ultimo al Comune, come indicata al paragrafo 6 risulti meritevole di accoglimento, occorre considerare quella che potrebbe essere la possibile decisione del Collegio arbitrale in ordine alle domande avanzate da Scav Pre.ma - come sopra riassunte - sia in punto di *an* che di *quantum*; ciò in considerazione delle motivazioni del lodo non definitivo del 23 giugno 2022 e soprattutto delle risultanze della CTU.

**Sull'an.**

14.1.1. Come sopra evidenziato, Scav Pre.ma sostiene in giudizio che il Comune non ha adempiuto alla obbligazione assunta con l'Accordo procedimentale del 2007, poiché i diritti compensativi pari a mq. 3900 di SUL allocati sui lotti ex Paoletti con il RUC 2015 - il cui valore secondo la Società sarebbe di gran lunga inferiore a quelli già posseduti nell'area Orto del Lilli - non sono stati formalmente trasferiti in capo alla Società.

Il Comune ha resistito alla domanda sostenendo:

- di aver correttamente adempiuto all'obbligazione assunta nei confronti di Scav Pre.ma mediante l'attribuzione a favore della società di mq. 3900 di SUL nell'area ex Paoletti, con la scheda di "Intervento C1 Orto del Lilli" del RU del 2015, le cui previsioni hanno trovato specifica attuazione con il Piano attuativo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15 novembre 2022.



**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

- di essere, comunque, disponibile a formalmente confermare, mediante sottoscrizione di idoneo atto, l'avvenuta attribuzione e riconoscimento con la suddetta previsione urbanistica dei diritti edificatori a favore di Scav Pre.ma pari a mq. 3900 di SUL, come da comunicazione PEC inviata alla Società in data 16.9.2022, con allegata bozza di scrittura privata;

- di essere altresì disponibile a trasferire a Scav Pre.ma la proprietà dei terreni ex Paoletti ove sono stati allocati i diritti edificatori, dietro pagamento di un equo corrispettivo.

14.1.2. In tale contesto, si ha dunque che all'eventuale accoglimento della tesi difensiva prospettata dal Comune conseguirebbe, in ogni caso:

- il formale trasferimento a favore di Scav Pre.ma - mediante sottoscrizione di idoneo atto - dei diritti edificatori compensativi allocati nei tre lotti ex Paoletti pari a mq. 3900 di SUL e, stante la disponibilità all'acquisto manifestata giudizialmente dalla Società, il trasferimento a Scav Pre.ma dei terreni ove sono allocati detti diritti edificatori, dietro versamento al Comune di un equo corrispettivo;

- la probabile compensazione - anche parziale - delle spese del giudizio, ossia delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale, liquidate in euro 150.000,00 oltre accessori di legge, e delle spese legali, tecniche e di CTU che, stante la peculiarità e l'importanza della vertenza, è presumibile che possano ascendere ad una complessiva somma molto prossima ad euro 100.000,00 oltre accessori di legge.

Peraltro in considerazione del lodo non definitivo e della CTU che il Collegio ha ritenuto di disporre nonostante le argomentate prospettazioni difensive del Comune in merito al corretto e pieno adempimento della obbligazione di compensazione urbanistica assunta con l'Accordo del 2007, riteniamo di poter affermare che la prognosi circa l'esito del giudizio sia negativa per l'Ente, con le conseguenze di seguito indicate.

14.1.3. L'accoglimento delle domande formulate da Scav Pre.ma - ossia l'accoglimento delle domande in relazione alle quali il Collegio arbitrale ha ritenuto la propria giurisdizione - determinerebbe:

- la declaratoria dell'inadempimento del Comune all'obbligazione assunta con l'Accordo del 2007, stante la inidoneità della sola previsione urbanistica del RUC 2015 a ritenere adempiuta l'obbligazione di compensazione urbanistica;

- l'affermazione che il "formale" trasferimento dei diritti edificatori (già allocati a livello urbanistico con il RUC del 2015) avrebbe dovuto effettuarsi quanto meno già nel 2012 (data della presa in carico da parte del



**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

Comune della piazza pubblica dell'Orto del Lilli e dei parcheggi in superficie ceduti da Scav Pre.ma), ovvero nel 2015 (data di approvazione del RUC) o nel 2016 ossia alla data del formale trasferimento al Comune di dette aree/opere con l'Atto Notaio Gaudieri;

- la determinazione ex art 4 dell'Accordo del 2007, dell'indennizzo pari all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli, che all'evidenza verrebbe determinato dal Collegio arbitrale alla luce delle risultanze della relazione del CTU, arch. Spinelli;

- la condanna del Comune al pagamento dell'indennizzo determinato nella misura determinata dal Collegio, con la maggiorazione della rivalutazione ISTAT dalla data dell'inadempimento all'attualità, come peraltro già indicato nel quesito di cui all'ordinanza collegiale del 5.12.2022, non potendosi peraltro escludere la ulteriore maggiorazione degli interessi, come già richiesto da controparte;

- la probabile se non certa condanna del Comune - risultato soccombente - al pagamento, in tutto o in gran parte, delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale pari ad euro 150.000,00, oltre accessori di legge, delle spese legali e tecniche di controparte nonché delle spese della CTU, per una complessiva somma che può ragionevolmente indicarsi ricompresa tra euro 200.000,00 ed euro 250.000,00 oltre accessori di legge.

**Sul quantum**

14.2. Più precisamente, per quanto riguarda il *quantum* della somma che il Comune, in caso di sua soccombenza, sarebbe condannato a corrispondere a Scav Pre.ma a titolo di indennizzo ex art 4 dell'Accordo del 2007, devono considerarsi le risultanze della relazione di stima del CTU, che seppur fermamente contestata dal nostro CTP poiché erronea sotto vari profili - come sopra evidenziato - costituisce un accertamento estimativo effettuato dal Consulente d'ufficio nominato dal Collegio arbitrale e come tale acquisito al processo.

Peraltro in considerazione della peculiarità del procedimento arbitrale, non è ipotizzabile - anche in ragione del fatto che è già intervenuto un lodo non definitivo - che il Collegio possa disporre un supplemento di CTU ovvero chiamare a chiarimenti il CTU su profili dell'elaborato peritale che fossero ritenuti non condivisibili; con la conseguenza che il Collegio ai fini della decisione della vertenza, dovrà comunque "attingere" alle valutazioni risultanti dalla CTU, che evidentemente non verrebbero del tutto disattese.

Ciò significa che per la verosimile ipotesi in cui il Comune risultasse soccombente nel giudizio arbitrale, si avrebbe che la somma posta a suo carico - proprio in considerazione della elevatissima indennità espropriativa

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

stimata dal CTU in euro 3015.000,00, oltre rivalutazione ISTAT - risulterebbe comunque molto elevata, anche volendo ipotizzare l'accoglimento con il lodo, almeno in parte, dei rilievi critici mossi dall'arch. Bartoloni alla valutazione del CTU.

Più precisamente occorre considerare che il valore indicato dal CTU di euro 3.015.000,00 a titolo di indennità di esproprio, con la maggiorazione della rivalutazione monetaria dal 2012 (poiché qualificato indennizzo da inadempimento) ascende ad euro 3.599.910,00 e con gli interessi alla complessiva somma di euro 3.900.701,17.

Senza contare, come detto, la condanna al pagamento in tutto o quanto meno in gran parte, delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale (pari ad euro 150.000,00 oltre accessori) delle spese di CTU e delle spese legali e tecniche di controparte, per una complessiva somma che può ragionevolmente indicarsi ricompresa tra euro 200.000,00 ed euro 250.000,00 oltre accessori di legge.

**Sull'esito del giudizio.**

14.3. L'esito del giudizio, come detto, è molto incerto; ciò alla luce dei principi già chiariti nel lodo non definitivo circa la necessità di un formale atto di trasferimento dei diritti edificatori: formale trasferimento che il Comune è ben disponibile a sottoscrivere oggi, ma che il Collegio potrebbe ritenere tardivo in relazione al trasferimento dell'area Orto del Lilli che Scav Pre.ma ha effettuato sin dal 2012, ovvero al mancato trasferimento al 2015 data di approvazione del RUC o infine al 2016 data del formale trasferimento delle aree e opere al Comune con l'Atto Gaudieri, con conseguente declaratoria dell'inadempimento del Comune e condanna dell'Ente nei termini sopra chiariti.

Del resto il Collegio, seppur riservata ogni ulteriore valutazione di merito, ha ritenuto di disporre la CTU per la valutazione dell'indennizzo pari al valore espropriativo delle aree cedute al Comune da Scav Pre.ma srl, ossia per la determinazione della somma spettante alla Società ex art 4 dell'Accordo del 2007, per l'ipotesi di accertato inadempimento dell'Ente alle obbligazioni assunte con lo stesso Accordo.

14.4. Da precisare, per completezza, che il lodo definitivo potrebbe essere impugnato avanti alla Corte di Appello, unitamente al lodo non definitivo.

Tuttavia le ipotesi di impugnazione sono limitate e ben definite dal Codice di rito. Ai sensi dell'art. 827 c.p.c. "Il lodo è soggetto all'impugnazione per nullità, per revocazione e per opposizione di terzo";

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

l'art 829 c.p.c individua i casi di nullità, fra i quali può annoverarsi l'ipotesi in cui il Collegio arbitrale abbia pronunciato fuori dai limiti della propria giurisdizione ossia in materia non compromettibile in arbitrato. Più difficile ipotizzare una impugnazione in relazione alle valutazioni attinenti al merito della controversia, e dunque alla declaratoria dell'inadempimento del Comune ed alla valutazione dell'indennizzo da parte del CTU nominato.

Nel caso, dunque, il lodo che dovesse accogliere le domande di Scav Pre.ma, in linea generale, potrebbe essere certamente impugnato avanti alla Corte di Appello di Firenze unitamente al lodo non definitivo che ha ritenuto la giurisdizione degli arbitri, per nullità poiché pronunciato fuori dai limiti della convenzione di arbitrato ossia in materia di interessi legittimi e non di diritti soggettivi; mentre l'impugnazione per profili di illegittimità relativi al merito delle valutazioni del Collegio, risulterebbe più incerta anche in punto di ammissibilità del gravame.

L'impugnazione, tuttavia, non suspenderebbe la esecutività della pronuncia, che dovrebbe essere espressamente richiesta alla Corte di Appello con ogni conseguente incertezza sull'esito dell'istanza.

Ciò significa che nonostante la possibile impugnazione del lodo, il Comune si troverebbe comunque a dovere subito corrispondere a Scav Pre.ma una somma molto elevata a titolo di indennizzo per l'inadempimento all'Accordo del 2007, con la rivalutazione Istat, come già indicato nella ordinanza 5.12.2022 ammissiva della CTU e probabilmente anche con la maggiorazione degli interessi legali richiesti da controparte, oltre al pagamento delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale, delle spese legali e tecniche e di CTU.

Senza contare, comunque, la incertezza dell'esito di un eventuale appello ed i maggiori oneri per spese legali e tecniche che il Comune dovrebbe sopportare nel caso in cui la Corte di Appello dovesse rigettare l'impugnazione.

**15. La proposta transattiva formulata da Scav Pre.ma srl.**

15.1. In tale contesto e considerate le possibili - ed anzi molto probabili - ricadute economiche che il Comune, in caso di soccombenza, dovrebbe sopportare alla luce delle considerazioni sopra svolte, deve essere valutata la proposta formulata da Scav Pre.ma.

15.2. Scav Pre.ma, si ricorda, è disponibile a sottoscrivere un Atto di transazione con il Comune, che preveda le seguenti pattuizioni:

- accettazione da parte della Società della attribuzione dei diritti edificatori pari a mq.3900 di SUL allocati a proprio favore con il RUC del



**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato

Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura

Comune di Castiglione della Pescaia

2015 nei tre lotti ex Paoletti, con contestuale trasferimento della proprietà anche dei relativi terreni di mq. 6000 di superficie fondiaria ove sono stati allocati detti diritti edificatori, senza corresponsione al Comune della somma di somma di euro 20 al mq, per un totale di euro 120.000,00, come ipotizzato nella prima proposta del 9.1.2023;

- trasferimento senza versamento di alcun corrispettivo anche della proprietà di un ulteriore lotto, individuato sempre all'interno del Piano attuativo area ex Paoletti, con una SUL di mq 500 e superficie fondiaria di circa mq. 800;

- accollo da parte di Scav Prema srl di tutte le spese notarili e fiscali relative all'atto di trasferimento dei suddetti 4 lotti edificabili nell'area ex Paoletti;

- rinuncia alle domande formulate nel giudizio arbitrale e comunque ad ogni ragione e/o pretesa nei confronti del Comune, in relazione all'Accordo del 2007, con compensazione delle spese legali e tecniche e pagamento al 50% tra le parti delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale e delle spese di CTU.

d. approvazione della variante al Piano attuativo, come da email a firma dell'Avv. Giorgi del 17.4.2023, confermata con Pec del 24.4.2023 e comunicazione pec del 20.4.2023

15.3. A nostro parere la proposta transattiva merita di essere positivamente valutata dal Comune, in quanto - seppur con le precisazioni di seguito indicate - porrebbe fine ad un contenzioso, il cui possibile esito negativo esporrebbe il Comune al pagamento in favore di Scav Prema srl di una somma davvero molto elevata; in considerazioni delle esorbitanti valutazioni estimative del CTU.

Al riguardo si consideri infatti che:

- anche volendo ipotizzare una condivisione da parte del Collegio arbitrale di alcune delle censure mosse alla CTU dal nostro CTP (per quanto sopra detto non è ragionevolmente ipotizzabile che il Collegio faccia proprie nel suo complesso le osservazioni critiche del nostro CTP e disattenda in toto le valutazioni del nominato Consulente d'ufficio), il Comune verrebbe condannato a pagare a Scav Prema srl una somma comunque elevata, tenuto conto che quella determinata dal Consulente d'ufficio, arch. Spinelli, con la maggiorazione della rivalutazione monetaria ed interessi ascende alla complessiva cifra di euro 3.900.701,00;

- il Comune soccombente verrebbe condannato a pagare, in tutto o comunque in grande percentuale, le spese di funzionamento del Collegio arbitrale pari ad euro 150.000,00 oltre accessori, le spese di CTU e le spese legali e tecniche di controparte, per una complessiva somma che, come detto,

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

può ragionevolmente indicarsi ricompresa tra euro 200.000,00 ed euro 250.000,00 oltre accessori di legge;

- con la propria proposta transattiva Scav Prema srl chiede il formale trasferimento, senza versamento di corrispettivo, dei tre lotti di terreno ex Paoletti di mq 6000 di superficie fondiaria, con i correlati diritti edificatori ivi allocati pari a mq. 3900 di SUL, ovvero i diritti edificatori che sin dal RUC 2015 sono stati assegnati alla Società in adempimento dell'Accordo del 2007 di compensazione urbanistica;

- in aggiunta a detti tre lotti, Scav Prema srl chiede il trasferimento in proprietà, senza pagamento di alcun corrispettivo, di porzione di un ulteriore lotto da individuarsi sempre all'interno del Piano attuativo ex Paoletti, per una SUL di mq. 500 e superficie fondiaria di circa mq 800;

- il valore complessivo dei sopradetti lotti con la relativa edificabilità - che come risulta dalle valutazioni del CTP del Comune Arch. Bartoloni e del competente Ufficio comunale, può indicarsi in una cifra di circa euro 315 al mq di SUL - ascende ad un importo complessivamente inferiore alla somma che il Comune, in caso di soccombenza, dovrebbe corrispondere alla Società, nell'ammontare sopra indicato in ragione delle risultanze della CTU;

- peraltro, il mancato introito del corrispettivo per il trasferimento in proprietà del "nudo" terreno (4 lotti complessivi per una superficie fondiaria di mq.6800) per una somma stimabile in euro 20 al mq e quindi in circa euro 135.000,00, verrebbe ampiamente "compensato" con il risparmio della somma non inferiore ad euro 200.000,00 oltre accessori, che verrebbe posta a carico del Comune - in tutto o grande parte per l'ipotesi - probabile alla luce dell'andamento del processo - di accertato inadempimento del Comune alle obbligazioni assunte con l'Accordo del 2007;

- per quanto riguarda la proposta di Variante urbanistica sottoposta al Comune da Scav Prema srl con pec del 20.4.2023, si rinvia alla Relazione del competente Dirigente dell'ufficio urbanistica.

15.4. Ciò detto, dobbiamo evidenziare che la proposta transattiva di Scav Prema srl presenta una criticità nella parte in cui si chiede al Comune che la Variante proposta venga "approvata entro il mese di maggio 2023"; si tratta, all'evidenza, di richiesta non coerente con i tempi del procedimento di approvazione delle varianti urbanistiche ed, in nessun modo, coerente con le scadenze processuali del procedimento arbitrale (le difese, in caso di mancato accordo transattivo, dovranno essere depositate nel termine ultimo di 35 giorni decorrenti dal 14.4.2023), e dunque non accoglibile nei termini indicati.

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato

Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura

Comune di Castiglione della Pescaia

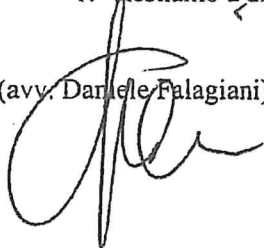
Tanto chiarito, riteniamo che il Comune potrebbe proporre a Scav Prema srl un accordo transattivo da sottoscrivere prima della scadenza del termine per il deposito delle difese (che in questo caso non verrebbero evidentemente depositate), con impegno della Società a rinunciare all'arbitrato, subito dopo la firma.

Più precisamente, con detto accordo il Comune si assumerebbe l'impegno: i) a trasferire in proprietà a Scav Prema srl, senza corrispettivo, i quattro lotti edificabili del Piano attuativo ex Paoletti; ii) a sottoporre al competente Consiglio Comunale la proposta di adozione/approvazione della variante richiesta con PEC del 20.4.2023.

Da parte sua Scav Prema srl dovrebbe invece impegnarsi: i) a rinunciare agli atti del giudizio arbitrale, con compensazione di tutte le spese legali e tecniche e ripartizione fra le parti al 50% delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale e della spese di CTU; ii) a subito formalizzare detta rinuncia nell'ambito del procedimento arbitrale, nei tempi coerenti con la scadenza dei termini processuali per il deposito delle difese, in modo che il Collegio arbitrale possa dichiarare l'estinzione del giudizio senza pronunciare il lodo iii) a dichiarare che con l'adempimento delle obbligazioni assunte dal Comune (ossia con il trasferimento in proprietà dei 4 lotti a titolo gratuito e con la approvazione della variante da parte del competente Consiglio Comunale), più nulla avrà a che pretendere per alcun titolo e/o ragione relativamente all'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007 ed alle domande tutte formulate nei confronti dell'Ente, rinunciando espressamente la Società per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a qualunque ulteriore e/o diversa pretesa in relazione alle questioni oggetto della transazione.

1. Restiamo a disposizione ed inviamo i migliori saluti.

(avv. Daniele Falagiani)



(avv. Germana Parlapiano)



# ALLEGATO 9





## Comune di Castiglione della Pescaia

27 Dic 2022 · 🌐

😊 Grazie a [Conad](#), nostro [#mainsponsor](#) in occasione dell'[#airshowcastiglione dellapescaia2022](#) e confermato [#mainsponsor](#) di tutti gli eventi di [#castiglione dellapescaia](#) anche per il 2023, che per questo [#Natale](#) è venuto a trovarci portando un graditissimo pensiero a tutti i dipendenti del [#comunedicastiglione dellapescaia](#) 🥰

[Conad Grosseto Via Senegal](#)

[Conad Grosseto Aurelia Antica](#)

[Conad Grosseto Via Scansanese](#)

[PetStore Conad Grosseto Via Castiglione](#)

[#conadgrosseto](#) [#sponsor2023](#)

[#comunedicastiglione dellapescaia](#)





# **ALLEGATO 10**



SPETT. SIG SINDACO  
DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, (GR)  
STRADA PROVINCIALE DEL PADULE N. 3  
58043 CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)  
PEC: [comune.castiglione.pescaia@legalmail.it](mailto:comune.castiglione.pescaia@legalmail.it)  
e P.C. all'Ufficio Pianificazione Urbanistica

Grosseto, 14 Settembre 2022

**OGGETTO: OSSERVAZIONE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX PAOLETTI - VIA DEL PADULE - CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

Abbiamo preso visione degli elaborati progettuali del Piano attuativo di cui all'oggetto ed a tal riguardo formuliamo la seguente osservazione:

Dall'esame della "Tav.4", della "Relazione Illustrativa dei contenuti del Piano Attuativo", dalle "Norme tecniche di attuazione" e facendo seguito a quanto già segnalato nel "contributo" precedentemente inviato, si rileva che la superficie di 6.000 mq attribuita alla scrivente e che andrà ad accogliere i diritti edificatori previsti nella relativa Scheda del R.U.C. non è stata rappresentata in tre lotti di mq.2.000 cadauno ma bensì, sostanzialmente, in quattro aree una delle quali adibita esclusivamente a parcheggio comune per i tre lotti edificabili di superficie di mq. 1453 (Lotto 1), mq.1467 (Lotto 2), mq. 1467 (Lotto 3), e posta al di là della strada pubblica di lottizzazione.

Tra l'altro, tali ridotte superfici dei lotti, dovendo i futuri edifici essere posti ad almeno ml.5,00 dai confini di lotto ed almeno a ml.10 dalle strade, rendono impossibile la realizzazione di singoli fabbricati con superficie coperta di mq.990, come invece riportato nel prospetto di cui all' Art.8 - "Capacità insediativa e parametri urbanistici" delle N.T.A. La massima superficie coperta raggiungerebbe appena mq. 780 su ciascun lotto, con i relativi parcheggi adibiti a "Sosta stanziale" e "Sosta di relazione" ricavati in un'area fisicamente separata.

La normativa regionale sulle aree commerciali ed i relativi standard di parcheggio, prevede tra l'altro la rigida separazione degli ingressi alle attività e delle relative aree di parcheggio, per non configurare un "aggregato" di attività commerciali.

Tale configurazione planimetrica renderebbe quindi impossibile realizzare quanto invece previsto nella scheda di R.U.C. e nella N.T.A. del piano attuativo nel caso in cui si volessero appunto prevedere tre medie superfici di vendita distinte ed indipendenti.

Per le motivazioni sopra riportate siamo a richiedere di rivedere la consistenza dei tre lotti edificabili attribuiti alla scrivente, riportandola a mq. 2.000 cadauno, come previsto dalla previgente Scheda C1 del R.U.C.

Tale modifica si potrebbe attuare semplicemente traslando la sede stradale frontistante, attualmente prevista, verso il margine Nord Est del perimetro del Piano Attuativo, portando il lato maggiore dei lotti dagli attuali ml.45.50 a ml.62.50 circa.

Tale spostamento della sede viaria consentirebbe a nostro avviso, tra l'altro, di offrire anche un affaccio diretto sulla nuova viabilità da parte dei confinanti lotti artigianali che hanno attualmente ingresso da Via degli Scalpellini.

Nella speranza di un positivo accoglimento della nostra Osservazione, porgiamo Distinti saluti.

Scav Prema Srl  
Il Legale Rappresentante



Adesione al sistema di certificazione

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Settore Segreteria Generale - Ufficio Protocollo  
Protocollo N. 0025495/2022 del 16/09/2022

# **ALLEGATO 11**



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto  
Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio e  
Rigenerazione Urbana  
Ufficio Pianificazione e Rigenerazione Urbana



SETTORE PIANIFICAZIONE, EDILIZIA,  
PATRIMONIO E RIGENERAZIONE URBANA

Uff. Pianificazione e Rigenerazione Urbana

**SEDE**

**OGGETTO:** Osservazione d'ufficio al Piano Attuativo di iniziativa pubblica area Ex Paoletti in variante al Regolamento Urbanistico - Via del padule - Castiglione della Pescaia, adottato con Del.C.C. n. 55 del 08/08/2022

Il sottoscritto dott. Fabio Menchetti, Responsabile Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio e Rigenerazione Urbana del Comune di Castiglione della Pescaia, a seguito della adozione del piano attuativo in variante al RU di cui alla Del.C.C. n. 55 del 08/08/2022 e della pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT parte II n. 33 del 17/08/2022, ai sensi dell'art. 111 comma 3 della LRT 65/2014, osserva quanto segue.

Dimensioni e disegno dei lotti. Si ritiene opportuno prendere in considerazione una revisione del disegno e eventualmente delle dimensioni dei lotti al fine di facilitare l'allineamento dei nuovi fabbricati con il fabbricato esistente. Mentre i profili dei lotti che definiscono il profilo del parco pubblico sono delineati e coerenti tra loro, i profili esterni, soprattutto dei lotti 4 e 5, risultano definiti su margini e suddivisioni esistenti che non consentono l'individuazione di un allineamento tra i fabbricati. Inoltre, al fine di garantire uno spazio come area multifunzionale dell'ammirazione (spazio mensa, servizi igienici, sala polivalente, ecc), si ritiene che la superficie di 200mq vada ampliata e messa in collegamento con il palazzo comunale. Così facendo si potrebbe recuperare spazio verso la strada provinciale e valutare anche una migliore sistemazione della nuova viabilità di accesso, ad esempio, attestando la stessa verso il confine Ovest del lotto, in modo da poter pesare anche ad eventuali collegamenti con la viabilità esistente (Via degli Stagnai e/o Via dei Fiorai).

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Settore Segreteria generale - Ufficio Protocollo  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 925530/2022 del 16/09/2022  
Firma: FABIO MENCHETTI





COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio e  
Rigenerazione Urbana

Ufficio Pianificazione e Rigenerazione Urbana



Modifica delle destinazioni d'uso. In coerenza con la scheda di RU che prevede la possibilità di destinazione d'uso commerciale per ogni singolo lotto, si ritiene opportuno che tale possibilità venga estesa anche al lotto n. 5 per il quale adesso sono previste esclusive attività di servizio. Tale modifica consentirebbe di ampliare la possibilità di valorizzazione del bene pubblico, tenuto conto che è intenzione di questa Amministrazione attivare una procedura di partenariato pubblico-privato.

In virtù di quanto sopra, preso atto che tale modifica può incrementare la necessità di standard per la sosta, si ritiene utile introdurre nelle NTA una specifica norma che consenta la realizzazione di parcheggi interrati sotto la sagoma degli edifici di nuova realizzazione.

Sostenibilità e risparmio energetico. Si ritiene utile inserire nelle NTA indicazioni che consentano l'utilizzo di tecnologie e impianti finalizzati al risparmio energetico. Ad esempio la possibilità di realizzare tettoie fotovoltaiche per la copertura dei posti auto, così come specificare che gli organismi edilizi dovranno essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, predisponendo sistemi di captazione, filtro e accumulo, contestualmente a reti di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (reti duali), all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

Il Responsabile del Settore  
Dott. Fabio Menchetti

# **ALLEGATO 12**

Rep 958 del 11/05/2023



## COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

(Provincia di Grosseto)

### Atto di transazione

L'anno 2023 (duemilaventitre) e questo giorno 11 del mese di maggio in Castiglione della Pescaia, presso la sede comunale, fra:

- il dott. Fabio Menchetti, nato a Grosseto il 9 luglio 1967, codice fiscale MNCFBA67L09E202Y, il quale interviene al presente atto ex art 107 del D.lgs n. 267/2000, nella sua qualità di Dirigente Area Tecnica-Settori Pianificazione/Edilizia/Patrimonio/Rigenerazione Urbana e LL.PP/ Paesaggio/Ambiente del Comune di Castiglione della Pescaia (codice fiscale 00117100537), con sede in Castiglione della Pescaia, Strada Prov.le n. 3 del Padule, km. 19, nominato con Decreto Sindacale n. 39 del 27.12.2022 ed autorizzato alla firma giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 8 maggio 2023 (allegato 1);

da una parte

e

- l'ing. Roberto Cappelli, nato a Grosseto il 22 aprile 1957 codice fiscale CPPRRT57D22E202L il quale interviene non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della Soc. SCAV PREMA s.r.l. (codice fiscale – Reg Imprese Grosseto IT 00107700536), con sede in via Giulio De Petra 3, int 2- 00162 Roma, come da visura ordinaria C.C.I.A.A di Roma (allegato 2);

dall'altra parte

### Premesso

A. Il Comune di Castiglione della Pescaia, la Soc. Scav Pre.ma srl (in breve Società o Scav Prema) e la signora Maria Luisa Barzellotti Brandolini D'Adda (all'epoca ancora proprietaria delle aree poi vendute alla Società), sottoscrivevano, in data 13.7.2007, l'“*Accordo integrativo di provvedimento ex art. 11 L. 241/1990 – Compensazione urbanistica con trasferimento di proprietà dell'area e costituzione di diritto di superficie ex art. 955 c.c.*” ( in breve Accordo).



B. Con detto Accordo, la parte privata si impegnava a cedere al Comune la piazza-giardino con annessa viabilità, parcheggio e servizi igienici che la stessa avrebbe realizzato in attuazione del "Piano preventivo e planivolumetrico" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.72/2006, sull'area di proprietà denominata Orto del Lilli e classificata dall'allora vigente PRG sottozona F3.

Il Comune, da parte sua, a fronte di tale cessione si impegnava "a porre in essere tutti gli atti che il procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali attribuisce alla sua competenza per riconoscere, negli strumenti stessi, una potenzialità edificatoria, a favore della proprietà, di valore equivalente a quello attualmente esistente sull'area Orto del Lilli" (art. 3); con la precisazione che detta "potenzialità edificatoria da riconoscere a favore della proprietà dovrà tenere conto della volumetria commerciale consentita nell'area dell'Orto del Lilli dal Piano preventivo di iniziativa privata, presentato dalla proprietà e che ammonta a 700 mc. e che pertanto sarà decurtata dalla potenzialità edificatoria ad oggi riconosciuta" (art 3 -Obbligazioni del Comune).

Ulteriormente veniva pattuito che il Comune - ove non avesse adempiuto alle proprie obbligazioni - avrebbe dovuto corrispondere "un indennizzo commisurato all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli determinato tenendo conto della riserva alla proprietà del diritto di superficie al di sotto del suolo ex art. 955 c.c., con destinazione urbanistica e relative caratteristiche esistenti al momento della sottoscrizione del presente atto" (art. 4 - Mancata delocalizzazione).

Nell'Accordo, infine, veniva previsto che "Qualsiasi controversia tra le parti, comunque relativa alla presente convenzione, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione ed eccettuate solo quelle che per legge non possono essere devolute ad arbitrato" sarebbe stata rimessa alla decisione di un Collegio arbitrale composto da tre arbitri (art. 8 Foro).

C. In attuazione dell'Accordo e del Piano Preventivo e Planivolumetrico approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72/2006, Scav Prema - avente causa dalla signora Barzellotti Brandolini D'Adda - realizzava la piazza giardino con annessa viabilità, parcheggio e servizi igienici; opere che venivano prese in carico dal Comune con "*Verbale di consegna provvisoria*" del 22.6.2012, mentre il trasferimento in proprietà avveniva con Atto ai rogiti del Notaio Gaudieri del 18.5.2016.

D. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 29.6.2015, recante le controdeduzioni e parziale accoglimento delle osservazioni presentate dalla Società, il Comune approvava il RUC e, per quanto qui interessa, la scheda di "*Intervento C1 - Orto del Lilli*" in funzione attuativa delle pattuizioni di cui all'Accordo del 2007, con la quale, recependo le valutazioni tecnico estimative della Relazione dell'Ing. Orlandi, si riconosceva alla Società nell'area ex Paoletti, in particolare, una SUL di mq. 3900 localizzata in tre lotti di mq. 2000 ciascuno con destinazioni ritenute equivalenti a quella dell'area Orto del Lilli, da attuarsi con piano attuativo unitario per tutta l'area ex Paoletti, di iniziativa pubblica o pubblico/privata.

E. Con "*Atto di introduzione di arbitrato*" notificato al Comune di Castiglione della Pescaia in data 17.6.2021, Scav Prema ha attivato il giudizio arbitrale di cui all'art. 8 dell' "*Accordo integrativo di provvedimento ex articolo 11 L.241/90 - Compensazione urbanistica con trasferimento di proprietà dell'area e costituzione di diritto di superficie ex art. 955 C.C.*", sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007.

F. Con il citato Atto, la Società, in sintesi, ha dedotto:

- di aver correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con l'Accordo del 2007, avendo trasferito all'Ente le opere realizzate, mentre l'Amministrazione non avrebbe "*adempiuto con la prevista completezza alle obbligazioni contrattualmente assunte con SCAV*";

- che pertanto ai sensi dell'art 3 dell'Accordo, il Comune sarebbe "debitore della dovuta controprestazione" che era tenuto ad effettuare "mediante trasferimento di area avente potenzialità edificatoria di valore equivalente a quello della cubatura prevista al momento della stipula dell'Accordo sull'area 'Orto del Lilli' ovvero, in caso diverso, mediante la corresponsione ai sensi del successivo art.4, di un indennizzo di equivalente valore monetario";

- che "l'entità dell'indennizzo" sarebbe pari a € 6.676.000 corrispondente "al valore di mercato all'epoca posseduto dalla cubatura delocalizzanda (e però non delocalizzata)" dal Comune, come precisato nella relazione a firma del commercialista di fiducia della Società, dott. Lio Moscatelli, salva diversa determinazione oggetto di CTU disposta in sede arbitrale;

- che ad oggi a Scav Prema non sarebbe "pervenuta da parte comunale alcuna seria proposta attuativa del citato art-3" dell'Accordo;

- che in ragione dell'asserito inadempimento o non corretto adempimento del Comune, la Società sarebbe disponibile ad accettare a "scomputo parziale del predetto indennizzo", quantificato in € 6.676.000 pari al valore della "delocalizzanda" volumetria dell'Orto del Lilli, "il trasferimento di eventuali aree dotate di adeguata potenzialità edificatoria quale ad esempio l'area proveniente dall'ex stabilimento Paoletti", oltre ad un "conguaglio monetario" pari alla "differenza tra l'indicato importo di euro 6.676.000 e il valore dell'area che risulterà concretamente accettata in trasferimento".

Sulla base di tale prospettazione la Società ha così richiesto al costituendo Collegio Arbitrale di rispondere ai seguenti tre quesiti:

*"Quesito 1*

*Accerti e dica il Collegio se la parte privata, in questa sede SCAV spa, ha pienamente adempiuto alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con l'Accordo integrativo stipulato in data 13.7.2007 e se, di contro, il Comune ha adempiuto ed eventualmente in quale limitata*

*misura alle obbligazioni assunte e previste agli artt. 2 e 3 del medesimo Accordo.*

*Quesito 2*

*Accerti il Collegio, in caso di acclarato inadempimento totale o parziale del Comune, quale fosse il valore monetario delle cubature commerciali già riconosciute dal Comune nell'area Orto del Lilli e non delocalizzate dal Comune, in corretta applicazione delle obbligazioni assunte da quantificare sulla base del valore di mercato dalle stesse cubature possedute alla data della convenzione; determini quindi la somma spettante a SCAV ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo, come precisata in narrativa, oltre agli interessi, quantomeno dal 2012, data di consegna al Comune delle opere edilizie realizzate e costituenti la nuova piazza dell'Orto del Lilli.*

*Quesito 3*

*Accerti il Collegio, per l'ipotesi che il Comune offra, ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo il trasferimento di eventuali aree dotate di adeguata potenzialità edificatoria quale ad esempio l'area proveniente dall'ex stabilimento Paoletti, sempreché per la stessa risultino superabili e poi superate le criticità emergenti dalle relazioni in atti, quale sia il loro valore di mercato, e, conseguentemente determini l'importo monetario differenziale che il Comune è tenuto a corrispondere a-saldo di quanto dovuto, oltre interessi, in aggiunta al trasferimento a SCAV della proprietà dell'area edificabile”.*

La Società ha poi chiesto al costituendo Collegio Arbitrale “in riferimento consequenziale” alla pronuncia sui quesiti, se accolti, di voler:

*“emettere le ritenute statuizioni dichiarative e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia, al pagamento in favore di SCAV spa, di tutte le somme che riterrà effettivamente ad esse dovute oltre interessi nella misura prevista, per le imprese dall'art. 2 D.L.vo 231/02;*



- emettere le ritenute statuizioni dichiarative, costitutive anche ex 2932 c.c. e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia in particolare ordinando e disponendo l'eventuale trasferimento della proprietà dell'area offerta dal Comune ed accettata da SCAV in corso di giudizio;

- condannare inoltre il Comune al pagamento delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale, compresi in primo luogo i compensi spettanti agli arbitri, le spese di segreteria e della eventuale CTU, qualora disposta dal Collegio nonché, al rimborso delle spese di difesa, legale e tecnica sostenute da SCAVA nel giudizio arbitrale”.

G. Il Comune di Castiglione della Pescaia ha notificato, a mezzo pec in data 15.7.2021, “Atto di risposta e resistenza all’atto di introduzione di arbitrato”, con il quale dopo aver argomentato in ordine al corretto adempimento delle obbligazioni assunte con l’Accordo del 2007 mediante la previsione urbanistica contenuta nella specifica scheda attuativa “Intervento C1 Orto del Lilli” del R.U.C. del 2015, ha chiesto al costituendo Collegio:

“in tesi: accertare e dichiarare la non compromettibilità in arbitrato delle domande di cui all’Atto di introduzione di arbitrato notificato dalla Società Scav Prema srl, perché attinenti a posizioni di interesse legittimo e non di diritto soggettivo, per le ragioni chiarite ai paragrafi nn. 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 e 3.5 che precedono;

in ipotesi: respingere le domande proposte dalla Società Scav Prema s.r.l perché infondate in fatto ed in diritto;

in ogni caso: condannare la Società Scav Prema srl alla refusione degli onorari e delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale e di quelle di difesa”.

H. In data 5.11.2021, si è costituito il Collegio Arbitrale composto dall’avv. Domenico Iaria, arbitro nominato dalla Società, dall’avv. Elena Cirri, arbitro nominato dal Comune di Castiglione della Pescaia e dall’avv. Paolo Stolzi, Presidente nominato dai due arbitri di parte.

I. Nel corso del giudizio le parti hanno depositato documenti ed ulteriori scritti difensivi, nei quali sono state sviluppate le rispettive posizioni.

Il Comune, in particolare, ha insistito, in via preliminare, nella eccezione di non compromettibilità in arbitrato della controversia poiché riguardante posizioni di interesse legittimo, che Scav Prema avrebbe potuto tutelare avanti al TAR Toscana nei termini di decadenza e nelle forme del processo amministrativo con l'impugnazione della previsione contenuta nel Ruc del 2015; nel merito, per il rigetto delle domande, stante il corretto e pieno adempimento delle obbligazioni assunte con l'Accordo del 2007, mediante la detta previsione contenuta nella specifica scheda " *Intervento CI Orto del Lilli*" del RU del 2015.

L. Il Collegio arbitrale a fronte della eccezione preliminare di difetto di giurisdizione sollevata dal Comune, all'udienza del 25.03.2022 ha ritenuto di invitare le parti a precisare le conclusioni, trattenendo la causa in decisione.

M. Con lodo non definitivo depositato in data 23.06.2022, il Collegio arbitrale ha ritenuto la propria giurisdizione relativamente: i) alla domanda di accertamento dell'adempimento delle obbligazioni poste a carico delle parti con l'Accordo del 2007; ii) alla domanda di accertamento della somma dovuta a Scav. Prema ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo, per il caso di accertato inadempimento dell'obbligazione posta in via principale a carico del Comune.

Il Collegio ha invece escluso la propria giurisdizione in ordine alla domanda di Scav Prema di pagamento del "conguaglio" tra il valore dei diritti edificatori dell'area Orto del Lilli trasferita al Comune - valore indicato nella somma di euro 6.676.000,00 - e quello dei diritti edificatori allocati a favore della Società nei lotti ex Paoletti.

N. Il Collegio al fine di affermare la propria giurisdizione, impregiudicata ogni decisione di merito, ha affermato in estrema sintesi:



- che ai fini di costituire in capo al destinatario un diritto edificatorio occorre "o *che esso segua in modo 'reale' il terreno sul quale atterra, ovvero e comunque, che sia autonomamente attribuito mediante atto suscettibile di costituire autonomo diritto in capo al soggetto a cui vantaggio è posto*";

- che, nel caso, la previsione della scheda del RUC del 2015 è idonea a dotare l'area ex Paoletti di una particolare potenzialità edificatoria ma non a consentire a Scav. Prema di esercitare i diritti edificatori relativi, né su detta area (di proprietà del Comune), né in termini di autonoma cessione di tali diritti.

O. Il Comune di Castiglione della Pescaia, preso atto della motivazione del lodo non definitivo, ha ritenuto - solo al fine di dirimere ogni incertezza e non sussistendo motivi ostativi al riguardo - di sottoporre alla Società, con comunicazione pec in data 16.9.2022 a firma del dott. Fabio Menchetti, Dirigente del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, la scrittura avente ad oggetto la formale conferma del riconoscimento dei diritti edificatori già allocati ed attribuiti a Scav. Prema con la scheda del RUC 2015, con invito rivolto alla Società alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento dei diritti edificatori davanti a Pubblico Ufficiale per l'autenticazione delle firme e la successiva trascrizione ex art. 2643 co.1 n.2 bis Cod. Civ.

P. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2022 è stato adottato il Piano attuativo Area ex Paoletti, e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022, anche con accoglimento delle Osservazioni presentate da Scav Prema, il Piano attuativo è stato definitivamente approvato. Con detto Piano attuativo i diritti edificatori compensativi pari a mq. 3.900 di SUL - già riconosciuti a favore di Scav Prema con la scheda del RUC - sono stati specificamente allocati a favore della Società nei lotti identificati nella tavola 4.

Q. In esito dell'udienza che si è tenuta il 5.12.2022, il Collegio, salva ed impregiudicata qualsiasi valutazione del merito della

controversia, ha ritenuto di disporre Consulenza tecnica di ufficio, sul seguente quesito: *“Determini il C.T.U il valore espropriativo (valore di mercato del bene) del terreno, denominato Orto del Lilli, in Comune di Castiglione della Pescaia, al NCT di detto Comune al foglio 106 mappale n. 42, sulla base di ogni elemento a ciò ritenuto utile o necessario, utilizzando il criterio analitico e quello sintetico-comparativo, in quanto possibile e dando specificamente e compiutamente atto degli elementi di valutazione e delle fonti considerate a tali fini.*

*In particolare, il C.T.U, accertata la tipologia edilizia ammessa, accertato altresì l'indice di fabbricabilità, di conformazione e densità edilizia previsto negli strumenti urbanistici del Comune vigente al momento della sottoscrizione dell'accordo integrativo di provvedimento (13.7.2007), ovvero a quello della presa in carico dell'area (22.6.2012), valutata l'incidenza di ogni elemento ritenuto rilevante a tal fine, determini il valore di mercato del bene a tali date.*

*In particolare, a tal fine valuti specificamente il Collegio tecnico i valori di mercato del sottosuolo dell'area in esame, sul quale la Società SCAV Prema s.r.l. ha edificato il parcheggio, nonché della superficie sulla quale è stata consentita l'edificazione a fini commerciali, detraendoli dal valore complessivo dell'area trasferita al Comune e poi rivalutando la somma così risultante, con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici annuali medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'ISTAT”.*

Il Collegio ha nominato CTU l'arch. Andrea Spinelli di Grosseto, fissando per l'assunzione dell'incarico l'udienza del 10.2. 2023 ore 15,00 e fissando altresì l'udienza di precisazione delle conclusioni per la data del 14.4.2023 ore 15.30.

R. Scav. Prema, con comunicazione pec in data 9.1. 2023, ha fatto pervenire al Comune di Castiglione della Pescaia proposta transattiva con la quale la Società si è dichiarata disponibile a rinunciare





al contenzioso originato dall'Atto di introduzione di arbitrato notificato in data 17.6.2021, alle condizioni che possono così riassumersi:

i) disponibilità ad accettare la cessione da parte del Comune - dietro versamento di un corrispettivo, riferito ai soli terreni, pari ad euro € 120.000,00 e con accollo di tutte le spese notarili e fiscali relative all'atto di trasferimento - dei lotti aventi superficie complessiva di mq.6000 individuati ai nn. 1,2,3 del Piano attuativo area ex Paoletti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022, sui quali, in attuazione dell'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 15.7.2007, sono stati allocati a favore della Società - con la scheda del RU del 2015 "*Intervento C1 Orto del Lilli*" - i diritti edificatori compensativi derivanti dalla cessione al Comune di porzione dell'area Orto del Lilli;

ii) costituzione di un Collegio tecnico al fine di determinare, in contraddittorio fra le parti, l'indennizzo corrispondente al valore di esproprio delle aree Orto del Lilli trasferite al Comune con l'Atto Gaudieri del maggio 2016, secondo quanto previsto dall'Art.4 dell'Accordo del 2007 e sulla base del quesito già formulato dal Collegio arbitrale con l'ordinanza in data 5.12.2022;

iii) raffronto tra il valore dell'indennità di esproprio determinata dal Collegio tecnico, con il valore dei diritti edificatori allocati nei tre lotti ex Paoletti; valore indicato nella somma di euro 1.500.000,00 (pari al corrispettivo offerto a Scav. Prema da primario Gruppo commerciale per l'acquisto dei tre lotti, al netto di euro 120.000,00 pari al costo dei terreni) ovvero - per l'ipotesi in cui Scav Prema non fosse addivenuta alla firma dell'Atto di trasferimento in tempi coerenti con la valutazione del Collegio tecnico - nella somma di euro 1.250.000,00, pari al valore delle aree ex Paoletti così come indicato nel Piano delle alienazioni del Comune;

iv) nel caso in cui il raffronto tra i due valori di cui sopra (indennità di esproprio Orto del Lilli e diritti edificatori dei tre lotti ex

Paoletti) avesse evidenziato un conguaglio positivo a favore di Scav Prema, ossia nel caso in cui il valore della indennità di esproprio fosse risultato maggiore del valore dei diritti edificatori allocati sui tre lotti ex Paoletti:

-adempimento da parte del Comune ed a sua scelta della correlata e risultante obbligazione monetaria, mediante pagamento in denaro in termini da stabilire e comunque entro il 31.12.2024, oppure mediante attribuzione a Scav Prema - entro la data di adozione del nuovo Piano Operativo e comunque entro il 31.12.2024 - di diritti edificatori allocati su terreni ubicati in aree interne al perimetro del territorio urbanizzato del Comune e nel rispetto dei piani sovraordinati, e che alla data della attribuzione fossero risultati di proprietà o nella disponibilità di Scav Prema, ovvero di proprietà del Comune (in tal caso nel rispetto delle procedure e normativa a quel momento vigenti e con il pagamento da parte di Scav. Prema del corrispettivo relativo al terreno privo dei diritti edificatori;

- in tal caso, determinarsi il valore dei diritti edificatori eventualmente attribuiti dal Comune a Scav. Prema (e più precisamente della S.E. riconosciuta) in misura corrispondente al 20% dei valori massimi OMI relativi alle pertinenti zone del territorio Comunale;

v) nel caso in cui dal raffronto tra i valori predetti fosse risultato un conguaglio positivo a favore del Comune - ossia per il caso in cui il valore dei diritti edificatori assegnati a Scav Prema nei lotti ex Paoletti fosse risultato maggiore del valore della indennità di esproprio delle aree Orto del Lilli cedute al Comune- la correlata obbligazione monetaria sarebbe stata adempiuta da Scav Prema entro il 31/12/2023;

vi) condizioni dell'Accordo: i) approvazione della Variante agli elaborati grafici e alle N.T.A. del Piano Attuativo Ex Paoletti, come indicato negli allegati alla proposta entro il 28/02/2023; ii) disponibilità del Comune alla sottoscrizione del contratto notarile di cessione dei lotti

dell'Area ex Paoletti a ministero di Notaio scelto da Scav. Prema entro e non oltre il 10.03.2023;

vii). impegno delle parti a formalizzare la rinuncia al procedimento arbitrale nonché la rinuncia a tutte le domande e pretese reciprocamente vantate tra le stesse, con compensazione delle spese legali e suddivisione al 50% delle spese di funzionamento del Collegio Tecnico e del Collegio arbitrale.

S. La Giunta Comunale, con deliberazione n. 4 del 11.1.2023, preso atto della suddetta proposta transattiva di Scav. Prema ha dato mandato ai legali incaricati della difesa del Comune ed al Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione/Patrimonio *“di valutare, in accordo con l'Amministrazione, eventuali modifiche e/o integrazioni alla stessa proposta, anche con specifico riferimento alla richiesta di variante della Tav. 4 e delle relative NTA del Piano attuativo, ai fini del suo eventuale accoglimento e della conseguente predisposizione dello schema di Accordo da sottoporre all'esame del competente Organo, per la sua eventuale approvazione”*.

T. All'udienza tenutasi il 10.2.2023, il Collegio arbitrale ha ritenuto di conferire l'incarico al CTU già designato, Arch. Andrea Spinelli, sottoponendo al Consulente il quesito già formulato con l'Ordinanza in data 5.12.20022, limitando però la determinazione del valore delle aree oggetto di indagine alla data del 22.6.2012, ossia alla data della immissione nel possesso da parte del Comune nell'area Orto del Lilli.

Si trascrive il quesito sottoposto al CTU:

*“Determini il C.T.U il valore espropriativo (valore di mercato del bene) del terreno, denominato Orto del Lilli, in Comune di Castiglione della Pescaia, al NCT di detto Comune al foglio 106 mappale n. 42, sulla base di ogni elemento a ciò ritenuto utile o necessario, utilizzando il criterio analitico e quello sintetico-comparativo, in quanto possibile e dando specificamente e compiutamente atto degli elementi di valutazione e delle fonti considerate a tali fini.*

*In particolare, il C.T.U, accertata la tipologia edilizia ammessa, accertato altresì l'indice di fabbricabilità, di conformazione e densità*

edilizia previsto negli strumenti urbanistici del Comune vigente al momento della sottoscrizione dell'accordo integrativo di provvedimento (13.7.2007), ovvero a quello della presa in carico dell'area (22.6.2012), valutata l'incidenza di ogni elemento ritenuto rilevante a tal fine, determini il valore di mercato del bene alla data del 22.6.2012.

In particolare, a tal fine valuti specificamente il Collegio tecnico i valori di mercato del sottosuolo dell'area in esame, sul quale la Società SCAV Prema s.r.l. ha edificato il parcheggio, nonché della superficie sulla quale è stata consentita l'edificazione a fini commerciali, detraendoli dal valore complessivo dell'area trasferita al Comune e poi rivalutando la somma così risultante, con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici annuali medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'ISTAT".

Le parti hanno nominato quale loro CTP rispettivamente l'arch. R. Bartoloni da parte del Comune e l'ing. R. Cappelli da parte di Scav. Prema.

U. In data 6.4.2023, l'arch. Spinelli ha depositato il proprio elaborato peritale con il quale (disattendendo le diverse osservazioni proposte dai CT di entrambe le parti alla bozza di CTU a loro inviata) ha stimato il valore espropriativo dell'area Orto del Lilli ceduta al Comune da Scav Prema, nella somma capitale di euro 3.015.000,00, oltre rivalutazione ISTAT.

V. All'udienza del 14.4.2023, fissata per la precisazione delle conclusioni e per il passaggio in decisione del procedimento, all'esito di lunga discussione, Scav. Prema ha ribadito la propria disponibilità a definire transattivamente la controversia alle condizioni che sono state poi formalizzate a mezzo del proprio difensore, avv. Luciano Giorgi, con e-mail inviata ai difensori del Comune difensori in data 17.4.2023, confermata con PEC del 24.4.2023 prot. 14637/2023, di seguito trascritte:

"1) Trasferimento da Comune a Scav:

a) dei 3 lotti ubicati nell'area ex Paoletti già oggetto del RU 2015 e indicati nel giudizio arbitrale;

b) di ulteriore area ubicata nella medesima area ex Paoletti ed oggetto dello stesso Piano Attuativo recante l'edificabilità di cui S.E. mq. 500.



*Il tutto con rinuncia da parte del Comune al corrispettivo relativo al terreno nudo commisurato a euro 20 al mq, e previa approvazione da parte del Comune della variante urbanistica al P.A. così come già concordato dalle parti, entro il mese di maggio 2023;*

*2) rinuncia al giudizio arbitrale, con compensazione delle spese, comprese quelle di funzionamento del Collegio Arbitrale”.*

Con comunicazione pec del 20.4.2023 - protocollo n 14273 - agli atti del Comune e da intendersi allegata al presente atto - Scav Prema ha inoltrato al Comune nuova richiesta di Variante al Piano attuativo area ex Paoletti ed alle relative NTA, per la parte riguardante le aree di interesse della stessa Società, al fine di addivenire alla chiusura definitiva del contenzioso in essere.

Z. La Giunta Comunale, con deliberazione n. 115 del 27.4.2023, ha ritenuto la proposta transattiva meritevole di accoglimento per le ragioni illustrate nel parere a firma degli avvocati Daniele Falagiani e Germana Parlapiano e, quanto alla richiesta di variante, nella Relazione a firma del Dirigente dell'Area tecnica, ed ha dato mandato ai competenti Uffici di predisporre uno schema di accordo transattivo per la definizione stragiudiziale della controversia, da sottoporre all'approvazione del competente Organo collegiale, “ *con la precisazione, da considerarsi essenziale, che la rinuncia agli atti dovrà essere formalizzata immediatamente dopo la sottoscrizione dell'atto transattivo approvato dal Consiglio Comunale, e comunque in tempo utile per garantire l'efficacia della rinuncia agli atti del pendente procedimento arbitrale”.*

Con deliberazione n..... del 8 maggio 2023 il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di Accordo transattivo ed ha autorizzato il Dirigente competente di procedere alla sua sottoscrizione, nonché alla predisposizione degli atti necessari ai fini dell'adempimento delle obbligazioni assunte, con rinuncia da entrambe le parti ad ogni reciproca pretesa e/o ragione e/o istanza riguardante l'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007 rep. n. 3617.

**Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue**

1. Le premesse illustrate costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Atto di transazione.

2. Il Comune di Castiglione della Pescaia, in via meramente transattiva ed allo scopo di definire ogni pendenza con Scav. Prema, si impegna a trasferire alla stessa Società, senza versamento di alcun corrispettivo, la proprietà dei lotti identificati ai numeri 1,2,3, della Tav. 4 del Piano attuativo area ex Paoletti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022, per una superficie fondiaria di mq. 6000 e con i diritti edificatori di mq. 3900 di SUL, ivi allocati con la scheda del RUC 2015 "Intervento C1 - Orto del Lilli" in funzione della obbligazione di compensazione urbanistica assunta con l'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007.

3. Il Comune di Castiglione della Pescaia, in via meramente transattiva ed allo scopo di definire ogni pendenza con Scav. Prema, si impegna a trasferire alla stessa Società, senza versamento di alcun corrispettivo, la proprietà di porzione del lotto identificato al numero 6 della Tav.4 dello stesso Piano attuativo area ex Paoletti, per una SUL di mq. 500 e superficie fondiaria di circa mq.800, e con le destinazioni ammesse dal Piano.

Le parti si danno reciprocamente atto che i suddetti lotti sono quelli identificati ai numeri 1 e 2 (ex lotti 1,2,3) e n. 5b. (porzione ex lotto 6), nella planimetria di progetto (Tav. 4/4 – Variante al Piano attuativo), che sottoscritta dalla parti viene allegata al presente atto.

4. L'atto/atti di trasferimento della proprietà dei suddetti lotti con l'edificabilità sopra indicata, saranno ai rogiti del Notaio scelto da Scav. Prema, la quale si assume tutte le spese notarili, fiscali e oneri inerenti e/o conseguenti, ivi compreso le spese relative al frazionamento del lotto 6.

5. Il Comune di Castiglione della Pescaia si impegna a sottoporre al Consiglio Comunale, per quanto di sua competenza, la proposta di adozione della Variante urbanistica richiesta da Scav. Prema con

comunicazione pec del 20.4.2023 (prot. n. 14273) - con le modifiche introdotte dall'Ente, così come condivise ed accettate dalla Società nella versione agli atti del Comune, da aversi qui per allegati e conosciuti - nella prima adunanza di detto Organo collegiale successiva alla sottoscrizione del presente atto, con impegno del Comune di proporre a detto Organo i conseguenti atti finalizzati alla definitiva approvazione della variante, nel rispetto dei tempi e del procedimento di legge.

6. Subito dopo la firma del presente atto, immediatamente seguente alla delibera del Consiglio Comunale, le parti rinunceranno concordemente agli atti del giudizio arbitrale di cui in premessa e si impegnano a formalizzare detta rinuncia avanti al Collegio arbitrale nelle forme di rito, in modo da determinare la pronuncia di estinzione del pendente giudizio arbitrale senza pronuncia del lodo, con compensazione di tutte le spese legali e tecniche e ripartizione fra le parti al 50% delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale e della spese di CTU.

7. Il Comune, subito dopo l'adozione della variante da parte del competente Organo Collegiale, trasferirà a Scav. Prema la proprietà dei lotti 1,2 e 5b così come individuati alla tavola 4/4-variante al piano attuativo di cui ai punti 2 e 3 che precedono davanti al notaio prescelto dalla Società e cura e spese della stessa

8. Con l'avvenuto adempimento delle obbligazioni previste nel presente accordo, si intenderà definita l'intera controversia pendente tra le parti e le stesse più nulla avranno a che pretendere reciprocamente per alcun titolo e/o ragione relativamente all'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007 ed alle reciproche domande tutte formulate nell'ambito del procedimento arbitrale di cui in premessa, con espressa rinuncia per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a qualunque ulteriore e/o diversa pretesa in relazione alle questioni oggetto del presente accordo transattivo.





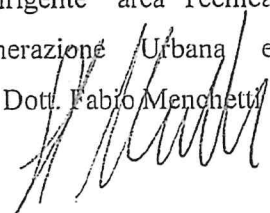
9. Ai sensi dell'art. 5 del DPR 634/1972, il presente accordo transattivo sarà oggetto di registrazione ai sensi dell'art 24 della tariffa parte seconda allegato A al D.P.R 642/1972 soltanto in caso di uso.

10. Per la rinuncia alla solidarietà professionale ex art. 13, comma 8, L.n. 247/2012, i procuratori delle parti Avv. Daniele Falagiani e Avv. Germana Parlapiano (per il Comune di Castiglione della Pescaia) e l'Avv. Luciano Giorgi (per la Società Scav Pre.ma srl) sottoscrivono specificamente l'atto, apponendo sottoscrizione dopo quella delle parti da loro assistite.

Si allega planimetria sottoscritta dalle parti con la individuazione dei lotti numeri 1,2, 5b oggetto di trasferimento a Scav Prema srl. (acc. 4)

Per il Comune di Castiglione della Pescaia Dirigente area Tecnica  
Settori pianificazione/Edilizia/Patrimonio/Rigenerazione Urbana e  
LL.PP/ Paesaggio/Ambiente

Dott. Fabio Menchetti



Per la Società Scav Prema srl

Ing. Roberto Cappelli



Attesto io dottor Riccardo Masoni, Segretario Generale del Comune di Castiglione della Pescaia, abilitato ad autenticare le scritture private di cui è parte l'ente ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, IV comma, lett. c), domiciliato per la carica, per questo atto, presso il Comune di Castiglione della Pescaia strada provinciale del padule n. 3 km 19, mediante l'apposizione della mia firma, che i signori:

- dott. Fabio Menchetti, nato a Grosseto il 9 luglio 1967 (c.f. MNCFBA67L09E202Y), domiciliato per la carica di dirigente ex art. 107 Dlgs 267/2000 area Tecnica settori Pianificazione/Edilizia/Patrimonio/Rigenerazione Urbana e LL.PP./Paesaggio Ambiente, presso il Comune di Castiglione della Pescaia, (c.f. 00117100537) strada provinciale del padule n. 3 km 19 documento ... CONOSCENZA PERSONALE .....

- Ing. Roberto Cappelli nato a Grosseto il 22 aprile 1957 (c.f. CPPRRT57D22E202L) il quale interviene non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della soc. Scav Prema s.r.l. (c.f. reg. imprese Grosseto IT00107700536) con sede in Roma in Via Giulio De Petra, n. 3 int 2.00162 Roma come da allegata documento C.I. CA 841634L.....

hanno alla mia presenza e vista, sottoscritto il presente atto e i suoi allegati.

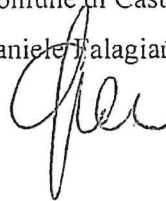
  
Il Segretario Generale  
Dott. Riccardo Masoni  


Sottoscrivono il presente atto i Difensori delle parti per rinuncia alla solidarietà professionale.

Per il Comune di Castiglione della Pescaia

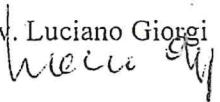
Avv. Daniele Falagianì anche per delega Avv. Germana Parlapiano (all.

3)



Per la Società Scav Pre.ma srl

Avv. Luciano Giorgi



# **ALLEGATO 13**



**CASTIGLIONE  
FUTURA  
ELENA NAPPI  
SINDACO**

**ELEZIONI AMMINISTRATIVE 3\4 OTTOBRE 2021  
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

# **PROGRAMMA AMMINISTRATIVO**

NUOVI PROGETTI DIVISI  
IN **sette macroaree**

**1** CRESCITA  
ECONOMICA

**2** CRESCITA  
SOCIALE

**3** CRESCITA  
DEMOGRAFICA

**4** CRESCITA  
DIGITALE

**5** CRESCITA  
INFRASTRUTTURALE

**6** CRESCITA  
AMBIENTALE

**7** CRESCITA  
AMMINISTRATIVA

**elenanappi.it**





P

artiremo portando a termine i progetti già impostati dall'Amministrazione uscente e in particolare:

- **l'escavazione e la riqualificazione** del nostro approdo turistico per il quale sono già previsti investimenti per 1,5 milioni di euro, e il completamento del Piano Regolatore Portuale per riconquistare la qualifica di porto;
- **la ciclovia Tirrenica** già finanziata per 3,2 milioni di euro;
- **la posa delle barriere frangiflutti** già finanziate per oltre 11 milioni e la finalizzazione del Piano della Costa;
- **la riqualificazione dell'area Ex-Paoletti**, in particolare con un nuovo polo socio-sanitario, una RSA e foresteria per dipendenti stagionali;
- **la realizzazione del centro sociale** "Fattoria delle anatre" per circa 350.000 euro e del parco pubblico in zona Paduline;
- **la riqualificazione di Piazza Orsini e la "Porta del Mare"** che daranno una definitiva destinazione all'ex palazzo comunale.



# **ALLEGATO 14**

# La ditta Piccionetti presenta il progetto per la cooperativa della Margherita

16 maggio 2023

1 MINUTI DI LETTURA

CASTIGLIONE DELLA PESCAIA. Nel consiglio comunale di oggi, lunedì 16, la giunta Nappi ha approvato la delibera che accorpa i lotti commerciali 1 e 2 nell'area dell'ex Paoletti. L'unione delle due frazioni, in cui – altrimenti – sarebbero potute nascere solo attività separate, in combinato disposto con la cessione dal Comune al privato Scav Prema di ulteriori 500 metri quadri per chiudere il contenzioso (alienazione approvata nello scorso consiglio comunale), permette quindi la realizzazione di una superficie di vendita maggiore, fino a un massimo di 1.000 metri quadri: ideali per un supermercato.

Nella trattativa fra privati, i due lotti in questione sono andati a Conad; che – appunto – vi costruirà un nuovo negozio (che porterà nuova occupazione), il cui progetto è stato affidato alla ditta Piccionetti.

In questo modo Conad “compensa” la chiusura del punto vendita di Grosseto e si lancia alla conquista di Castiglione della Pescaia



# **ALLEGATO 15**



APERTURA, ECONOMIA, NOTIZIE

## *Castiglione approva la variante, arriva il Conad*

Via libera al nuovo insediamento di grande distribuzione: il progetto presentato dalla ditta Piccionetti, per Clodia Commerc  
Ecco come sarà

GUIDO FIORINI MAGGIO 16, 2023



Arriva il Conad a Castiglione: la zona accanto al municipio dove sorgerà il supermercato

**CASTIGLIONE DELLA PESCAIA.** Il consiglio comunale ha detto sì: questa mattina, martedì 16 maggio, è stata **approvata la variante per la zona della ex Paoletti**. Di fatto la variante consente un nuovo **insediamento di grande distribuzione**, a fianco municipio, lato vigili urbani.

A presentare il progetto per nuovo insediamento di grande distribuzione è stata la ditta Piccionetti per Clodia Commerciale, la società che **gestisce i supermercati Conad** di Grosseto. Dopo la **cessione del punto vendita dell'Aurelia Antica** il Conad, quindi, **rilanci con un nuovo supermercato**, a Castiglione della Pescaia.

E non è detto che sia finita qui. C'è in arrivo almeno un altro progetto.

Tutto nacque nel 2007, quando l'allora **sindaca Monica Faenzi** fece un accordo con i fratelli Cappelli della Scav Prema, che realizzava l'Orto del Lilli (parcheeggio sotterraneo più area commerciale). Il Comune avrebbe dato alla Scav un'area edificabile in una zona di pregio

Intervennero però la Regione che impose un'altra localizzazione (poi si decise per l'ex Paoletti), aumentando la superficie a 3900 metri quadri per compensare la differenza di valore.

Scav non accettò la nuova localizzazione e iniziò un lungo contenzioso con il Comune, che si è trascinato negli anni.



I lotti, proprio accanto al Comune, sono stati ceduti alla Clodia Commerciale. Qui sorgerà il nuovo supermercato.

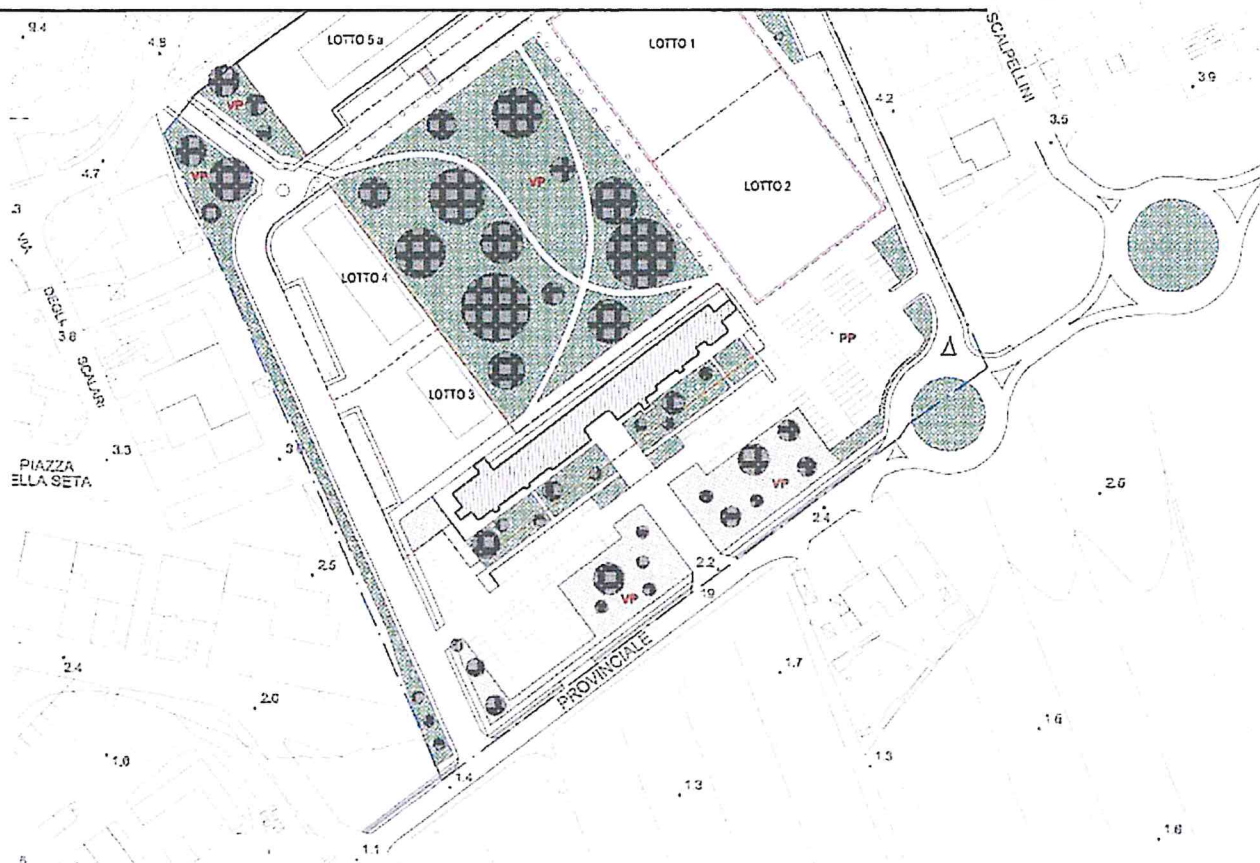


Conad a Castiglione, l'area dell'intervento complessivo, il supermercato verrà nella zona a destra

Sarà la ditta Piccionetti a realizzare l'immobile del nuovo supermercato Conad.

Il supermercato potrà essere al massimo da 1000 metri di superficie di vendita, oltre ai magazzini: inoltre avrà un ampio parcheggio esteso, quindi a disposizione anche dei turisti per andare in paese e **due rotonde per l'accesso dalla Castiglione**.





Conad a Castiglione, il progetto. Il supermercato sarà nei lotti 1 e 2

I lavori dovrebbero iniziare dopo l'estate, l'apertura è prevista per il 2025.



### **Guido Fiorini**

58 anni, direttore di MaremmaOggi

Dopo 30 anni di carta stampata ho capito che il presente (e il futuro) è nel digitale

Credo in MaremmaOggi come strumento per dare informazione di qualità

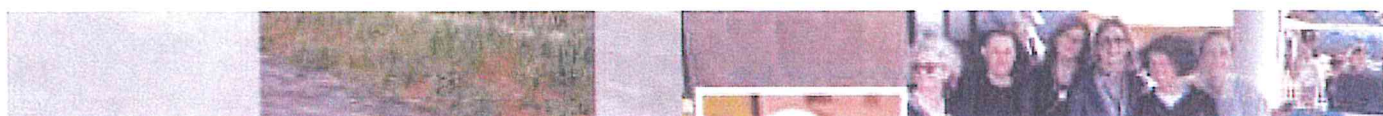
Maremma Oggi il giornale on line della Maremma Toscana – #UniciComeLaMaremma

Riproduzione riservata ©

Condividi su



### Articoli correlati



La zona F si suddivide in quattro sottozone:

- a) Sottozona F<sub>1</sub>: le cui aree sono destinate agli impianti pubblici ed attrezzature civili gestiti da Enti pubblici.
- b) Sottozona F<sub>2</sub>: le cui aree sono destinate a servizi generali o locali di proprietà privata.
- c) Sottozona F<sub>3</sub>: le cui aree sono destinate a servizi generali per attività pubbliche e private.
- d) Sottozona F<sub>4</sub>: le cui aree sono destinate ad attività miste, pubbliche e private, a servizio per il turismo sociale.

2°) Il volume delle costruzioni realizzabile nelle aree comprese nelle zone F è il seguente:

- a) sottozona F<sub>1</sub> I<sub>1</sub> = 1,50
- b) sottozona F<sub>2</sub> I<sub>2</sub> = 0,50
- c) sottozona F<sub>3</sub> I<sub>3</sub> = 1,00
- d) sottozona F<sub>4</sub> I<sub>4</sub> = 0,01

Tutti gli interventi ed iniziative potranno essere realizzati esclusivamente mediante interventi preventivi e piani planovolumetrici (art. 7) ad eccezione di quelli inclusi nelle zone F<sub>1</sub>, per cui si può intervenire attraverso piani planovolumetrici.

3°) Le installazioni che possono essere ubicate in dette aree sono quelle relative alle seguenti attrezzature:

- 1 - scolastiche
  - 2 - culturali
  - 3 - per lo spettacolo
  - 4 - religiose
  - 5 - sanitarie
  - 6 - assistenziali
  - 7 - ricreative
  - 8 - sportive
  - 9 - commerciali
  - 10 - per il credito
  - 11 - pubblica amministrazione
  - 12 - alberghiere
  - 13 - amministrative
  - 14 - trasportali
  - 15 - verde pubblico attrezzato per il giuoco
  - 16 - campeggi
  - 17 - impianti tecnologici e installazioni speciali (autoveicolari, telecomunicazioni, militari, depuratori, inceneritori, cimiteriali, ecc.)
- a) Appartengono alla sottozona F<sub>1</sub> le installazioni relative ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

- b) Appartengono alla sottozona F<sub>2</sub> le installazioni relative ai punti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13.

c) Appartengono alla sottozona F<sub>3</sub> le installazioni relative ai punti 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13.

- d) Appartengono alla sottozona F<sub>4</sub> le installazioni relative ai punti 2, 3, 7, 8, 9, 15, 16.

#### Articolo 31 - Zona G - Parco Pubblico

Appartengono alla zona G le aree destinate alla formazione dei parchi pubblici.

Fanno parte delle aree destinate a parco pubblico anche gli arenili e le spiagge come risulta dalle tavole di P.R.G.

La destinazione concreta a parco pubblico delle aree del demanio statale avverrà di concerto con l'Amministrazione competente.

La Zona G si articola nel territorio comunale con funzioni differenziate di parco pubblico urbano, parco pubblico territoriale e di parco attrezzato a servizio per lo sport.

Il parco pubblico viene attuato attraverso piani particolareggiati di interesse pubblico o attraverso le prescrizioni dei P.P.A. (v. art. 4, comma 2°, N. 3 legge regionale 60/1977).

La destinazione d'uso del parco è pubblica ed in esso potranno essere insediati, dove previsto con apposita simbologia, attrezzature per il giuoco e piccolo sport, attrezzature all'aperto per lo spettacolo, manifestazioni pubbliche e di incontro, servizi igienici, servizi logistici a carattere culturale, commerciale, lo svago in genere, impianti sportivi per lo sport agonistico (stadio e attrezzature specializzate), attrezzature balneari.

Tutte le suddette attrezzature possono anche essere realizzate e gestite da privati, mediante apposita convenzione nel quadro dei P.P.A. e/o degli atti di indirizzo turistico-sociale deliberati dal Consiglio Comunale.

Nelle aree di proprietà comunale gli interventi previsti dal presente articolo possono essere effettuati subito dopo l'adizione del P.R.G.

Non sono ammesse in genere costruzioni a carattere permanente ad eccezione degli impianti sportivi agonistici.

Qualunque tipo di intervento deve avvenire nell'ambito del rispetto delle attuali alberature o della integrazione o ampliamento del bosco esistente, del rispetto assoluto delle dune del litorale per le quali nell'ambito del suddetto P.P. dovrà essere predisposta una accurata salvaguardia attiva consistente essenzialmente nella valorizzazione degli ambienti naturali.

# ALLEGATO 3



# COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA



PROVINCIA DI GROSSETO

---

## REGOLAMENTO URBANISTICO

---

**SINDACO:**  
Giancarlo FARNETANI

---

**CONSIGLIERE COMUNALE CON DELEGA ALL'URBANISTICA:**  
Dott. Avv. Fabio TAVARELLI

---

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

**RESPONSABILE DEL PROGETTO**

Dott. Ing. Donatella ORLANDI

**COORDINATORI DEL PROGETTO**

Dott. Arch. Riccardo CHERUBINI

Dott. Arch. Monica MACCHERINI

---

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:**

Dott. Giorgia GIANNINI

---

ACCORDO INTEGRATIVO DI PROVVEDIMENTO EX ARTICOLO  
11 L. 241/90 – COMPENSAZIONE URBANISTICA CON  
TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DELL'AREA E  
COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 959 C.C.

RELAZIONE TECNICA AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELLA  
POTENZIALITA' EDIFICATORIA DI CUI ALL'ART. 3  
"OBBLIGAZIONI DEL COMUNE" – DELL'ACCORDO  
SOTTOSCRITTO IN DATA 13 LUGLIO 2007.

---

IL TECNICO COMUNALE  
Ing. Donatella ORLANDI

Giugno 2015

## Indice

<i>PREMESSA</i> .....	3
RELAZIONE TECNICA .....	4
1. DETERMINAZIONE POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA ORTO DEL LILLI ALLA DATA DELL'ACCORDO .....	4
2. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA IN CUI RICONOSCERE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA .....	4
3. DETERMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DA RICONOSCERE NEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO .....	6

## PREMESSA

La presente relazione è stata redatta in ordine alla corretta definizione delle norme inserite nel Regolamento Urbanistico Comunale, e più precisamente quelle di cui all'intervento contenuto nell'allegato A bis della programmazione negoziata e denominato "Intervento C1 – ORTO del LILLI", adottato con deliberazione C.C. 57 del 31/07/2014.

Nella redazione della presente relazione, che si conclude con la determinazione della potenzialità edificatoria che si ritiene di dover riconoscere, in attuazione delle obbligazioni che l'amministrazione aveva assunte con la sottoscrizione dell'accordo integrativo di cui in oggetto, alla società Scav Prema S.r.l., si è tenuto conto di quanto di seguito riportato:

- Contenuti normativi delle norme tecniche di attuazione di cui al previgente PRG che individuavano quale zona F - Servizi ed impianti di interesse generale, sottozona F3, l'area denominata "Orto del Lilli", assegnando un indice di fabbricabilità  $I_f = 1,00$  mc/mq e le seguenti destinazioni d'uso ammissibili: culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative;
- Volumetrie realizzate dalla Scav Prema sull'area in forza del permesso di costruire PE 2004/349/2/2006 e successive varianti in corso d'opera;
- Obbligazioni assunte dal Comune con la sottoscrizione dell'accordo integrativo citato e riportate all'articolo 3 di tale accordo e di seguito riportate:  
*"Il Comune si impegna a porre in essere tutti gli atti che il procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali attribuisce alla sua competenza per riconoscere, negli strumenti stessi, una potenzialità edificatoria, a favore della proprietà, di valore equivalente a quella attualmente esistente sull'area "Orto del Lilli";*
- Previsioni edificatorie contenute all'art. 19 – Programmazione negoziata – del regolamento urbanistico adottato con deliberazione C.C. n. 7 del 4/02/2011 ed in particolare quelle contenute al paragrafo 6, lettera C2) Orto del Lilli;
- Contenuti, con riferimento all'articolo di norma sopra citato, dell'osservazione regionale prot. 12940 del 27/04/2011, che evidenzia profili di incoerenza della previsione di cui sopra con i contenuti del PIT all'epoca vigente (scheda di paesaggio n. 24 "Costa Grossetana");
- Contenuti dell'osservazione all'epoca presentata dalla Scav Prema (prot. 9522 del 30/3/2011) che chiedeva di raddoppiare le superfici residenziali riconosciute nella norma sopra citata ed adottata;
- Norma adottata con Deliberazione C.C. 57/2014 Allegato A bis – Intervento C1 – Orto del Lilli;
- Contenuti della osservazione alla norma adottata di cui sopra presentata dalla società SCAV PREMA S.r.l. con nota prot. 28179 del 28/10/2014;
- Contenuti dei numerosi incontri avuti con rappresentanti della società, anche alla presenza del responsabile ufficio legale dell'ente e dei legali di fiducia della proprietà, all'esito dei quali, nonostante la disponibilità mostrata, non è stato possibile individuare aree alternative a quella proposta in fase di riadozione della norma.

## RELAZIONE TECNICA.

Sulla base di quanto riportato nelle premesse si è proceduto alla valutazione della potenzialità edificatoria da riconoscere alla proprietà nelle norme del RU che si andrà ad approvare definitivamente, in ottemperanza alle obbligazioni assunte dal Comune con la sottoscrizione dell'accordo integrativo Rep. 3617 del 13/07/2007.

### 1. DETERMINAZIONE POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA ORTO DEL LILLI ALLA DATA DELL'ACCORDO.

Alla data di sottoscrizione dell'accordo integrativo (13 luglio 2007) lo strumento urbanistico vigente era ancora il Piano Regolatore Generale, così come modificato con l'approvazione della variante organica, avvenuta nel 1994. L'area in oggetto era classificata F3, con indice di fabbricabilità If : 1,00 mc/mq.

La superficie fondiaria del terreno oggetto di trasformazione, così come risultante dalle planimetrie catastali aggiornate in seguito alla ultimazione delle opere di sistemazione della piazza giardino (PE 2004/349/2/2006 e successive varianti) ammonta a complessivi 5470 mq così suddivisi:

aree da cedere al Comune: mq 4884

aree private (rampe di accesso ai posti auto ed impianti): mq 193

aree private occupate dal fabbricato con destinazione commerciale e direzionale, realizzato in forza del permesso sopra citato e delle relative pertinenze: mq 393.

Pertanto la potenzialità edificatoria assegnata dal PRG all'area ammontava a

$5470,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mc/mq} = 5470 \text{ mc}$

Detratti i volumi già realizzati in forza del permesso di costruire sopra citato (700 mc come da art. 3 punto 3.2 dell'accordo integrativo più volte citato) rimane una volumetria residua di  $5470,00 - 700,00 = 4770 \text{ mc}$  con destinazioni d'uso ammissibili stabilite dell'allora vigente art. 30 delle NTA del PRG quale zona F - Servizi ed impianti di interesse generale, sottozona F3 : culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative.

Utilizzando il rapporto di conversione stabilito dalle norme approvate unitamente all'adozione del RU vigente, si ottiene una potenzialità edificatoria residua, espressa in SUL, pari a:

$\text{potenzialità edificatoria residua} = 4770,00 : 3,00 = 1590 \text{ mq di SUL}$

con le più volte citate destinazioni ammissibili, individuate come "Servizi ed impianti di interesse generale", culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative.

### 2. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA IN CUI RICONOSCERE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA.

Il Regolamento Urbanistico adottato aveva riconosciuto in 840 mq di SUL con destinazione residenziale la potenzialità edificatoria a favore della proprietà, da realizzare attraverso la costruzione di numero 4 ville mono o bifamiliari su altrettanti lotti di terreno di proprietà comunale individuati in Val delle Cannucce, in ottemperanza al più volte citato art. 3 dell'accordo integrativo. Tale norma era stata osservata sia dalla proprietà (che non



riteneva corretto il parametro di trasformazione e chiedeva di portare ad almeno 1600 mq la SUL residenziale riconosciuta) sia dalla Regione Toscana.

Quest'ultima, in particolare, aveva rilevato profili di incoerenza tra la norma che all'art. 19 – Programmazione negoziata – comma 7 prevedeva la trasformazione in 14 lotti residenziali dell'area di verde pubblico presente all'interno del complesso residenziale di Val delle Cannucce e le norme contenute nella scheda di paesaggio n. 24 Costa Grossetana che vietavano la ricucitura dell'abitato, prescrivendo il mantenimento di adeguati varchi inedificati tra le aree urbanizzate.

In accoglimento a tale osservazione/contributo è stata stralciata la suddetta previsione di lottizzazione, proprio per contrasto con le norme del PIT, e modificate tutte le previsioni di cui alla programmazione negoziata, tra cui quella in oggetto, che prevedevano quale misura compensativa alla cessione di un'opera pubblica, la realizzazione di una o più ville in Val delle Cannucce.

Per quanto attiene all'intervento dell'Orto del Lilli, in fase di riadozione, avvenuta con la delibera C.C. 57/204, sono stati riconosciuti 1300 mq di SUL all'interno dell'area di proprietà comunale retrostante il municipio, individuata come D.10.1 nella tavola 1 del RU e con destinazioni ammissibili commerciali, direzionali e di servizio, analoghe a quelle già previste dal PRG per la sottozona F3.

La soc. Scav Prema, proprietaria dell'area ex Orto del Lilli, ha presentato osservazione a tale norma riadottata con nota prot. 28179 del 28/10/2014.

Con tale nota vengono espresse varie motivazioni in base alle quali, a parere della società proprietaria dell'area ex orto del lilli, la norma adottata non avrebbe assolto agli impegni assunti dall'amministrazione comunale con la sottoscrizione del citato articolo 3 dell'accordo integrativo. A conclusione della nota il legale rappresentante della società chiedeva all'amministrazione di dare immediata esecuzione agli impegni assunti proponendo una o più aree in cui riconoscere volumetrie "economicamente equivalenti a quella originariamente prevista nell'Orto del Lilli".

In alternativa la società richiedeva di dare seguito a quanto previsto nel successivo art. 4 – Mancata delocalizzazione dell'accordo.

Al fine di addivenire ad una soluzione della questione che possa evitare contenziosi si sono avuti numerosi incontri con la proprietà. In tali incontri l'amministrazione ha evidenziato quelle che sono le aree di proprietà dell'amministrazione (o di possibile imminente acquisizione) e suscettibili di trasformazioni edificatorie. Tra queste vi era anche quella della ex Paoletti, proposta nella norma adottata. Si è altresì richiesto alla società di verificare la possibilità di interventi su aree di proprietà privata, previo accordo con i terzi proprietari.

All'esito di tali incontri, ad oggi, non si sono avuti dalla società né assensi sulle proposte formulate dall'Amministrazione, né indicazioni su altre aree di proprietà privata, compatibili con eventi di trasformazione edilizia, per le quali la stessa ritenga accettabile il riconoscimento di una volumetria.

Per quanto attiene Val delle Cannucce, il PIT approvato nel marzo 2015 ha ribadito e forse rafforzato il concetto di inedificabilità delle aree verdi di frattura tra le zone edificate lungo la costa (cfr. paragrafo 6.1 – obiettivo 1 della scheda di ambito di paesaggio n. 18 Maremma Grossetana del PIT approvato).

Pertanto questo ufficio, ritenendo di aver assolto al tentativo di individuazione di una proposta condivisa, pur senza esito favorevole, propone di mantenere la previsione contenuta nella norma riadottata, e cioè di riconoscere nell'area D10.1 individuata nella tavola 1 del RU la potenzialità edificatoria residua dell'area Orto del Lilli, rivedendo i parametri e le modalità, anche alla luce dell'osservazione formulata in fase di riadozione dalla società proprietaria e sottoscrittrice dell'accordo integrativo.

### 3. DETERMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DA RICONOSCERE NEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO.

Con il più volte citato art. 3 dell'accordo integrativo sottoscritto nel 2007 il Comune di Castiglione della Pescaia si è impegnato a porre in essere tutti gli atti che il procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici attribuisce alla sua competenza per riconoscere una "potenzialità edificatoria, a favore della proprietà, equivalente a quella attualmente esistente sull'area dell'Orto del Lilli".

Appurato che la potenzialità edificatoria all'epoca esistente è determinata (cfr.paragrafo 1) in mq 1590 di SUL con destinazione d'uso: "Servizi ed impianti di interesse generale", culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative;

Visto che non è stato possibile avere un cenno di assenso dalla proprietà su alcuna delle aree oggetto di discussione negli incontri tenutisi, e che pertanto si è ritenuto di proporre la approvazione del regolamento urbanistico mantenendo la previsione di localizzazione all'interno dell'area "Ex Paoletti", rivedendo superfici e regole;

Tenuto conto delle considerazioni, condivisibili, espresse da Scav Prema nella osservazione prot. 28179/2014 citata in merito al diverso valore economico che hanno i fabbricati nell'area individuata come D10.1 rispetto alla piazza Orto del Lilli, nonché al maggior onere determinato dalla necessità di passare attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica, con oneri a carico del lottizzante per la cessione della viabilità pubblica, nonché della demolizione dei fabbricati attualmente esistenti;

si precisa e relaziona quanto segue.

Al fine di avvenire ad un parametro moltiplicativo che possa individuare la SUL realizzabile nell'area Ex Paoletti, partendo dalla potenzialità residua all'Orto del Lilli, si sono fatte alcune ricerche, sia attraverso il sito dell'agenzia delle Entrate andando a creare le note di trascrizione degli atti di compravendita di immobili simili stipulti negli ultimi anni nelle due aree, sia andando a verificare i valori OMI, sempre nel sito delle agenzie delle Entrate, relativi a negozi delle due aree.

Nell'ambito della prima ricerca sono state reperite le note di trascrizione di diversi negozi, ma solo per alcune era indicato il prezzo di compravendita:

- a) Fondo commerciale nella Piazza Orto del Lilli (atto notarile pubblico in data 10/11/2011 notaio Faucci Stefano Tavarnelle Val di Pesa – Rep. 38406/8081, nota di trascrizione registro generale 15240 registro particolare 10848 presentata in data 24/11/2011) avente ad oggetto fondo commerciale di mq 76 oltre terrazza scoperta di mq 174 ed area esterna sulla piazza di mq 180, nonché tre posti auto pertinenziali nell'interrato, al prezzo convenuto di euro 550.000.



b) Fondo commerciale posto in loc. Paduline (all'interno del centro commerciale) (atto notarile pubblico in data 21/10/2014 notaio Bruno Gaudieri Monte Argentario- Rep. 67283/5225, nota di trascrizione registro generale 11092 registro particolare 8509 presentata in data 29/10/2014) avente ad oggetto fondo commerciale di mq 45 e posto auto scoperto pertinenziale, al prezzo convenuto di euro 220.000.

Facendo un semplice rapporto tra il prezzo di vendita e la superficie coperta commerciale dell'immobile compravenduto:

Orto del Lilli: euro 6650/mq

Paduline: euro 4888/mq

Rapporto Orto del Lilli/Paduline = 1,36

Dalla consultazione dei dati OMI relativi agli immobili commerciali a Castiglione nel secondo semestre 2014 (ritenuto a favore di sicurezza, in quanto il mercato immobiliare ha avuto maggiore crisi nelle zone di periferia rispetto al centro, si ha:

Centro: 2750/4000 euro/mq

Periferia: 1750/2500 euro mq

Rapporto centro/periferia = 1,57 / 1,60.

Se teniamo conto di quanto osservato dalla Scav Prema relativamente alla necessità della preventiva approvazione del piano attuativo, alla necessità di demolizione dei fabbricati esistenti, nonché della posizione maggiormente decentrata rispetto alle Paduline, si può ritenere condivisibile un innalzamento del parametro moltiplicativo fino a 2,40.

Non si ritiene invece di condividere quanto osservato relativamente alla messa in sicurezza idraulica (l'area non risulta PIE, né PIME, a differenza dell'area dell'Orto del Lilli che è PIE), né relativamente alla necessità di realizzazione e cessione gratuita all'amministrazione della viabilità pubblica, in quanto va da sé che le spese per tali opere è previsto per legge possano essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione ed il sedime è e rimarrebbe di proprietà dell'amministrazione comunale.

Si propone pertanto di rivedere la previsione portando a mq 3900 di SUL con le destinazioni di cui alla scheda C1 adottata, la potenzialità edificatoria da riconoscere a Scav Prema nell'area individuata come D10.1 nella tavola 1 del RU, in ottemperanza degli obblighi assunti con la sottoscrizione del più volte citato art. 3, previsione che è relizzabile anche in tempi brevi e che pertanto eviterebbe il ricorso alle norme di cui al successivo art. 4.

IL TECNICO COMUNALE

Ing. Donatella ORLANDI

# ALLEGATO 4

# COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA



PROVINCIA DI GROSSETO

---

(ai sensi delle L.R.T. n. 1/2005 e ss.mm.ii)

---

**SINDACO:**

Giancarlo FARNETANI

---

**CONSIGLIERE COMUNALE CON DELEGA ALL'URBANISTICA:**

Dott. Avv. Fabio TAVARELLI

---

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

**RESPONSABILE DEL PROGETTO**

Dott. Ing. Donatella ORLANDI

**COORDINATORI DEL PROGETTO**

Dott. Arch. Riccardo CHERUBINI

Dott. Arch. Monica MACCHERINI

**INDAGINI GEOLOGICHE**

Dott. Geol. Marco SERRAI

**INDAGINI IDRAULICHE**

Prof. Ing. Stefano PAGLIARA

Dott. Ing. Massimo ASCOLI

**CARTOGRAFIA E GIS**

Geom. Valerio BUONACCORSI

---

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:**

Dott. Giorgia GIANNINI

---

## INTERVENTO C1 – ORTO DEL LILLI

Si tratta dell'area dell'Orto del Lilli per la quale convenzionalmente è stato riconosciuto al soggetto proponente il diritto alla realizzazione, in diversa resede da individuare attraverso il regolamento urbanistico, di una cubatura pari a quella residua non edificata nella originaria previsione di PRG e pari a mc 4.770 con destinazioni: culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative. In attuazione della convenzione si prevede la possibilità di realizzazione di un intervento edificatorio in una porzione dell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, su n. 3 lotti di circa 2.000 mq. ciascuno, finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici aventi le seguenti caratteristiche:

Destinazione: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11 per una SUL max di mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione

Tale intervento sarà realizzato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata interessante tutta l'area perimetrata come D10.1 nella tavola 1, di superficie territoriale complessiva di circa 31.500 mq, compresa tra il palazzo comunale e la zona artigianale/direzionale in loc. La Valle.

Il piano individuerà 6 lotti complessivi, nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.) da realizzare per la sistemazione dell'area suddetta, previa demolizione di tutti i fabbricati esistenti e non recuperabili. Eventuali fabbricati recuperabili saranno conteggiati all'interno della SUL realizzabile all'interno dei lotti.

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima singolo lotto: mq 2000

SUL max. mq. 7.800

Numero piani fuori terra: max 2.

Altezza massima: 8,00 mt

S.U.L. max per ogni lotto: 1300 mq così suddivisa:

C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 per 1.000 mq max

Att Ser: f/7, f/8, f/11 per 300 mq max

Le superfici con destinazione d'uso f/1, f/2, f/3, costituenti standard, potranno essere realizzate nel tetto massimo di ulteriori 200 mq di SUL.

Distanza dalla strada: 10,00 mt

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

### CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

- a) la valorizzazione all'ente proprietario, a valore di mercato, dei lotti di terreno sui quali è previsto l'intervento di trasferimento della volumetria originariamente prevista nell'area "Ex Orto del Lilli", valorizzazione che sarà effettuata tenendo conto dello stato attuale dei luoghi al momento del trasferimento di proprietà;
- b) la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, della nuova viabilità di ingresso al lotto, di collegamento alla strada pubblica;

c) La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica; La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.15 del presente R.U. per le zone G4 – zone per attrezzature di interesse collettivo. Allo scadere del Piano Attuativo, per gli edifici realizzati varranno le norme di cui al precedente art. 13 comma 4 zona D3<sup>200</sup>

Con riferimento all'accordo integrativo in data 13 luglio 2007, resta salva la possibilità, laddove vi sia una intesa tra privato ed amministrazione comunale, di delocalizzare altrove, attraverso una apposita variante al Regolamento Urbanistico Comunale, la potenzialità edificatoria residua della originaria previsione, determinata, alla data di approvazione della presente norma, in mq 1590 di SUL con destinazione: c1, d1, e1, f2, f10, f11.<sup>201</sup>

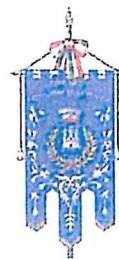
<sup>200</sup> Osservazione Privati n. 43 + Osservazione regione Toscana punto 50 e altri + Osservazione Provincia Grosseto

<sup>201</sup> Osservazione riadozione n. 8

# ALLEGATO 5



# COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA



PROVINCIA DI GROSSETO

---

---

**SINDACO:**

Giancarlo FARNETANI

---

**CONSIGLIERE COMUNALE CON DELEGA ALL'URBANISTICA:**

Dott. Avv. Fabio TAVARELLI

---

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

**RESPONSABILE DEL PROGETTO**

Dott. Ing. Donatella ORLANDI

**COORDINATORI DEL PROGETTO**

Dott. Arch. Riccardo CHERUBINI

Dott. Arch. Monica MACCHERINI

---

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:**

Dott. Giorgia GIANNINI

---

## INTERVENTO C1 – ORTO DEL LILLI

Si tratta dell'area dell'Orto del Lilli per la quale convenzionalmente è stato riconosciuto al soggetto proponente il diritto alla realizzazione, in diversa resede da individuare attraverso il regolamento urbanistico, di una cubatura pari a quella residua non edificata nella originaria previsione di PRG e pari a mc 4.770 con destinazioni: culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative. In attuazione della convenzione si prevede la possibilità di realizzazione di un intervento edificatorio in una porzione dell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, su n. 3 lotti di circa 2.000 mq. ciascuno, finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici aventi le seguenti caratteristiche:

Destinazione: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11 per una SUL max di mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione

Tale intervento sarà realizzato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata interessante tutta l'area perimetrata come D10.1 nella tavola 1, di superficie territoriale complessiva di circa 31.500 mq, compresa tra il palazzo comunale e la zona artigianale/direzionale in loc. La Valle.

Il piano individuerà 6 lotti complessivi, nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.) da realizzare per la sistemazione dell'area suddetta, previa demolizione di tutti i fabbricati esistenti e non recuperabili. Eventuali fabbricati recuperabili saranno conteggiati all'interno della SUL realizzabile all'interno dei lotti.

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima singolo lotto: mq 2000

SUL max. mq. 7.800

Numero piani fuori terra: max 2.

Altezza massima: 8,00 mt

S.U.L. max per ogni lotto: 1300 mq così suddivisa:

C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 per 1.000 mq max

Att Ser: f/7, f/8, f/11 per 300 mq max

Le superfici con destinazione d'uso f/1, f/2, f/3, costituenti standard, potranno essere realizzate nel tetto massimo di ulteriori 200 mq di SUL.

Distanza dalla strada: 10,00 mt

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

### CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

- a) la valorizzazione all'ente proprietario, a valore di mercato, dei lotti di terreno sui quali è previsto l'intervento di trasferimento della volumetria originariamente prevista nell'area "Ex Orto del Lilli", valorizzazione che sarà effettuata tenendo conto dello stato attuale dei luoghi al momento del trasferimento di proprietà;
- b) la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, della nuova viabilità di ingresso al lotto, di collegamento alla strada pubblica;

**ATTO DI RISPOSTA E RESISTENZA**

**all' "Atto di introduzione di arbitrato"**

**notificato dalla Società Scav. Pre.ma S.r.l. e**

**NOMINA DI ARBITRO**

\* \* \*

per il Comune di Castiglione della Pescaia (P.I. e C.F. 00117100537), con sede in Strada Provinciale del Padule n. 3, 58043 Castiglione della Pescaia (GR) in persona del Sindaco pro-tempore, Giancarlo Farnetani (C.F. FRNGCR52D03L303C) rappresentato e difeso, anche disgiuntamente tra loro, dagli avvocati Daniele Falagiani (C.F. FLGDNL61L12C310G) e Germana Parlapiano (C.F. PRLGMN63D57E296L) ed elettivamente domiciliato presso la sede del Comune di Castiglione della Pescaia, Strada Provinciale del Padule n. 3, 58043 Castiglione della Pescaia (GR), come da procura allegata al presente atto ed in conformità alla deliberazione della Giunta Comunale n.172 del 8 luglio 2021 ( doc.1).

I sottoscritti difensori dichiarano di voler ricevere le comunicazioni ai seguenti indirizzi:

PEC [germanaparlapiano@firenze.pecavvocati.it](mailto:germanaparlapiano@firenze.pecavvocati.it);

fax 055-2477774

PEC [danielefalagiani@pec.ordineavvocatigrosseto.com](mailto:danielefalagiani@pec.ordineavvocatigrosseto.com);

fax 0564-927157

**contro**

la Società Scav Prema srl (P.I. 00107700536) in persona del legale rappresentante pro-tempore, ing. Roberto Cappelli

(avv. Luciano Giorgi)

\* \* \*

# **ALLEGATO 7**

### Premesse di fatto

1. Il Comune di Castiglione della Pescaia, la Soc. Scav Prema S.r.l. (in breve Società) e la signora Maria Luisa Barzellotti Brandolini (all'epoca ancora proprietaria delle aree poi vendute alla Società), in data 13.7.2007, sottoscrivevano *“Accordo integrativo di provvedimento ex art. 11 L. 241/1990 – Compensazione urbanistica con trasferimento di proprietà dell'are e costituzione di diritto di superficie ex art. 955 c.c.”* (in breve Accordo).

1.2. Con detto Accordo, la parte privata si impegnava a cedere al Comune la proprietà della piazza-giardino e delle opere superficiali che la stessa avrebbe realizzato sulla propria area denominata Orto del Lilli (art. 2); il Comune, da parte sua, si impegnava *“a porre in essere tutti gli atti che il procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali attribuisce alla sua competenza per riconoscere, negli strumenti stessi, una potenzialità edificatoria, a favore della proprietà, di valore equivalente a quello attualmente esistente sull'area Orto del Lilli”* (art. 3).

Ulteriormente veniva pattuito che il Comune - ove non avesse adempiuto alla sopra detta obbligazione - avrebbe dovuto corrispondere *“un indennizzo commisurato all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli determinato tenendo conto della riserva alla proprietà del diritto di superficie al di sotto del suolo ex art. 955 c.c., con destinazione urbanistica e relative caratteristiche esistenti al momento della sottoscrizione del presente atto”* (art. 4).

Nell'Accordo, infine, veniva previsto che qualsiasi controversia relativa alla sua esecuzione *“eccettuate solo quelle che per legge non possono essere devolute ad arbitrato”* sarebbe stata rimessa alla



decisione di un Collegio arbitrale composto da tre arbitri (art. 8).

1.3. Come sarà meglio chiarito nel prosieguo, il Comune - in attuazione delle obbligazioni assunte con l'art. 3 dell'Accordo- nel Regolamento urbanistico (RUC) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 4.2.2011, individuava, in particolare, a favore della Società, una SUL di mq. 840 con destinazione residenziale, nell'area di proprietà comunale in Val delle Cannucce, nella quale si prevedeva, più in generale, la trasformazione in 14 lotti residenziali dell'area di verde pubblico presente all'interno del complesso residenziale ubicato appunto in Val delle Cannucce.

Tuttavia a seguito della osservazione formulata dalla Regione Toscana (prot. 12940 27.4.2011), che aveva evidenziato profili di incoerenza della suddetta previsione del RUC con i contenuti del PIT all'epoca vigente (scheda di paesaggio n.24 "Costa Grossetana"), il Comune "stralciava" la suddetta previsione di lottizzazione, proprio perché in contrasto con le norme di tutela paesaggistica del PIT, e con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 31.7.2014, riadottava - in parte- il RU relativamente ad alcune norme e schede di intervento, modificate o introdotte rispetto alla prima adozione, individuando, conseguentemente, all'interno dell'area ex Paoletti, una potenzialità edificatoria, a favore della Società, di valore equivalente a quella esistente nell'area dell'Orto del Lilli,

Ciò peraltro come meglio chiarito nella "*Relazione tecnica ai fini della valutazione della potenzialità edificatoria di cui all'art. 3 - Obbligazioni del Comune – dell'Accordo sottoscritto in data 13 luglio 2007*", del giugno 2015 a firma del tecnico comunale, ing. Donatella Orlandi, di cui si dirà nel prosieguo (doc. 2).

## 8 Le procedure per l'attuazione degli interventi previsti nel masterplan.

Il masterplan, agli effetti giuridici, non costituisce strumento cogente per l'attuazione degli interventi in esso previsti. Ha l'obiettivo di prefigurare lo scenario ottimale per la migliore definizione della qualità urbana e di individuare l'equilibrio tra la sostenibilità economica e quella ambientale/territoriale.

Esso si pone come livello intermedio tra la concezione strategico programmatica delle politiche comunali e il progetto definitivo delle opere. Coniuga obiettivi e regole insediative che devono essere assunte a riferimento per i successivi livelli della progettazione per l'ottenimento dei livelli prestazionali stabiliti.

Il processo di allestimento del masterplan ha permesso di individuare le priorità assunte dalla pubblica amministrazione nella gestione e nell'organizzazione del processo di progettazione degli scenari futuri per l'area della ex Paoletti. Esse si possono sintetizzare nei seguenti punti:

- la partecipazione e la condivisione delle scelte adottate;
- la costruzione di relazioni funzionali e sociali con le porzioni di territorio circostante;
- la moltiplicazione degli effetti sociali ed economici sulla comunità locale;
- l'incentivo alle forme di reperimento delle risorse, pubbliche e private, per la realizzazione degli interventi.

E' possibile immaginare un processo amministrativo, anche composto da più atti, che traduca gli indirizzi e i contenuti del masterplan in strumenti immediatamente operativi. Per la riuscita delle operazioni, già in questa sede preliminare, vengono delineati i fondamenti normativi riguardanti quelli che riteniamo essere i due aspetti principali da sviluppare per avviare il percorso attuativo dello scenario di trasformazione atteso. Quello della conformità urbanistica alle azioni di trasformazione da programmare e quello circa il reperimento di risorse finanziarie private per l'attuazione degli interventi.

### Gli atti urbanistici.

L'area della ex Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti oggi è disciplinata da una specifica scheda urbanistica del Regolamento Urbanistico "Intervento C1 Orto del Lilli" che prevede la possibilità di intervenire attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata per una superficie edificabile pari a mq 7.800,00 con destinazione produttiva.

Per aggiornare la previsione comunale ai contenuti del masterplan è possibile:

- nel periodo di validità della scheda urbanistica vigente la cui decadenza è fissata al 30/07/2021 è ammesso promuovere una variante al R.U. Trattandosi di un atto urbanistico che interessa il territorio urbanizzato l'aggiornamento può avvenire con procedura semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014;
- nel periodo successivo al termine di validità della scheda urbanistica, poiché l'aggiornamento riguarda la disciplina di interventi con funzioni di servizio e commerciali è consentito promuovere una variante al R.U. ai sensi dell'art. 252 ter della L.R. n. 65/2014;
- promuovere la formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata con contestuale variante al R.U. ai sensi dell'art. 107 della L.R. n. 65/2014;

Il masterplan prevede anche l'insediamento di dotazioni pubbliche integrate al palazzo comunale. Ad esse è assegnato il ruolo di contribuire all'attrattività del luogo e lo scenario ottimale immagina la realizzazione di una mensa a servizio dei dipendenti dell'Amministrazione Comunale e delle residenze sanitarie, spazi per l'associazionismo locale e per la cultura.

Nel punto successivo della relazione verrà specificato come il masterplan organizza l'edificato in unità minime di intervento. Le destinazioni ottimali che i progetti urbanistici ed edilizi dovranno elaborare per l'attuazione del programma del masterplan sono le seguenti:

- Unità 1            start-up, attività produttive innovative;
- Unità 2            social housing/residenza sanitaria;
- Unità 3            residenza sanitaria, ambulatori medici, presidio sanitario, attività commerciali;
- Unità 4            mensa, spazi culturali e per l'associazionismo;
- Unità 5            social housing/residenza sanitaria.

E' bene ricordare, ancora una volta, che il masterplan non vuole e non deve essere inteso come un piano avente la rigidità impositiva della norma urbanistica. Tali destinazioni e tale articolazione funzionale nelle unità di intervento rappresentano la visione progettuale ritenuta ottimale. Ciò non toglie che con i progetti di dettaglio possano essere variate tutte quelle ripartizioni qualitative e quantitative che si rendessero necessarie per l'attuazione degli interventi.

attenzione in quanto il non intervento pubblico lascia ampi spazi di investimento per i capitali privati.

Proprio partendo da tali considerazioni il masterplan contempla una serie di contenitori ove possano essere localizzate funzioni di tipo sanitario e sociale. Nel percorso partecipativo svolto è emerso che quello dell'assistenza sociale e sanitaria è una domanda ritenuta importante anche nel contesto locale di Castiglione della Pescaia. L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di dotarsi di una visione strategica e di uno strumento programmatico snello e flessibile che siano in grado di guidare gli interessi della finanza privata nel settore delle residenze sanitarie e dei servizi sociali e alla persona.

E' indiscutibile che, tra gli obiettivi del masterplan, vi sia anche quello di offrire opportunità di investimento con potenti ricadute economiche e sociali sulla comunità residente.

#### La sostenibilità sociale, ambientale ed economica.

Gli interventi promossi dal masterplan si pongono l'obiettivo di rendere massimi i ritorni pubblici e la chiave interpretativa è rappresentata dalla sostenibilità di quanto programmatico.

In primo luogo, in rapporto a una reale sostenibilità sociale. L'area delle ex manifatture tessili dovrà divenire un luogo che risponde ai bisogni emergenti della comunità. Proprio in riferimento agli scenari illustrati al punto precedente, la composizione e l'andamento demografico della popolazione residente fanno sì che anche a Castiglione della Pescaia si stiano generando nuove domande di tipo assistenziale e sanitario. Come già anticipato in altra parte del presente documento, il masterplan vuole costituire una guida programmatica e morfologica insediativa per ammettere e guidare eventuali investimenti privati, oltre che pubblici, sulle attività dei servizi alla persona.

Gli interventi dovranno comportare anche un generale miglioramento delle componenti ecologiche ed ambientali dell'area. La qualità degli edifici previsti e le tecnologie costruttive devono essere ad alta efficienza e tali da produrre benefici ambientali sui fruitori e sulla comunità locale.

I progetti attuativi e di approfondimento del masterplan dovranno essere allestiti e verificati con gli effetti su:

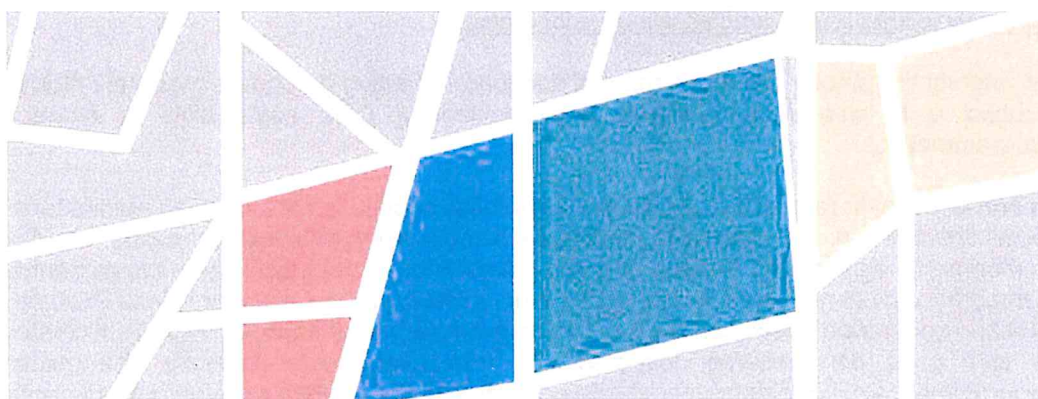
- il ciclo delle acque (impiego di tecnologie per l'accumulo delle acque meteoriche e il loro reimpiego per la gestione delle aree verdi, rinaturalizzazione dei luoghi per attenuare le criticità di natura idrogeologica delle aree, l'utilizzo di sistemi duali per non impiegare acque potabili per usi tecnici e non domestici);
- l'aria (presenza di aree verdi e alberature in grado di concorrere alla qualità e all'abbattimento delle emissioni nell'area);
- l'energia (impiego di tecnologie per la realizzazione di edifici passivi e di impianti di produzione energetica per l'autoconsumo);
- il ciclo dei rifiuti (prevedere attività e tecniche in grado di massimizzare il recupero dei rifiuti, raccolta differenziata e produzione di compost).



dismesse. Un fenomeno che anche in Toscana è iniziato negli anni ottanta con i processi di delocalizzazione industriale e di crisi produttiva.

Gli scenari del masterplan sono coerenti al quadro legislativo regionale. La Regione Toscana ha introdotto il principio della rigenerazione urbana nella L.R. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" con la elaborazione di una disciplina e di misure incentivanti per gli interventi di riqualificazione dei sistemi insediativi dismessi. Si veda, a tale proposito, il capo III di detta legge che testualmente recita "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente per la rigenerazione delle aree degradate".

Il masterplan accoglie il presupposto che la riuscita della rigenerazione dello spazio urbano sia associata al mix funzionale dello stesso. Introdurre funzioni diverse in ambiti che ospitavano attività monofunzionali per garantire un tipo di utenze con interessi plurimi è stato ritenuto essenziale per garantire la vitalità degli spazi urbani in tempi ed orari diversi.



## **SPAZI URBANI DI RIGENERAZIONE**

SPERIMENTARE LA RIGENERAZIONE URBANA PER I COMUNI TOSCANI



Per avere un quadro completo delle iniziative di rigenerazione urbana in Toscana si veda la specifica sezione sul sito Anci Toscana.

Le politiche regionali sul governo del territorio hanno investito molto sull'acquisizione nel livello urbanistico locale dei principi della rigenerazione urbana. Il masterplan dell'area delle ex manifatture tessili di Castiglione della Pescaia ha l'ambizione di costituire un modello per la cooperazione istituzionale e per un lavoro congiunto tra la pubblica amministrazione e i soggetti economici privati, nonché per attrarre finanziamenti per misure coerenti di ambito nazionale e comunitario.



## 5 Gli obiettivi strategici del masterplan.

La definizione dei contenuti per la riqualificazione dell'area ex Paoletti è stata individuata come uno dei progetti speciali dell'Amministrazione Comunale in carica dal 2016 al 2021. La politica del governo locale ha acquisito, nel corso degli ultimi anni, la consapevolezza che la riqualificazione di tale ambito possa costituire, non solo una buona pratica di governo, ma un vero e proprio motore di sviluppo del territorio.

Pur riconoscendo il soddisfacente andamento dell'economia locale grazie alla positiva evoluzione delle politiche turistiche che hanno saputo adeguarsi, anche nell'ultima stagione segnata dall'emergenza sanitaria, alle nuove domande del settore cominciano a delinearsi alcune criticità, in primo luogo conseguenti al basso tasso di natalità e al progressivo invecchiamento della popolazione residente.

In tale contesto, il processo di riqualificazione dell'area delle ex manifatture tessili Paoletti, può costituire la scossa vitale per caratterizzare Castiglione della Pescaia non solo come luogo delle vacanze, ma anche come centro attrattivo per sviluppare imprenditorialità innovative finalizzate a:

- la creazione di opportunità di impegno per la popolazione più giovane con l'incentivazione di attività legate alla "economia delle intelligenze" e svolte, essenzialmente, attraverso le infrastrutture digitali (progettazione, creatività, comunicazione .....);
- lo sviluppo di azioni tese a valorizzare l'appeal dei luoghi come congeniali per la stanzialità di residenti over 60 (ambiente salubre, bassa criminalità, assenza di congestione urbana, opportunità di conoscenze culturali e di riposo .....);
- l'esaltazione del ruolo della finanza e degli investimenti privati per la creazione di luoghi di accoglienza e servizi in grado di soddisfare le nuove domande connesse alla terza età (comunità sociali, prestazioni sanitarie non soddisfatte dagli enti preposti, servizi alla persona .....);
- il potenziamento delle relazioni territoriali per lo sviluppo di forme di accoglienza innovativa e di occasione di rivitalizzazione dell'entroterra (destagionalizzazione delle attività turistiche, il turismo culturale .....).

I punti essenziali sui quali verte il masterplan sono i seguenti:

- La rigenerazione come fattore di qualità della pianificazione urbanistica;
- La qualità dei servizi come occasione di sviluppo;
- La sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

Di seguito viene fornita una descrizione, essenziale e sintetica, per ognuno di essi.

### La rigenerazione come fattore di qualità della pianificazione urbanistica.

La rigenerazione urbana trova fondamento dalle politiche di governo del territorio tese al contrasto del consumo di suolo. Con il masterplan viene sancito il principio che la vitalità del sistema urbano di Castiglione della Pescaia è da ricercare non più sulla dilatazione della città ma sulla riconversione delle aree inutilizzate e dei vuoti costituiti dalle ex manifatture tessili. E non è un caso che sul tema della rigenerazione dei sistemi urbani il dibattito, teorico e disciplinare, verte innanzitutto sul recupero delle aree produttive

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

# MASTERPLAN AREA EX PAOLETTI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

## RELAZIONE

Gruppo di lavoro

Stefano Giommoni - Architetto

Marianna Tirinnanzi - Architetto

Fabio Menchetti - Agronomo - Dirigente Settore Edilizia Privata e Patrimonio

Donatella Orlandi - Ingegnere - Dirigente Settore Pianificazione Territoriale

Il Sindaco: Giancarlo Farnetani

L'Assessore al Patrimonio: Federico Mazzarello

Ottobre 2020



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Settore Segreteria Generale - Ufficio Protocollo  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0026690/2020 del 02/12/2020  
FIRMA: STEFANO GIOMMONI

# ALLEGATO 6

c) La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica; La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrata nella scheda si applicano le norme di cui all'art.15 del presente R.U. per le zone G4 – zone per attrezzature di interesse collettivo. Allo scadere del Piano Attuativo, per gli edifici realizzati varranno le norme di cui al precedente art. 13 comma 4 zona D3

Con riferimento all'accordo integrativo in data 13 luglio 2007, resta salva la possibilità, laddove vi sia una intesa tra privato ed amministrazione comunale, di delocalizzare altrove, attraverso una apposita variante al Regolamento Urbanistico Comunale, la potenzialità edificatoria residua della originaria previsione, determinata, alla data di approvazione della presente norma, in mq 1590 di SUL con destinazione: c1, d1, e1, f2, f10, f11.