

Sede legale e Amministrativa
50129 Firenze
Via S. Reparata, 43
Telefono: 055 47801

Magazzini e Uffici
50018 Scandicci (FI)
Viale Europa, 51
Telefono: 055 47801

unicoop
firenze

Al Sindaco
Comune di Empoli
Via G. del Papa n° 41
50053 Empoli (FI)

Prot. **593** MP/VFB/cl

Scandicci li **10 NOV. 2023**

Inviata via PEC: comune.empoli@postacert.toscana.it

OGGETTO: C.C. deliberazione 61/2023: Variante al piano strutturale e al regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 238 e 252.ter della l.r. 65/2014.

OSSERVAZIONE

Unicoop Firenze Società Cooperativa (C.F./P.Iva 00407780485) con sede in Firenze Via S. Reparata n. 43 qui rappresentata da Marco Pandinelli in forza di procura institoria al rogito notaio Meucci del 13.02.2019 rep. 5565 racc. 4028

premette

- A. Unicoop Firenze s.c. è cooperativa di consumo con oltre un milione di soci che gestisce in Toscana grandi e medie strutture di vendita al dettaglio di generi alimentari a insegna **COOPFI**. Con due distinti atti ai rogiti Notaio Meucci di Sesto Fiorentino (compravendita del 14 aprile 2014 rep. 1231 rac. 836 e del 4 giugno 2015 rep. 1975 fasc. 1372) la Cooperativa ha acquistato la piena proprietà di un terreno edificabile posto in Comune di Empoli della superficie complessiva di circa 57.000 mq e con accesso dalla strada statale Tosco Romagnola e da Via Pontorme. Per l'acquisto la Cooperativa ha versato un complessivo corrispettivo di uro 5.800.000,000 oltre IVA. Tale importo era coerente con il valore correlato alla disciplina urbanistica vigente a quel momento per terreni (S.T. 51.639 mq e SUL complessiva commerciale di 5.200 mq. con "valutazione di pericolosità idraulica media"). L'affidamento nella sua permanente edificabilità era del tutto ragionevole anche perché il dante causa di Unicoop Firenze il 7.1.2013 aveva



E
COMUNE DI EMPOLI
COMUNE DI EMPOLI
Protocollo N.0082293/2023 del 10/11/2023

sottoscritto con il Comune di Empoli (insieme con gli altri proprietari di aree interessate) un *“accordo procedimentale preventivo, ex art. 11 L. 241/1990, in attuazione delle proposte dei PUA n. 5.5, 6.2 e 6.3, propedeutico alla definizione dei contenuti e del dimensionamento del Quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento Urbanistico”*.

B. Le previsioni dei PUA sono poi incorse nella perdita d'efficacia perché alla scadenza del quinquennio (e quindi al 2018) non avevano trovato attuazione proprio per le difficoltà di concertazione connesse alla realizzazione dell'asse viario di stretto interesse comunale. Il Comune di Empoli ha quindi inteso rinnovarle avvalendosi della disciplina introdotta dall'art.222 l.r. 65/2014. Fra le previsioni da reiterare rientrava **esplicitamente** anche il PUA 5.5. come emergeva chiaramente dalla determinazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica n. 207 del 12.2.2019 e dai due documenti integranti l'avvio del procedimento della variante (*sintesi dei contenuti e “documento preliminare”*).

Con la variante (delibera C.C. 77 del 30.7.2019) il Comune ha però reiterato le altre previsioni decadute ricomprese nell'avvio del procedimento e omesso di reiterare la previsione del PUA 5.5. (come si legge a pag. 54-54 della relazione generale) a seguito delle nuove analisi idrauliche svolte in seno alla Variante, sia perché l'esclusione della previsione di Viabilità pubblica dall'intervento comporta delle significative modifiche al comparto”. La motivazione è parsa a Unicoop Firenze non condivisibile e afflittiva (il solo danno economico diretto supera i 5.000.000,00 milioni di euro) e pertanto la deliberazione di approvazione della variante è stata, in parte qua, impugnata con ricorso al Tar per la Toscana.

C. Con deliberazione consiliare n.61/2023 Comune di Empoli ha ora adottato un'ulteriore variante che riguarda l'area in questione nella quale introduce, fra l'altro: *Previsioni di carattere produttivo o commerciale: 1. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio 2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese 3. Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola 4.*

Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia 5. Completamento di area in località Terrafino.

Tanto premesso

Osserva

1.- Dovere di pianificazione

L'area oggetto del PUA 5.5. stralciato dalla variante approvata con l'impugnata deliberazione C.C. 77 del 30.7.2019 ricadeva e ricade tutt'oggi all'interno del territorio urbanizzato. A seguito della mancata reiterazione della pianificazione l'area in questione (fermo l'esito dell'impugnazione sopraricordata) rientra fra le aree "non pianificate di cui all'art.105 l.r. 65/2014" e pertanto il Comune è tenuto alla sua pianificazione e deve adempiere a tale obbligo se non con specifica variante (come pure si è ritenuto in giurisprudenza) certamente alla prima nuova pianificazione che la interessi. Tale obbligo non ha termini precisi ma i principi di imparzialità e buona amministrazione ne impongono la tempestività (obbligo confermato reiteratamente dalla giurisprudenza: Cons. Stato, IV, 21.2.2005, n. 585 -Tar Toscana 1165/2017: il Comune è tenuto, anche a prescindere dall'impulso della parte privata, ad avviare tempestivamente il procedimento finalizzato alla riqualificazione dell'area mediante una specifica ed appropriata destinazione urbanistica, con la conseguenza che un prolungato soprassedere in tal senso consente al privato di attivare i consueti rimedi avverso il silenzio inadempiamento).

*

2.- Caratteristiche dell'area

L'area in questione ricadeva e ricade tutt'oggi all'interno del territorio urbanizzato (né sussisterebbero ragionevoli motivi per collocarla al di fuori) e pertanto poteva e doveva formare oggetto di pianificazione con l'adottata variante come del resto si è fatto per altra area anch'essa non pianificata per decadenza quinquennale.

La pianificazione, del resto, sarebbe stata coerente con i fini perseguiti con la variante come esplicitati dallo stesso Comune: *in questa fase transitoria verso i nuovi strumenti di*



pianificazione comunali, il Comune di Empoli si trova nella necessità di predisporre una variante urbanistica alla pianificazione comunale vigente per alcune situazioni che richiedono una più pronta risposta rispetto ai tempi attualmente stimabili di conclusione del Piano Strutturale e Piano Operativo. Queste esigenze riguardano da una parte le attività produttive (nel senso ampio del termine: industriali, commerciali, direzionali e di servizio. (Cfr. Verbale della conferenza di copianificazione del 13 luglio 2023).

Una nuova pianificazione dell'area, del resto, oltre che dovuta sarebbe certamente opportuna per il Comune perché (ove accettabile per la proprietà) comporterebbe la rinuncia al contenzioso pendente (che rischia comunque di prolungarsi ulteriormente in secondo grado qualunque sia la decisione del Tar adito) e l'eliminazione dei presupposti di ulteriore contenzioso giurisdizionale d'impugnazione di nuova pianificazione urbanistica o territoriale eventualmente stimata lesiva.

*

3. Possibile nuova disciplina

Un'accettabile e possibile nuova pianificazione dell'area potrebbe comportare la conferma dell'edificabilità già prevista dal previgente Regolamento urbanistico in complessivi 5.200 mq di SE, sia pure consentendo un intervento edilizio non autonomo ma strettamente funzionale e connesso (sia per la contiguità fisica sia per l'ampliamento delle attività già insediate con analoga destinazione) a quello attuato all'interno del PUA 6.5.

L'intervento andrebbe così a comporre un unico complesso immobiliare (*rappresentato sia pure schematicamente nell'elaborato grafico che si allega*) del quale già condivide parte delle opere di urbanizzazione afferenti (la rotatoria realizzata sulla SS67 Toscoromagnola, a servizio dell'area in oggetto ma al contempo compresa tra quelle realizzate nell'ambito del PUA 6.5).

In tale evenienza secondo condivisibili principi di pianificazione desumibili sia dalla disciplina nazionale (TUE) sia da quella regionale (l.r. 65/2014) non sarebbe più necessario un nuovo Piano Attuativo essendo sufficienti un PUC o un permesso di costruire convenzionato: entrambi garantirebbero, infatti, la realizzazione di correlate

Sede legale e Amministrativa
50129 Firenze
Via S. Reparata, 43
Telefono: 055 47801

Magazzini e Uffici
50018 Scandicci (FI)
Viale Europa, 51
Telefono: 055 47801

unicoop
firenze

opere di urbanizzazione di mero completamento.

Non verrebbe così neanche smentita la (pur contestata in sede giurisdizionale) motivazione che Comune ha adottato per giustificare lo stralcio (rischio idraulico) perché:

- le conclusioni delle analisi idrauliche non sarebbero ex lege alterate da un'edificazione *strettamente funzionale e di completamento all'insediamento esistente* (art.12.2 l.r. 41/2018);
- l'edificazione sarebbe certamente coerente con il già realizzato asse viario (ben evidenziato nel già menzionato allegato grafico).

*

Si confida pertanto

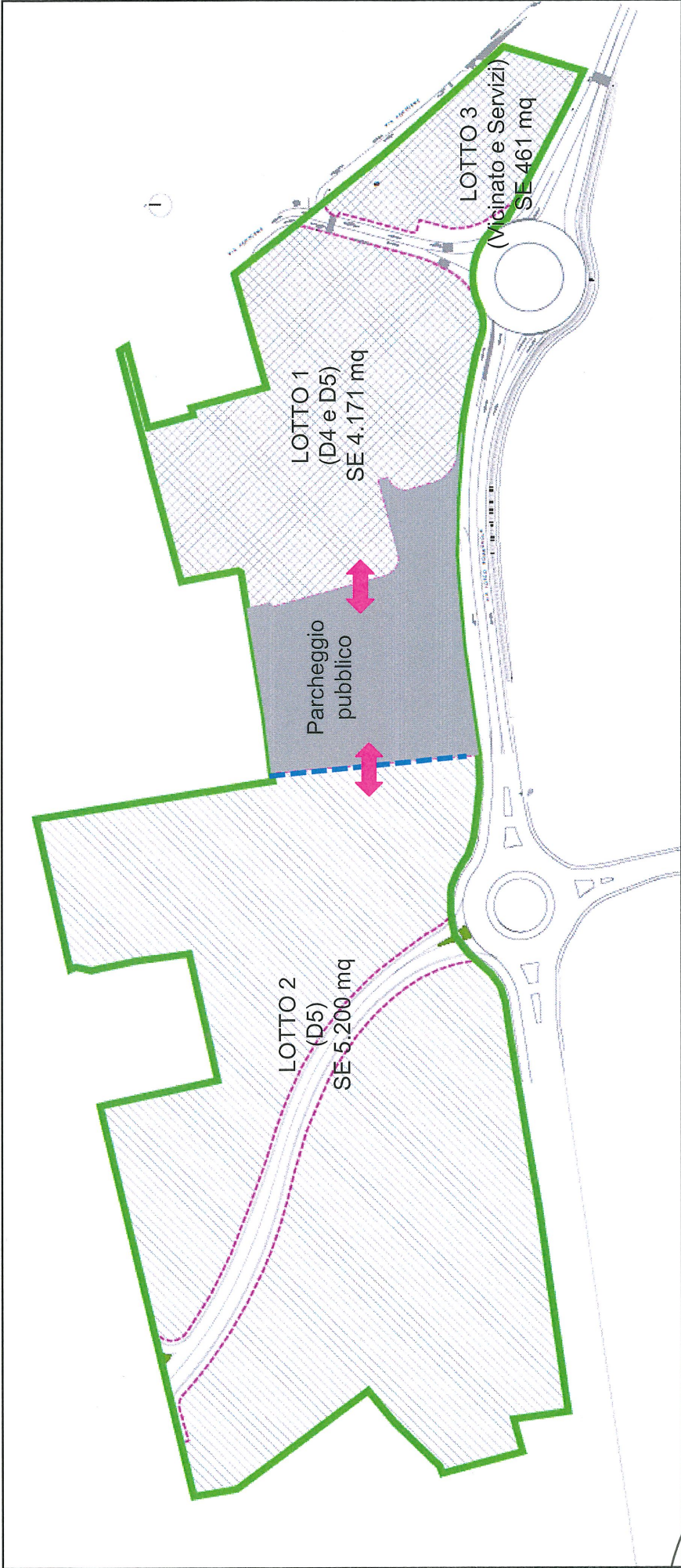
nell'accoglimento della presente osservazione e, per l'effetto, nell'introduzione della sopra segnalata pianificazione che costituirebbe corretto esercizio del potere/dovere di dare una disciplina all'area "stralciata".

p. Unicoop Firenze sc

Direttore Area Sviluppo e Patrimonio

(Marco Pandinelli)





Ambito della Grande (D4) e Media (D5) Distribuzione

In ampliamento da attuare In corso

Limite ex PUA 6.5

Viabilità comunale

Ex PUA 6.5	GSV	4.772 mq
	SC	5.000 mq (compreso ex colonico 248 mq)
SUL Variante PdC 2020	GSV/MSV	4.171 mq
	ex colonico	461 mq
		4.632 mq
SE in ampliamento	MSV	5.200 mq

PANDINELLI

Cognome..... MARCO

Nome..... 19/02/1963

nato il..... 428 T A

(alla PIRENZE P(FI) S.....)

a..... Italiana.....)

Cittadinanza..... CAMPO NELL' ELBA

Residenza..... CASTIGLIONE n. 98

Via.....

Stato civile..... dirigente

Professione.....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
mt. 1,83

Statura..... grigi

Capelli..... verdi

Occhi.....

Segni particolari..... nessuno

Marco Pandinelli



Campo dell'Elba 26/03/2015

Il SINDACO
D. Ordine del Sindaco
IL FUNZIONARIO INCARICATO
Sergio Sestini

Impronta del dito
indice sinistro

Esatti Euro 5,42




SCADE IL 19/02/2026



AT 7134662



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI ELBA
(LIVORNO)

CARTA D'IDENTITA

N° AT 7134662

PANDINELLI
MARCO