

PROF. AVV. GIUSEPPE MORBIDELLI
ORDINARIO NELL'UNIVERSITÀ "LA SAPIENZA" DI ROMA

AVV. ALBERTO M. BRUNI

AVV. ROBERTO RIGHI

PROF. AVV. DUCCIO M. TRAINA
ASSOCIATO NELL'UNIVERSITÀ DI FIRENZE

AVV. ORSOLA CORTESINI

AVV. ALBERTO MORBIDELLI

AVV. GIOVANNI TADDEI ELMI

AVV. MATTEO ANASTASIO

AVV. ALFONSO VISCONTI

AVV. FANNY ANGELA MORBIDELLI

AVV. ELENA BELLI

AVV. ANDREA PONTENANI

Egr. Arch. Paolo Pinarelli
Dirigente del III Settore
Politiche Territoriali
del Comune di Empoli
comune.empoli@postacert.toscana.it

La sottoscritta Sig.ra Elena Bini Moriani, [REDACTED]
[REDACTED] nella sua qualità di liquidatore
unico della Società Klondike S.r.l. in liquidazione, [REDACTED]
[REDACTED] assistita dal sottoscritto Prof.
Avv. Duccio M. Traina, formula rispettosamente, chiedendone l'accoglimento,
la seguente

OSSERVAZIONE

ex art. 19, 2° comma, l.r. Toscana 10 novembre 2014, n. 65, alla Variante
al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli,
adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 19 marzo 2018 e
pubblicata sul B.U.R.T. n. 16 del 18 aprile 2018.

La Società Klondike S.r.l., in liquidazione, è proprietaria di un immobile
di circa 787 mq di superficie, posto nel Comune di Empoli, Via Partigiani
d'Italia n. 79 e catastalmente individuato al Fg. n. 28, Part.lla n. 1037 sub n. 507,

che si trova ubicato al primo piano di un più ampio edificio, realizzato in base a permessi di costruire del 2008 e del 2011 ricadente sui lotti nn. 44 e 45 della lottizzazione industriale in località Terrafino.

Ai sensi dell'art. 65.2 del vigente Regolamento Urbanistico, tale edificio è posto all'interno di una (assai) più vasta area ricompresa negli "Ambiti della produzione compatta (D1)", all'interno di una "Zona di espansione in corso di attuazione (D1/A)".

Per gli "ambiti della produzione compatta" D1/A, l'art. 65 del vigente Regolamento Urbanistico prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- insediamenti industriali e artigianali;
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso;
- concessionari auto e moto;
- uffici solo se connessi direttamente alla produzione e inscindibili dalla stessa.

La Variante al Regolamento Urbanistico adottata con deliberazione consiliare n. 24 del 19 marzo 2018 ha previsto una rimodulazione funzionale degli ambiti consolidati e già edificati della zona produttiva del Terrafino, che si concreta nell'attribuzione di una destinazione diversificata, lotto per lotto, ai terreni che oggi sono unitariamente classificati D1/A. In particolare, mentre il lotto delle componenti mantiene la destinazione D1/A, molti lotti finitimi vengono classificati D2/A, in relazione ai quali è ammesso il potenziale insediamento di:

- a) medie strutture di vendita;
- b) industriale artigianale di tipo leggero;
- c) terziario e servizi.

Con le presenti osservazioni, la Società Klondike S.r.l., in liquidazione, chiede al Consiglio comunale per il tramite della S.V. di includere l'immobile di cui è proprietaria tra gli ambiti consolidati e già edificati della "zona produttiva

del Terrafino”, per i quali la Variante al Regolamento ha previsto la destinazione d’uso D2/A.

Preme innanzi tutto osservare che l’immobile in questione, pur ultimato da svariati anni, risulta ancora oggi inutilizzato, stante lo scarso interesse del mercato per edifici aventi destinazione d’uso D1/A, ragion per cui la sua inclusione in zona D2/A ne aumenterebbe significativamente le possibilità di impiego.

La Variante al Regolamento Urbanistico ha attribuito agli immobili posti nella zona prima interamente classificata D/1 (doc. 1) una destinazione diversificata, D1/A o D2/A. Di quest’ultima destinazione d’uso beneficiano vari immobili contigui a quello in oggetto, perdi più accumulati ad esso dalle stesse caratteristiche morfologiche (v. planimetria allegata come doc. 2, nella quale l’immobile di proprietà della Società esponente figura cerchiato in rosso), senza che emerga una qualche *ratio* che giustifichi il diverso trattamento.

La giurisprudenza del Consiglio di Stato ha più volte affermato che, in sede di scelte urbanistiche circa la disciplina del territorio, la valutazione dell’idoneità delle aree a soddisfare specifici interessi urbanistici rientra nell’esercizio del potere discrezionale dell’Amministrazione, ma ciò non esclude che il privato, possa far valere “il vizio di eccesso di potere per disparità di trattamento basato sulla comparazione con la destinazione impressa agli immobili adiacenti” (così, testualmente, Cons. Stato, Sez. IV, 18 giugno 2009, n. 4024. In senso conforme, *ex multis*, Cons. Stato, Sez. IV, 13 febbraio 2009, n. 811; Cons. Stato, Sez. IV, 15 giugno 2004, n. 4018).

Ciò in quanto per ovvie esigenze di imparzialità e giustizia distributiva (le stesse che stanno alla base della perequazione urbanistica) ad immobili aventi caratteristiche consimili deve attribuirsi la stessa destinazione.

In caso contrario, infatti, si trasformerebbe il Regolamento Urbanistico in un atto di discrezionalità pura, in contrasto con quanto da sempre affermato dalla giurisprudenza costituzionale (v. per tutte Corte Cost., 14 maggio 1966, n. 38), la quale ha chiarito che chi effettua le scelte di piano non gode di una

“discrezionalità indiscriminata ed incontrollabile bensì di discrezionalità tecnica. La quale (...) essendo condizionata da elementi di valutazione di carattere tecnico, importa che l'attività normativa devoluta all'amministrazione (nella specie ai Comuni) si deve svolgere entro determinati confini di carattere obiettivo, e che, per ciò stesso, rimane, sotto questo aspetto, delimitata dalla libertà di apprezzamento”.

Si chiede pertanto che agli immobili che in base al vigente R.U. hanno destinazione urbanistica D1/A venga assegnata la medesima destinazione d'uso D2/A.

Ove l'Amministrazione intenda mantenere la suddivisione dell'area già interamente D1 in più “microzone” D1/A e D2/A, l'unico criterio distributivo oggettivamente applicabile e nel contempo capace di rispondere ai principi perequativi e di parità di trattamento (che esige non che tutti siano trattati allo stesso modo, ma che a situazioni uguali corrispondano trattamenti uguali, e a situazioni diverse trattamenti ragionevolmente diversi), in mancanza di differenze morfologiche apprezzabili, consiste nel tener conto dello stato di utilizzo dei fabbricati esistenti, al fine di consentire un diverso ventaglio di destinazioni d'uso (e dunque la destinazione D/2) per quelli che si presentano da anni – come nel caso dell'esponente – dismessi per cause indipendenti dalla volontà dei proprietari (e cioè per la mancanza di interesse del mercato per le funzioni ad oggi insediabili).

Si chiede, pertanto, che il Regolamento Urbanistico adottato sia modificato in accoglimento della presente osservazione al fine di conferire all'immobile di proprietà della Società Klondike S.r.l., in liquidazione, la destinazione d'uso D2/A.

Confidando nell'accoglimento della presente osservazione, si porgono distinti saluti.

Firenze-Empoli, 15 giugno 2018.

Prof. Avv. Duccio M. Traina



Per la Società Klondike S.r.l.

Sig.ra Elena Bini Moriani



Si allegano i seguenti documenti:

- 1) Planimetria R.U. vigente
- 2) Planimetria P.O. adottato