

STUDIO GRACILI ASSOCIATO
Prof. Avv. Rino Gracili – Fondatore
Avv. Luisa Gracili – Avv. Natalia Princi - Avv. Piera Tonelli
Avv. Mariagiulia Giannoni - Avv. Carolina Picchiotti – Avv. Massimiliano Mascia

**ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA
TOSCANA - FIRENZE**

RICORSO nell'interesse di:

, rappresentati e difesi, come da mandato allegato al presente atto, dagli avvocati Luisa Gracili del Foro di Firenze e Piera Tonelli del Foro di Firenze ed elettivamente domiciliati, digitalmente alle PEC suindicate nonché nel loro Studio in Firenze

contro

COMUNE di PISA (partita iva/CF: 00341620508) con sede in Via degli Uffizi, 1 56100 Pisa in persona del Sindaco protempore PEC comune.pisa@postacert.toscana.it (da indicepa.gov.it)

REGIONE TOSCANA (C.F. 01386030488) con sede in Piazza Duomo 10 - 50122 Firenze (FI), in persona del Presidente pro-tempore, PEC regionetoscana@postacert.toscana.it (da indicepa.gov.it)

e nei confronti di

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A. (C.F. 05553101006) in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, PEC deacapital-re@pec.deacapital.com (da INIPEC)

per l'annullamento

- della Deliberazione del Consiglio Comunale di Pisa n. 14 del 29/05/2020 avente per oggetto: *“Riqualificazione funzionale ed ambientale dell’Arena Garibaldi - stadio Romeo Anconetani - approvazione, ai sensi dell’art. 19 della l.r. N. 65/2014 della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico”* ed i relativi allegati;

- degli atti ad essa presupposti, connessi e/o conseguenti, ancorchè incogniti, fra cui la Delibera di Giunta Comunale n.229 del 29.11.2018, la Delibera del Consiglio Comunale di Pisa n. 38/2019, la cd. "precisazione", il provvedimento 17 agosto 2020 N. 884 del Dirigente all'urbanistica.

PREMESSA

I ricorrenti sono proprietari e/o residenti nel quartiere di Porta a Lucca nel Comune di Pisa in unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dello Stadio cittadino e nelle direttrici di accesso allo stesso, che in ragione di ciò vivono e operano in detta zona, il tutto come evidenziato nella documentazione allegata cui si rinvia (**ALL. 1**)

L'area ove è attualmente ubicato lo Stadio è un'area prettamente residenziale e la presenza dello Stadio rappresenta un elemento di forte contrasto e palese incoerenza con la vivibilità del quartiere.

In virtù di ciò la strumentazione urbanistica del Comune di Pisa fin dagli anni '90, avendo acclarato che uno dei principali problemi del quartiere residenziale di Porta a Lucca era rappresentato dalla presenza dello stadio cittadino, prevedeva la sua localizzazione in una diversa UTOE, e precisamente in zona Ospedaletto (ovvero in zona non residenziale), con la contestuale previsione della demolizione dello Stadio Arena Garibaldi e sua diversa destinazione d'uso (residenziale e parco/verde urbano).

Del tutto illegittimamente ed illogicamente la nuova strumentazione urbanistica qui impugnata prevede invece il mantenimento dello Stadio nel quartiere di Porta a Lucca.

Non solo viene potenziata e raddoppiata la sua capacità ricettiva, ma viene altresì prevista l'utilizzazione del nuovo impianto anche per spettacoli musicali, e vengono individuate anche nuove funzioni commerciali, con evidente nocimento ai ricorrenti.

Prevedere in quell'area una struttura per tre quarti nuova, che raddoppia la capienza attuale dello Stadio portandola da 8.600 a 16.500 spettatori, e prevedere anche la realizzazione - ex novo - di

superfici per “Attività Complementari” per 5.160mq (comprendenti esercizi commerciali per 3.650mq fino alle medie strutture di vendita, cioè strutture aventi superficie di vendita fino a 2.500mq, oltre esercizi di somministrazione di alimenti e bevande per 1.200mq e spazi espositivi per 310mq) appare una scelta illegittima che porta a far scontare ad una intera zona (quella di Pisa Nord) ed in particolare al quartiere di Porta a Lucca un peggioramento della qualità della vita, per incremento di traffico e di domanda di sosta, nonché di produzione di rumore, inquinamento atmosferico ecc.

E' così evidente lo specifico e concreto pregiudizio a carico dei suoli in proprietà della parte ricorrente per effetto della variante qui impugnata, i quali subiscono un grave nocumento dei loro interessi.

Per comprendere appieno la vicenda risulta necessario ripercorrere il procedimento che ha condotto alla approvazione della Variante nonché degli accadimenti che sono avvenuti successivamente alla approvazione della medesima.

FATTO

1. Il piano strutturale approvato nel 1998 (Delibera di C.C. n. 103 del 02/10/1998), avendo acclarato che uno dei principali problemi del quartiere residenziale di Porta a Lucca era rappresentato dalla presenza dello stadio cittadino, prevedeva di rilocalizzarlo in una diversa UTOE, e precisamente con deliberazione del C.C. n. 56 del 20/07/2006 veniva individuata come località più idonea quella di Ospedaletto in quanto collegata con le principali vie di comunicazione che attraversano la città (Autostrada A12 e SGC Firenze- Pisa-Livorno) e lambita dalla ferrovia Pisa-Collesalvetti-Vada. Contestualmente veniva deciso di demolire lo Stadio Arena Garibaldi attribuendo una diversa destinazione d'uso all'area (residenziale e parco/verde urbano).

In considerazione di ciò, il Regolamento Urbanistico nella Scheda norma n. 9.2 (così come approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 73 del 11.12.2009), prevedeva “*di realizzare nell'area*

dell'attuale stadio un complesso prevalentemente residenziale dotato di ampi spazi di verde e di parcheggio pubblico, fruibili anche dal resto del quartiere".

Anche con la Variante approvata con deliberazione C.C. n. 20 del 04/05/2017, il Regolamento Urbanistico confermava le previsioni della scheda norma n. 9.2 in quanto *"trattasi dell'area interessata dall'attuale stadio di calcio, collocata nel centro del quartiere di P.ta a Lucca. Ad oggi la presenza della struttura rappresenta un elemento di forte contrasto con la vivibilità del quartiere e gli spazi a disposizione non consentono i necessari adeguamenti per la funzionalità e per la sicurezza dell'impianto"* e prevedeva nell'ambito dell'intervento la realizzazione di *"alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu"* del tipo casa passiva, di un'opera pubblica di almeno 300 mq., di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra, di libero accesso e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani.

2. Con Delibera del Consiglio Comunale n.17 del 19.04.2018 veniva disposto l'inserimento dello Stadio Comunale 'Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani' nell'elenco dei beni di cui al '*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*' ascrivendolo così al patrimonio disponibile comunale (ALL. 2).

3. Con Delibera di Giunta n.229 del 29.11.2018 (ALL. 3), in assoluta discontinuità con il PS ed il RU, veniva dato avvio al Procedimento per una Variante sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico tesa alla eliminazione della previsioni di trasferimento dello stadio in zona Ospedaletto e alla contestuale "riqualificazione" dello Stadio Romeo Anconetani, (di seguito anche Variante Stadio) in considerazione della proposta trasmessa in data 30.10.2017 dalla Società DEA CAPITAL Real Estate SGR (di seguito per brevità anche DEA) ai sensi dell'art. 1, comma 304, lettera A della Legge 147/2013. La Giunta approvava così lo "Studio della Mobilità" trasmesso da Pisamo srl (Società di proprietà del Comune di Pisa il quale

attraverso di essa gestisce tutte le problematiche legate alla Mobilità Urbana) con prot. n. 59343 del 5/06/2019 nonché un elaborato grafico relativo all'individuazione delle aree oggetto di variante come indicate dal vigente Regolamento Urbanistico.

Lo Studio della Mobilità evidenziava in diverse parti le situazioni di criticità rilevabili nel quartiere di Porta a Lucca e in particolare lungo una delle principali vie di accesso alla città (Via del Brennero) ed indicava la necessità di realizzare una pluralità di parcheggi ("*aree di sosta diffuse*") tenuto conto del notevole aggravio dei carichi urbanistici connessi all'afflusso delle tifoserie ed, in generale, alla realizzazione di un intervento teso alla realizzazione di un nuovo stadio con una capienza raddoppiata, alla creazione ex novo di un'area commerciale di rilevanti dimensioni, ecc.

4. Nel mentre veniva anche dato avvio, con la deliberazione della Giunta Comunale n. 195/2018 (all.4), alla Variante alla scheda normativa 10.1 comparto 2 del RU per la realizzazione di aree a verde e parcheggio pubblico in sostituzione del già previsto edificio di culto (cd. Variante Moschea per brevità).

5. Successivamente, con deliberazione della giunta n. 106 del 27 Giugno 2019, preso atto che dalla valutazione complessiva degli approfondimenti tecnici relativi all'avvio del procedimento della Variante Stadio e della Variante Moschea emergeva "***una stretta correlazione fra gli interventi previsti e proposti***", il Comune integrava il provvedimento di avvio del procedimento "Variante Stadio" (Deliberazione Giunta Comunale n. 229 del 29 Novembre 2018) inserendovi anche le aree della cd. "Variante Moschea" "***in quanto strettamente necessarie alla sostenibilità dell'intervento*** (per questioni legate ad esempio alla sicurezza e all'ordine pubblico) ***e utili in relazione alle prestazioni del sistema della mobilità urbana***" (ALL. 5).

In particolare precisava che il procedimento di Variante al PS e al RU vigenti avviato con deliberazione G.C. n. 229 del 29/11/2019

(variante Stadio) dovesse essere esteso anche alle aree di cui alla cd. "Variante Moschea" (di cui era stato dato avvio con la "*deliberazione G.C. n. 195/2018*") per "***la riqualificazione del contesto insediativo interessato, per il miglioramento delle prestazioni del sistema della mobilità urbana e il rafforzamento della rete di accessibilità ai principali poli attrattori di domanda e per la riduzione del consumo di suolo a scopo edificatorio e del carico urbanistico***".

La suddetta delibera, lo Studio della Mobilità e l'allegato grafico relativo alle aree oggetto di Variante, venivano inviate alla DEA per la integrazione del Documento Preliminare di Vas.

6. Con deliberazione n. 109 del 4 luglio 2019 (all.6) la giunta procedeva così al "*ritiro del procedimento di variante urbanistica avviato con delibera n. 195 del 25/10/2018*" (variante Moschea).

7. La Variante al Piano Strutturale ed al RUC veniva poi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Pisa n. 38/2019. Contestualmente veniva altresì adottato, ai sensi dell'art. 8, comma 6 della l.r. n. 10/2010, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica (all.7).

Come si legge nel Rapporto ambientale, quale allegato come F9 alla delibera di adozione "*in relazione alla tipologia di analisi della sostenibilità ambientale della variante urbanistica ... sono stati fondamentali i dati e le analisi svolte mediante lo Studio della Mobilità (svolto da Tages per PISAMO), mediante cui sono stati definiti gli scenari di riferimento che a loro volta sono stati utilizzati per le analisi di sostenibilità*".

8. A seguito della pubblicazione sul BURT venivano proposte molteplici osservazioni (anche da alcuni dei ricorrenti e dalla associazione ecologista La Città ecologica, associazione di promozione sociale) con le quali veniva evidenziata, fra l'altro, la palese illegittimità ed illogicità del mantenimento (rectius, potenziamento) dello Stadio, così come la implementazione delle

funzioni commerciali e direzionali in un'area ad alta densità abitativa, che necessitava invece di ampi spazi di verde e di parcheggio pubblico.

La delibera di adozione della Variante al Piano Strutturale e contestuale variante al RUC veniva impugnata al TAR (con motivi aggiunti al Ricorso n. 992 del 2019) dall'Associazione Culturale Islamica di Pisa, che si era vista stralciare la possibilità di realizzare la moschea nell'area già destinata a Luoghi di Culto, ed - in luogo della stessa - la destinazione a parcheggi e verde a servizio del nuovo stadio.

9. Con Deliberazione n. 14 del 29/05/2020 il Consiglio Comunale di Pisa approvava in via definitiva la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico qui impugnata (all.8).

Come si evince dal testo della delibera le osservazioni presentate dai cittadini non fanno parte della documentazione allegata alla Variante, ancorché nella Delibera si affermi testualmente *“di accogliere, non accogliere, accogliere parzialmente le osservazioni pervenute, a seguito dell’esito della votazione specificamente e dettagliatamente riportata nell’Allegato H che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto”*.

L'allegato H non contiene però le Osservazioni presentate ma solo una “Sintesi” di esse fatta dall'Ufficio spesso inesatta e fuorviante, come meglio dettagliato nella parte in diritto (all.9).

La Variante al PS ed al RU approvata dal Consiglio Comunale ha previsto nella scheda n.9.2 “Stadio” l'obbligatoria realizzazione del parcheggio e del verde pubblico nelle aree di cui alla cd. precedente “Variante Moschea”.

La Delibera di approvazione definitiva della variante specifica al PS ed RU per la riqualificazione dello Stadio, in accoglimento di due Osservazioni ha poi introdotte previsioni edificatorie su aree ***“non espressamente interessate dalla Variante Urbanistica adottata”*** (come si legge testualmente a pag. 50 primo paragrafo

dell'Allegato F1 - RELAZIONE URBANISTICA Approvazione) (ALL. 10-raffronto).

10. Con Sentenza n. 663/2020 pubblicata il 01/06/2020 codesto TAR accoglieva il ricorso promosso dall'Associazione Culturale Islamica di Pisa ed annullava la deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Pisa aveva adottato la variante nonché gli atti ad essa presupposti.

11. In data 2/07/2020 l'Associazione Calcistica Pisa 1909 srl proponeva a codesto TAR una *"Domanda di correzione ex art. 86 c.p.a. a valere anche come ricorso ex art. 112 comma 5, c.p.a. della sentenza del TAR TOSCANA Sez. I n. 663/2020"*.

Con Sentenza n. 887/2020 pubblicata in data 09/07/2020 il ricorso veniva respinto e si statuiva come l'esecuzione della sentenza *"comporta la necessità che il Comune verifichi se la variante in questione "regga" nonostante lo stralcio dell'area di proprietà dei ricorrenti ovvero se l'eliminazione dei parcheggi ivi previsti comporti la necessità di una modifica delle originarie previsioni"*.

12. Il Comune di Pisa, il giorno antecedente alla pubblicazione della ora richiamata sentenza, ovvero l'8 luglio 2020 procedeva, ai sensi della LR 65 del 2014 alla pubblicazione sul BURT (all.11) dell'avviso di approvazione della Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29/05/2020. L'avviso, oltre ad informare i cittadini che gli atti della variante sarebbero stati pubblicati da tale data sul sito web dell'Ente, contiene una ulteriore informativa, ovvero lo stesso *"PRECISA che per effetto della Sentenza TAR Toscana n. 663/2020 pubblicata in data 1/06/2020 e notificata in data 04/06/2020, la **Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 29/05/2020 non assume efficacia per le aree e gli immobili distinti al Catasto al Fg. 11 Mapp. 51 sub 377, 378, mapp. 443, mapp. 443 sub1, mapp. 443 sub 2.** (ndr, le aree già interessate dalla ex variante Moschea), **restando in vigore per gli stessi la pianificazione urbanistica di cui alla Scheda norma 10.1 - comparto 2 del Regolamento Urbanistico approvato con***

Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04.05.2017” (ALL.11).

Per il resto la Delibera è stata pubblicata insieme ai suoi allegati così come era stata approvata dal Consiglio Comunale e quindi con la previsione di verde e parcheggi pubblici nella cd. area ex Moschea.

13. In data 17 agosto 2020 la Direzione Urbanistica-Edilizia Privata con atto 10/884, adottava un atto definito *“meramente ricognitivo”* in quanto - a suo dire - *“gli atti già approvati al momento della pubblicazione della Variante, contengono le verifiche che il Tar ritiene spettino al Comune in sede di esecuzione della sentenza n. 663/2020”* e pertanto assumeva la determina di *“dare atto dell’opportunità alla luce della Sentenza n. 887 del 9/07/2020 di procedere all’adozione del presente provvedimento in quanto meramente confermativo e riepilogativo “delle modalità con le quali è avvenuta l’approvazione e la pubblicazione della Variante Stadio”* (ALL. 12).

*

Premesso quanto sopra è evidentemente interesse dei ricorrenti impugnare gli atti ed i provvedimenti di cui in epigrafe in quanto illegittimi per i seguenti motivi di

DIRITTO

I. VIOLAZIONE ART. 42 DEL TUEL. - INCOMPETENZA - ECCESSO DI POTERE PER ILLOGICITÀ E IRRAZIONALITÀ MANIFESTE. - DIFETTO DI ISTRUTTORIA E FALSO PRESUPPOSTO IN FATTO E IN DIRITTO. VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI BUON ANDAMENTO ED IMPARZIALITÀ DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (ARTT. 3 E 97 COST). DIFETTO DI MOTIVAZIONE: VIOLAZIONE ART. 3 LEGGE N. 241/1990

I ricorrenti sono ben consapevoli che il disegno urbanistico definito da uno strumento di pianificazione (quali sono il Piano Strutturale ed il Regolamento urbanistico) costituisce estrinsecazione del potere

pianificatorio, connotato, per sua natura, da ampia discrezionalità (cfr. fra le tante Cons Stato, sez. IV, 1 agosto 2018, n. 4734). Altrettanto noto è che le scelte urbanistiche configurano, come costantemente ribadito dalla giurisprudenza, valutazioni di merito sottratte al sindacato giurisdizionale di legittimità, salvo i casi in cui siano inficiate da uno dei seguenti vizi: - violazione delle cd. aspettative qualificate; - errori di fatto; - illogicità abnormi; - nonché laddove siamo in presenza di evidenti violazioni procedurali.

Nel caso in esame siamo proprio di fronte a palesi violazioni procedurali che hanno permeato tutto il procedimento di adozione/approvazione della cd. "Variante Stadio" nonché a palesi errori di fatto.

In particolare, i vizi che affliggono la variante sono molteplici essendo rappresentati **(i) dal mancato rispetto delle prerogative degli organi e degli uffici; (ii) dal contrasto fra quanto posto in pubblicazione e quanto contenuto nella prima pagina di ogni elaborato, ovvero la cd. "precisazione"; (iii) dal susseguente contrasto fra quanto pubblicato e l'atto definito "meramente confermativo" della Direzione Urbanistica.**

i) Come narrato in fatto, il TAR ha annullato con la sentenza n. 663/2020 la variante in oggetto in parte qua, e più precisamente nella parte in cui prevedeva lo stralcio della realizzazione della Moschea, per la esecuzione di parcheggi e verde pubblico afferenti alla realizzazione dello Stadio (Scheda 10.1).

In effetti nella variante Stadio era stata inserita anche una specifica previsione di parcheggi e verde pubblico nella (ex) scheda 10.1., cioè sull'area già destinata nel R.U. previgente alla realizzazione della Moschea (all.13), previsione questa motivata (come si legge negli atti della variante -cfr. all. 3 Deliberazione Giunta Comunale n. 229 del 29 Novembre 2018) sulla base della circostanza che vi era **"una stretta correlazione fra le due aree"**, visto che le opere in esame (parcheggi e verde pubblico) erano da considerare

“strettamente necessarie alla sostenibilità dell’intervento e utili in relazione alle prestazioni del sistema della mobilità urbana”, che sicuramente era peggiorato dall’intervento Stadio.

L’annullamento in parte qua dalla variante Stadio, per l’area “ex Moschea” (scheda 10.1), che mantiene la destinazione precedente, fa sì che non siano realizzabili le aree per parcheggi (per mq 4.650) e verde (per mq 6.620) previste nella variante Stadio per un totale complessivo di ben 11.270mq di standard (come si evince dalla Tabella relativa agli Standard di questa “Scheda” a pag. 38 dell’Allegato F1 - RELAZIONE URBANISTICA APPROVAZIONE - all. 14).

Come evidenziato da codesto Ecc.mo TAR nella Sentenza n. 887/2020, tale stralcio, se non comporta automaticamente la caducazione di tutta la variante, avrebbe dovuto condurre ad una necessaria rivalutazione da parte del Comune di Pisa dei propri atti, ovvero occorre che il Comune quanto meno verificasse la portata di tale stralcio per appurare se la variante potesse essere sostenibile nella sua complessità o se l’eliminazione dei parcheggi e delle aree a verde funzionali allo Stadio, comportasse la necessità di una modifica delle originarie previsioni. Si legge invero nella suddetta sentenza come *“Ritenuto, in conclusione, che spetti al Comune di Pisa formulare le necessarie valutazioni in sede di esecuzione della sentenza, che certamente consente la limitazione dei suoi effetti alla destinazione urbanistica del lotto di proprietà dell’Associazione, ricorrente originaria”*.

Il Comune di Pisa nulla ha fatto a tal proposito, limitandosi a pubblicare in data 8 luglio 2020 la variante con la “precisazione” (cfr. all.11) che per le aree, oggetto di ricorso le cui previsioni risultavano annullate, valevano le previsioni previgenti (ossia la previsione di una moschea).

E ciò appare assai grave se si considera che le previsioni di verde e parcheggi della scheda 10.1 (ex MOSCHEA) erano inserite nella

scheda 9.2 relativa allo Stadio quali opere pubbliche da realizzare da parte del soggetto attuatore dello Stadio. Si legge infatti nella scheda che l'intervento è subordinato alla "Realizzazione Parcheggi pubblici Scheda 10.1" considerate (cfr. punto 6 della scheda) "**opere da realizzare obbligatoriamente**" (ALL.15).

In sostanza l'eliminazione della previsione dei parcheggi e del verde ad opera della sentenza citata (che ha ripristinato la possibilità di insediare la moschea sull'area) impedisce di fatto l'attuazione della scheda 9.2, così come approvata dal Consiglio Comunale.

E ciò senza che il Consiglio Comunale stesso, organo competente a pianificare le aree, abbia preso atto dell'annullamento da parte del TAR con conseguente della modifica della scheda Stadio e sia intervenuto, a seguito di una apposita istruttoria, a variarla con il procedimento indicato dalla legge regionale.

In effetti pur ammettendo - ma così non è, come sarà dimostrato nel terzo motivo di ricorso - che i parcheggi non costituissero standard minimi previsti dal DM 1444/68 per la realizzazione dello Stadio e delle volumetrie commerciali e direzionali di nuova previsione, il fatto che il Consiglio Comunale avesse comunque ritenuto indispensabile la realizzazione degli stessi inserendoli quali opere pubbliche nella scheda dello Stadio e statuendolo come onere a carico del soggetto attuatore, dimostra come ci sia stata una precisa volontà da parte del Consiglio di far realizzare tali opere correlativamente allo stadio e come dunque non si possa prescindere da una specifica variazione della scheda da parte dello stesso Consiglio che è l'organo a ciò deputato.

È noto come sia la legge ad attribuire al solo Consiglio comunale (art. 42 del TUEL) la competenza in ordine ai "piani territoriali ed urbanistici" e come pertanto spettasse al Consiglio Comunale verificare se la variante approvata necessitasse di una modifica delle originarie previsioni, visto lo stralcio delle aree a verde e parcheggio

(nella cd. Area Moschea) in esecuzione della sentenza di codesto TAR n. 663/2020. A questo proposito si veda anche la sentenza n. 887/2020 con la quale si afferma come spetti al Comune (e per esso all'organo a ciò deputato: Consiglio Comunale) effettuare la suddetta verifica.

E' chiaro che il venir meno della possibilità di realizzare il parcheggio ed il verde pubblico, per la reviviscenza delle vecchie previsioni, comportava, da un lato una analisi specifica sulla sufficienza dei parcheggi e del verde nell'ambito interessato in termini di sufficienza degli standard (e quindi un esame della necessità di reperirli eventualmente aliunde); dall'altro una specifica variazione della scheda, che necessariamente doveva passare da una delibera di adozione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale: si tratta a tutti gli effetti di una variante alle precedenti previsioni urbanistiche, che deve essere necessariamente esaminata dall'unico organo che ha il potere pianificatorio: il Consiglio Comunale che doveva modificare la suddetta scheda, prevedendo, magari, oneri diversi per il soggetto attuatore.

Quindi l'operato degli Uffici che hanno pubblicato la variante Stadio, limitandosi a dare atto che *"per effetto della Sentenza TAR Toscana n. 663/2020 ..., la Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 29/05/2020 non assume efficacia per le aree e gli immobili distinti al Catasto al Fg. 11 mapp. 51 sub 377, 378, mapp. 443, mapp. 443 sub1, mapp. 443 sub 2., restando in vigore per gli stessi la pianificazione urbanistica di cui alla Scheda norma 10.1 - comparto 2 del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04.05.2017"* (cfr. all.11), appare del tutto illegittimo.

ii) Altra evidente illegittimità si riscontra nel contrasto che sussiste fra la cd. *"precisazione"* e gli elaborati che fanno parte della Variante. Come visto in punto di fatto la Variante pubblicata sul sito del Comune dall'8 luglio 2020 contiene indiscutibilmente tutti gli

elaborati così come erano stati “licenziati” dal Consiglio Comunale (e quindi con la previsione di verde e parcheggi pubblici nella cd. area ex Moschea). In particolare si veda la Scheda 9.2 (All. 15) che mantiene la previsione relativa alla *“Realizzazione Parcheggi pubblici Scheda 10.1”*. Non solo: tali previsioni sono presenti negli elaborati cartografici (si vedano le tavole dello stato attuale/variato relative alla ex-Scheda 10.1 dell’Allegato F5) nonché nell’Allegato F1 *“RELAZIONE URBANISTICA - APPROVAZIONE”* (all.14) dove le suddette previsioni a verde attrezzato e parcheggi pubblici sono indicati nella tabella degli STANDARD (cfr. punto 9.3, pag. 37 e pag. 44). **E’ evidente l’insanabile contrasto che sussiste e la totale incoerenza fra quanto approvato dal Consiglio Comunale e quanto “precisato” dal Dirigente;**

iii) Parimenti del tutto illegittimo è l’atto 17 agosto 2020 (all.12) della Direzione Urbanistica-Edilizia Privata, assunto peraltro dopo la pubblicazione della variante, nel quale si sostiene che *“gli atti già approvati al momento della pubblicazione della Variante, contengono le verifiche che il Tar ritiene spettino al Comune in sede di esecuzione della sentenza n. 663/2020”*. Non è certo rimesso al Dirigente esprimere gli indirizzi politici ed amministrativi nella materia urbanistica né tanto meno questo è competente a valutare se lo stralcio delle aree a parcheggio ed a verde di cui si discute rendessero legittima e/o solo opportuna la precedente approvazione e pubblicazione della Variante Stadio così come emendata.

Nel corpo della determina ci si limita ad evidenziare come la previsione dei parcheggi e del verde nella zona ex Moschea (scheda 10.1), pur strettamente connessa alla variante stadio, era da considerarsi legata a ragioni di opportunità e comunque ad una riqualificazione del quartiere stesso e che tale assunto era già evidente negli atti di variante al momento dell’adozione e dell’approvazione.

Alla luce di quanto sopra è illogica ed abnorme la conclusione della suddetta determina laddove afferma come la “*verifica ricognitiva a esito del pronunciamento del TAR, non è stata finora oggetto di specifico provvedimento in quanto le conclusioni (positive) della stessa risultavano già evidenti in quanto derivanti dagli atti della stessa Variante e contenute negli elaborati di Variante (es. Relazione Illustrativa) e nei provvedimenti già assunti dalla Giunta Comunale (c.f.r. Delibera n. 106/2019) e dal Consiglio Comunale (Controdeduzione Osservazione Rif. 24 approvata con Delibera del 29/05/2020)*”.

In sostanza con la determina in oggetto (all.12) si ammette che:

1. non vi è stata alcuna valutazione, né presa di atto, né di modifica/adeguamento della normativa da parte del Consiglio Comunale e che dunque la pubblicazione e la conseguente efficacia della variante è avvenuta senza che ve ne fossero i presupposti;
2. non vi è stata alcuna verifica sugli standard necessari alla realizzazione dello stadio e delle nuove superfici commerciali di corredo e comunque circa il rispetto di quelli di cui al D.M. 1444/68;
3. gli Uffici si sono arrogati il diritto di decidere, in luogo del Consiglio Comunale, se risultasse o meno opportuno, ai fini del potenziamento dello Stadio prevedere la realizzazione di una superficie a parcheggio e a verde pubblico che la norma della scheda 9.2 prevede come intervento necessario.

Quindi la direzione urbanistica, prima pubblicando la variante al P.S. ed al R.U., con la “precisazione” e poi con la determinazione 17 agosto 2020, si è attribuita un potere spettante unicamente al Consiglio Comunale: il potere pianificatorio.

Da qui l’illegittimità della pubblicazione e della determinazione impugnata per tutti i vizi in epigrafe rubricati.

II VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 92/95 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014 ECCESSO DI POTERE

PER CONTRADDITTORIETÀ, CARENZA DI ISTRUTTORIA ED ILLOGITÀ -VIOLAZIONE DELLA SCHEDA NORMA UTOE N. 9 DEL PS - VIOLAZIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.

Con la variante qui impugnata il Consiglio Comunale di Pisa ha introdotto modifiche sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico.

Per quanto attiene al Piano Strutturale, sono state modificate le schede delle UTOE N. 9 e N. 36 al precipuo scopo di mantenere lo stadio all'interno dell'UTOE 9 invece del suo trasferimento nella UTOE n. 36.

Dal raffronto fra la previgente scheda normativa n. 9 e quella approvata (all.16) si rileva come il Consiglio Comunale si sia limitato ad espungere dagli *"obiettivi qualitativi e funzioni locali"* il seguente periodo: *"trasferimento dello Stadio e recupero dell'area per nuove residenze e recupero di standard"*, senza introdurre ulteriori modifiche.

La scheda n. 9 del PS è rimasta quindi invariata sia con riferimento alle prescrizioni sui *"vincoli e condizioni ambientali"* sia con riferimento agli *"obiettivi qualitativi e funzioni generali"*.

Tali vincoli e obiettivi qualitativi generali si pongono in evidente antitesi con la scelta effettuata solo nel R.U. (visto che nella scheda dell'UTOE 9 del PS variata - all. 16 - non si prevede affatto il mantenimento dello Stadio) di mantenere e potenziare lo Stadio.

La Scheda dell' UTOE n. 9 del PS impone, infatti, fra i *"vincoli e condizioni ambientali"*, il trasferimento delle attività che comportano emissioni sonore a distanza dai centri abitati e fra gli *"obiettivi qualitativi e funzioni generali"* l'accentuazione del carattere residenziale, il miglioramento della qualità insediativa, l'eliminazione ed il trasferimento di funzioni in contrasto con il carattere residenziale dell'area nonché l'eliminazione di situazioni di conflitto tra esigenze di sosta e circolazione urbana.

Tali prescrizioni rendono incompatibile con l'UTOE n. 9 del PS lo Stadio così come potenziato e incrementato dalle altre funzioni (spettacoli, commerciale, direzionale ecc.).

Si ricorda invero come sia previsto il raddoppio della capienza attuale dello Stadio (da 8.600 a 16.500 spettatori) nonché la realizzazione ex novo di superfici per Attività Complementari per 5.160mq (comprendenti esercizi commerciali per 3.650mq fino alle medie strutture di vendita, oltre esercizi di somministrazione di alimenti e bevande per 1.200mq e spazi espositivi per 310mq).

Tale contrasto è stato evidenziato anche dalla Provincia di Pisa laddove afferma, nella sua osservazione che *“l'intervento non sembra soddisfare l'equilibrio delle funzioni, destinazioni, standard, del carico urbanistico anche in relazione alle eventuali ricadute sulla zona residenziale, dovute agli impatti ambientali acustici, flussi di traffico, dotazioni infrastrutturali, derivanti dalla permanenza della previsione dello stadio, che rischiano al tempo stesso, di sovraccaricare la zona di ulteriori funzioni a livello sia cittadino che comprensoriale. **La localizzazione dello stadio, all'interno del centro urbano, pregiudica la sostenibilità ambientale e qualitativa del contesto residenziale e monumentale, penalizzando peraltro la soluzione progettuale proposta, la quale, in un contesto congruo e di più ampio respiro valorizzerebbe e qualificherebbe la progettualità, contribuendo ad apportare un valore aggiunto alla città**”* (cfr. ALL. 9) .

Peraltro per quanto attiene ai rumori che l'impianto può produrre, anche ARPAT nel suo parere del 19.2.2020 ha affermato come la variante **non sia compatibile con le caratteristiche dell'area di insediamento e con la classe acustica IV del PCCA** e che, quindi, la variante proposta ha impatti negativi significativi sul clima acustico dell'area interessata (all.18).

In considerazione di ciò e degli obiettivi dettati esplicitamente per l'UTOE 9 nella specifica scheda di piano strutturale il Comune non

avrebbe potuto approvare la variante al R.U. che prevede il raddoppio dello Stadio e l'inserimento di funzioni rumorose incompatibili in netto contrasto quindi con il P.S.

Non solo.

Il Piano Strutturale per l'UTOE n. 9 impone, come *“vincoli e condizioni ambientali”*, sia per gli insediamenti esistenti che per gli interventi di trasformazione *“la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione San Jacopo”* nonché di *“commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo ... o comunque di condizionare l'insediamento ... all'adeguamento dimensionale dell'impianto”*.

Del rispetto di tali prescrizioni non vi è traccia nella variante al Regolamento Urbanistico. Nella scheda norma invero il Comune si limita a stabilire che dovranno essere rispettate tutte le misure di mitigazione di cui all'allegato F10. In tale allegato si stabilisce esclusivamente che *“l'operatività dell'intervento edilizio sia subordinata all'allaccio alla pubblica fognatura”* e che gli scarichi civile siano *“convogliati presso l'impianto finale di San Jacopo”* senza che sia stato verificato se tale impianto sia sufficientemente dimensionato.

In sostanza la variante al R.U. si pone in aperto contrasto con le prescrizioni e gli obiettivi dettati dal Piano strutturale nella scheda norma UTOE 9 ed è viziato da eccesso di potere per carenza di istruttoria e illogicità.

III- VIOLAZIONE DEL D.M.1444/68; VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 92, 95 e 140 DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014 - DIFETTO DI ISTRUTTORIA ILLOGICITÀ E CONTRADDITTORIETÀ MANIFESTA

Come noto, in materia urbanistica, “standard” è il riferimento normativo unificato per la misurazione quantitativa delle

attrezzature - in atto o prevedibili - finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque spazi da dedicare - in superficie espressa in mq/abitante - alle attrezzature necessarie alla vita associata.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, la disciplina degli standard urbanistici è dettata dal DM. 1444/1968 che definisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici e collettivi in misura tale da assicurare a ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima inderogabile di standard pari a mq 18 - esclusi gli spazi destinati alla viabilità - ripartita dall'art. 4 del D.M. come segue: (i) 4,50 mq/ab. di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e dell'obbligo); (ii) 2 mq/ab. di aree per attrezzature d'interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi come uffici postali, di protezione civile, ecc.); (iii) 9 mq/ab. di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili escluse le fasce verdi lungo le strade; (iv) 2,50 mq/ab. di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765).

Inoltre il DM prevede, all'art. 5, per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, standard tali che a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765). Tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Gli strumenti urbanistici e le relative varianti devono necessariamente dar conto del rispetto dei suddetti standard minimi.

Ed in effetti anche la legge regionale 65/2014 sancisce all'art. 92 che *“lo Statuto del territorio del Piano strutturale deve contenere i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire*

*l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968, articolati per UTOE"; e l'art.95 stabilisce che il piano operativo (o il regolamento urbanistico) contengono "f) **l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968**".*

Dunque, anche la variante al PS ed al R.U. oggetto della presente impugnativa necessitava di una puntuale verifica del rispetto degli standard di cui al D.M.1444/68.

Verifica che , nel caso in esame, non è stata adeguatamente effettuata. In effetti:

A) Come si legge nella relazione urbanistica allegata alla variante (al paragrafo 12, pg.44 - all. 14), la verifica degli standard **è avvenuta in maniera del tutto approssimativa e scorretta**: la verifica è stata condotta anziché per singola UTOE, -come prescritto dalla legge regionale 65/2014- con una valutazione complessiva (riportata nella tabella a pg.44 della relazione) considerando le variazioni, in termini di abitanti insediabili e di standard, apportate alle varie schede appartenenti a UTOE diverse e peraltro senza tenere in considerazione la suddivisione tra le varie tipologie di standard previsti dal D.M. (le aree destinate a scuola; a verde; a parcheggi; ad attrezzature pubbliche).

Nella relazione (pag. 45) ci si limita infatti ad affermare che *"La Variante prevede un complesso di aree a standard pari a m² 44.910 tutti in aggiunta agli standard esistenti, e che sia pur inferiore rispetto al complesso di aree a standard previsto in attuazione delle schede del RU vigente risulta superiore di mq 15.070 rispetto all'attuale situazione ovvero senza incremento di abitanti insediabili"*.

Tale conclusione appare del tutto fuorviante.

Anzitutto se si prendono in considerazione le singole UTOE, come prescritto dall'art.92 della legge regionale Toscana, i conti non tornano.

Infatti, esaminando l'UTOE 9, si nota che nella stessa vengono meno del tutto gli Standard a Verde e parcheggi previsti nella precedente scheda 9.2 senza che vi sia compensazione in nessuna altra scheda dell'UTOE 9 stessa, e nella relazione non si va a verificare se gli standard complessivi dell'UTOE 9 siano comunque sufficienti. Ciò appare assai grave nonché illegittimo, se si considera che la precedente previsione di verde e parcheggio prevista dalla scheda 9.2. del R.U. era (come si dà atto nella relazione stessa), sovradimensionata rispetto a quanto necessario per le residenze previste nella scheda stessa: il che significa che l'eccedenza era destinata a colmare la carenza di aree a verde e parcheggi nel territorio complessivo della UTOE 9. Pertanto l'eliminazione della previsione rende l'UTOE 9 carente di standard, pur in assenza di previsioni residenziali.

B) Non solo. Per quanto attiene alle attività complementari (per una superficie complessiva di 5.160 mq, comprendenti esercizi commerciali per 3.650 mq, incluse le medie strutture di vendita, cioè strutture aventi superficie di vendita fino a 2.500mq, oltre esercizi di somministrazione di alimenti e bevande per 1.200mq e spazi espositivi per 310 mq.) la scheda afferma che *“le aree a standard dovranno essere monetizzate”*. **Tale prescrizione risulta in contrasto con l'art.140 della L.R. 65/2014 in quanto l'intervento non è soggetto a piano attuativo.**

C) Sempre per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, il D.M., all'art. 5, prevede come standard minimo per una superficie lorda di pavimento pari a 100 mq la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della

legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, “purché siano previste adeguate attrezzature integrative”.

Una variante ad uno strumento urbanistico comunale, che introduce nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, come quella in oggetto, è dunque tenuta a prevedere, in relazione al nuovo insediamento, spazi pubblici nella misura minima sopra indicata (80%, ovvero, in zona B, e purché siano previste adeguate attrezzature integrative, del 40%, della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti) di cui almeno la metà destinate a parcheggio.

Al riguardo si osserva che la scelta se applicare il parametro 80% oppure il parametro 40% va evidentemente fatta in sede di variante urbanistica, essendo di competenza del pianificatore, il quale deve valutare la sussistenza, nella previsione urbanistica, di “adeguate attrezzature integrative” e non lasciata nell’indeterminatezza, come fa la scheda.

Della verifica di tali spazi pubblici non vi è traccia nella variante.

Ciò rende la variante del tutto illegittima per violazione del D.M. 1444/68 e per violazione della legge regionale Toscana 65/2014, oltre che per assoluta carenza di istruttoria ed illogicità

D) Inoltre, anche volendo considerare gli standard complessivamente come si legge nella relazione urbanistica allegata alla variante, i numeri non tornano in quanto il *“complesso di aree a standard pari a mq 44.910 tutti in aggiunta agli standard esistenti”* comprende - oltre che le aree a standard previste nella scheda 10.1 (verde e parcheggi) annullata dal TAR - anche lo Stadio che viene considerato a tutti gli effetti come uno standard.

In realtà lo stadio fa parte del patrimonio disponibile (ALL. 2) e sarà alienato a privati e gestito da un fondo di investimento immobiliare o altra struttura societaria privata, quindi lo stesso non può essere ascritto tra gli standard urbanistici che sono per loro natura spazi pubblici fruibili da tutti i cittadini. Invero è irragionevole che la

presenza di uno Stadio o di impianti assimilati privati consenta la riduzione degli standard per verde pubblico, parcheggi o scuole (cfr. Consiglio Stato, sez. IV, 7 novembre 2002, n. 6109. e n. 5622/01 del 20 ottobre 2001), trattandosi di aree con destinazione a scopi che non consentono di computarle ai fini degli standard, costituendo esse stesse opere che necessitano di standard per il loro insediamento (basti pensare ai parcheggi per la tifoseria di 16.500 spettatori!).

Da qui l'illegittimità della variante per tutti i motivi sopra rubricati.

IV - VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 41 SEXIES DELLA LEGGE 1150 DEL 1942 E ART.18 DELLA LEGGE 765/67- VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART.4.14 DEL R.U. -- VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE SUL COMMERCIO E DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE. D.P.G.R. 15/R/2009 E/O D.P.G.R. 9 APRILE 2020 N. 23/R -ECESSO DI POTERE PER CONTRADDITTORIETÀ- ILLOGICITÀ MANIFESTA- DIFETTO DI ISTRUTTORIA E CARENZA DI MOTIVAZIONE.

Ai sensi dell'art. 1 sexies della legge urbanistica (comma così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989) *“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”*.

Tale norma è stata recepita dal Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, che per ogni funzione ha previsto la necessità di appositi parcheggi pertinenziali a servizio delle costruzioni. Si tratta di aree a parcheggio ulteriori e diverse rispetto a quelle previste come standard urbanistici dall'art.41 quinquies della legge 1150 come modificata dalla legge 765/67 e dal D.M.1444/68.

In effetti, mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942 costituiscono aree pubbliche da

conteggiarsi ai fini della dotazione di standard, quelli di cui al successivo art. 41 sexies sono qualificati come aree private pertinenziali alle nuove costruzioni e come tali escluse (ex art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) dal computo del calcolo della misura degli standard (Cons. St., sez. IV, 8 gennaio 2013, n. 32).

Tali parcheggi devono però essere previsti non solo per le nuove costruzioni, ma anche nei recuperi. Come affermato dalla giurisprudenza nella nozione di nuova costruzione di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, rientrano non solo l'edificazione di un manufatto su un'area libera, ma anche gli interventi di ristrutturazione che, come nel caso di specie, anche in ragione dell'entità delle modifiche apportate al volume del fabbricato, rendono l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente (Cons. Stato, V n.5444 del 04/11/2014, così anche Cons. St., sez. VI, 12 aprile 2013, n. 1995).

E' stato anche precisato che la disposizione contenuta nel predetto art. 41 sexies *“opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la p.a., non potendo quest'ultima autorizzare costruzioni che non siano corredate di dette aree”*.

Correttamente quindi il regolamento urbanistico del Comune di Pisa ha previsto all'art.14.12 appositi spazi per parcheggi anche per le strutture ricreative sancendo che per gli *“impianti per lo spettacolo sportivo, **quali stadi**, palasport e simili, impianti per attività ricreative ed espositive temporanee”* devono essere individuati spazi a parcheggio nella misura pari alla *“maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 80 ogni mq.100 di superficie fondiaria e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori”*.

Peraltro, anche le norme CONI per l'impiantistica sportiva, approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008 (all.20), indicano quali parti funzionali degli stadi "parcheggi per utenti e addetti, spazi verdi e di arredo, ecc.". E l'art. 6.3 (Aree di sosta) precisa che "L'impianto sportivo dovrà essere dotato di idonee **aree da destinare a parcheggio dei mezzi di trasporto dei diversi utenti, in conformità alle disposizioni di legge ed ai regolamenti comunali**, tenendo conto dell'importanza, destinazione e modalità di utilizzo dell'impianto sportivo oltre che delle abitudini locali **Salvo più ampio dimensionamento conseguente all'osservanza delle citate leggi o regolamenti**, le aree di sosta per gli spettatori, gli utenti sportivi e per il personale addetto, saranno di massima dimensionate in base alle seguenti utilizzazioni e superfici convenzionali, comprensive degli spazi di manovra:

- cicli e motocicli: n. 1 utente m² 3
- autovetture: n. 3 utenti mq 20".

In sostanza la normativa dettata dal Coni, pur prevedendo degli spazi minimi per parcheggio, rinvia alle disposizioni comunali laddove queste prevedano un più ampio dimensionamento.

Nel caso di specie la previsione a Stadio, in base alla dotazione minima indicata dal CONI dovrebbe reperire per 16.500 spettatori 5500 posti auto per complessivi 110.000mq ed in base al Regolamento Urbanistico 8.250 posti auto che devono avere un'unità minima convenzionale superficiale di 25mq (Paragrafo a. punto 4.12 Parcheggi) per una superficie a parcheggio di 206.250mq.

Tali parcheggi non risultano puntualmente individuati nella Variante, anche perché in zona una tale quantità di parcheggi non risulta reperibile. Di qui l'impossibilità di una previsione di ampliamento dello Stadio per cui chiedere l'omologazione in assenza delle aree deputate alla individuazione dei prescritti parcheggi pertinenziali.

*

Ancor più illegittima appare la disciplina urbanistica con riferimento alle superfici commerciali.

E' evidente come tali destinazioni siano per loro natura attrattori di traffico e non solo nei giorni degli eventi sportivi, ma per tutta la settimana. Tanto più che nella nuova struttura vi si potranno insediare "medie strutture di vendita" (cioè esercizi commerciali fino a 2500mq di superficie di vendita) che non ricadono nella tipologia di "negozi di vicinato".

Per tali insediamenti, oltre ai parcheggi previsti dall'art. 41 sexies sopra richiamato (10 mq. per ogni 10 mc. di costruzione) la legge regionale sul commercio impone il reperimento di aree ove realizzare i c.d. parcheeggi di relazione in conformità agli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 9 aprile 2020 n. 23/R/2020 che ha sostituito il precedente D.P.G.R. 15/R/2009, lasciando però invariati i valori relativi alle dotazioni minime dei parcheggi di relazione.

Questi ultimi invero prevedono parcheggi di relazione in misura pari a 1 mq per ogni mq. di superficie di vendita per i negozi di vicinato e 1,5 mq per ogni mq. di superficie di vendita per le strutture di media dimensione.

La variante sembra non tener conto della necessità di reperire tali parcheggi (i quali peraltro non possono essere realizzati in interrato date le condizioni geomorfologiche ed idrauliche dell'area) visto che l'area ove insiste lo stadio è del tutto insufficiente, così come risulta dalla Relazione tecnica allegata (ALL. 25).

Pertanto anche sotto tali aspetti la variante risulta illegittima.

**V. SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:
VIOLAZIONE DI LEGGE D.LGS N. 152/06 E LEGGE
REGIONALE TOSCANA N. 10 DEL 2010; ECCESSO DI POTERE:
CARENZA DI ISTRUTTORIA, DIFETTO DI MOTIVAZIONE,
IRRAGIONEVOLEZZA, CONTRADDITTORIETÀ.**

E' noto che la valutazione ambientale strategica presuppone un giudizio diretto a verificare l'entità dell'impatto della trasformazione urbanistica sul territorio, onde evitare la realizzazione di opere in contrasto con il patrimonio ambientale.

Nel caso di specie risulta che attraverso la VAS l'Amministrazione Comunale abbia del tutto sottovalutato l'incidenza della previsione urbanistica relativa al potenziamento dello Stadio, nella sua originaria ubicazione, sull'aria, sulla salute umana e sugli aspetti acustici.

La sottovalutazione degli "impatti" è confermata da una pluralità di motivi.

In primo luogo, si deve evidenziare come ARPAT (Parere N. Prot Vedi segnatura informatica cl. PI.01.17.27/934.3 del 19/02/20 a mezzo: PEC "*Oggetto: Procedura di VAS della variante al PS e RU per la riqualificazione funzionale e ambientale dell'Arena Garibaldi "Stadio Romeo Anconetani" - Osservazioni e relativo parere di competenza sul Rapporto Ambientale. Parere che sostituisce integralmente quello precedente Prot. N. 009561 del 10.02.2020.*" - all.18) in relazione agli aspetti acustici rilevi numerose criticità e detti numerose prescrizioni.

Per Arpat le simulazioni effettuate nel Rapporto ambientale (all. 21) sulla base di tre scenari acustici, **non risultano esaustive in quanto, le stesse non tengono conto della capienza dello Stadio (16.500 spettatori) ma si limitano a considerare nel caso peggiore (Scenario 1) un totale di spettatori inferiore a 10.000 unità e tribune riempite non oltre il 70% della capienza.**

ARPAT inoltre evidenzia come le simulazioni non prendano in considerazione scenari che includono l'utilizzo dello stadio per manifestazioni diverse da quelle sportive (ad esempio, concerti e spettacoli in genere).

In conclusione Arpat non esprime un parere “favorevole” per quanto riguarda gli aspetti acustici, in quanto reputa come *“l'utilizzo ordinario e in forma stabile dell'impianto sportivo Stadio Arena Garibaldi con modalità simili a quelle previste dallo scenario 1 (evento sportivo o altra manifestazione assimilabile) **non sia compatibile con le caratteristiche dell'area di insediamento e con la classe acustica IV del PCCA e che, quindi, la variante proposta possa avere impatti negativi significativi sul clima acustico dell'area interessata**”* per poi concludere affermando che *“Manifestazioni come quelle descritte nello scenario 1, così come valutate nel rapporto ambientale e in un contesto urbano come quello in esame, potrebbero svolgersi eventualmente in regime di attività temporanea previa richiesta, con le modalità ed i termini previsti dai corrispondenti regolamenti, comunale e regionale, per le manifestazioni che si svolgono al di fuori delle aree di cui all'art.10, comma 5, del DPGR n. 2/R/2014, di apposita autorizzazione in deroga ai limiti acustici che, per le aree in classe IV, è consentita dallo stesso DPGR n. 2/R/2014 (art. 16) per un massimo di 25 manifestazioni all'anno.”*

E, ripetiamo, prendendo in considerazione solo lo Scenario 1, cioè: *“per lo scenario 1 (presenza di evento sportivo) le valutazioni sono effettuate, come dichiarato dal TCAA, con un totale di spettatori inferiore a 10.000 unità e tribune riempite non oltre il 70% della capienza, **quindi non sono state considerate, cautelativamente, le condizioni più gravose dal punto di vista acustico**”*. Quindi l'impianto dovrebbe operare sempre con autorizzazioni puntuali in deroga e per un massimo di 25 eventi l'anno.

In sostanza, in merito al clima acustico, l'ARPAT ritiene che la variante non sia compatibile con le caratteristiche dell'area di insediamento e con la classe acustica IV del PCCA e che, quindi, possa avere impatti negativi significativi sul clima acustico dell'area interessata. **E' quindi evidente che siamo in presenza di una**

variante allo strumento urbanistico che difetta del tutto della compatibilità e sostenibilità ambientale.

La sostenibilità ambientale e territoriale della variante in relazione alla reintroduzione della previsione dello Stadio e alle nuove opere complementari nell'UTOE 9 è stata posta in discussione anche dall'Unità Funzionale "Igiene pubblica e nutrizione" - Zona Pisana che ha chiesto quali misure di mitigazione e quali monitoraggi fossero stati previsti per minimizzare gli impatti rilevanti. E nessuna risposta in tal senso è stata fornita, né nel rapporto ambientale, né nella normativa urbanistica.

Parimenti la Regione Toscana ha sollevato obiezioni in merito alla qualità dell'aria. E' stato invero evidenziato come il Comune di Pisa risulti essere un Comune che presenta criticità per quanto concerne i valori di qualità dell'aria e come pertanto avrebbe dovuto prioritariamente procedere alla verifica di coerenza del PAC con il Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) in conformità all'art. 10 della Parte IV "Norme Tecniche di attuazione" del medesimo piano regionale che riporta gli "Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica". Nessuna risposta concreta è pervenuta dal Comune di Pisa.

Ma così anche l'Autorità di Bacino Distrettuale che ha evidenziato la non perfetta coerenza con i Piani dalla stessa approvati (Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PRGA); Piano di Gestione delle Acque (PGA); Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno; Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno; Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno).

A fronte di così tante ed evidenti carenze degli studi a supporto della Valutazione Ambientale strategica il Comune di Pisa, del tutto illegittimamente, approva il Rapporto di Valutazione Ambientale (all.21), rinviando ad una fase successiva la valutazione di aspetti

le cui (indubbie) ripercussioni sotto il profilo ambientale avrebbero necessariamente imposto una verifica degli stessi in fase di VAS.

Sennonché, attraverso tali prescrizioni è stata, nella sostanza, rinviata a fasi successive all'espletamento della procedura di VAS la valutazione di aspetti ambientali che avrebbero dovuto essere verificati già nel procedimento in questione e che, evidentemente, gli elaborati della Variante urbanistica non hanno preso in considerazione, denotando, così, un grado di dettaglio molto inferiore a quello richiesto dalla normativa di riferimento. In sintesi, il Comune, sorprendentemente, inserendo notevoli e svariate prescrizioni riportate nell'Allegato F10 "MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE" (all.22) reputa l'intervento e la previsione urbanistica compatibile con l'ambiente e le sue matrici.

Come si rileva dall'allegato F10 sono state dettate prescrizioni per la Matrice Acqua, per la Matrice Aria, per il Clima acustico, per i Campi elettromagnetici a radiofrequenza, per il Verde urbano e resilienza, per il Traffico, circolazione e sosta nonché tutta una altra serie di prescrizioni di coerenza con i Piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale ed altre.

Senza pretendere di soffermarci su ogni singola prescrizione, non si può fare a meno di sottolineare, in questa sede, che se, da un lato, nessuno mette in dubbio che la valutazione ambientale strategica su una variante urbanistica possa essere, in astratto, connotata da prescrizioni, che, ai fini della miglior tutela dell'ambiente, condizionano a specifici adempimenti l'attuazione delle previsioni in essa contenute, dall'altro lato, non può di certo prescindere dal numero e dal contenuto di tali prescrizioni, nel caso di specie tante e tali da far presumere che molti profili non siano stati oggetto di valutazione.

Ad esempio, per la Matrice Acqua viene prescritto come con riferimento allo "smaltimento delle acque piovane" che gli interventi oggetto di variante non debbano produrre aumento di carico

idraulico sul sistema fognario ricevente, se non dimensionato per riceverne l'eventuale incremento di portata. (Acque spa; NCVA)

Si tratta ovviamente di una prescrizione che non può essere rinviata alla fase successiva ma che doveva essere oggetto di approfondimento in seno alla Variante al PS ed al RU.

Altrettanto le prescrizioni relative al clima acustico di cui si è già detto.

Ricordando poi che sono stati stralciati sia il verde pubblico che i parcheggi nell'area della ex Moschea (e fatta "rivivere" la precedente destinazione a moschea) è da rilevare come il Rapporto Ambientale sia del tutto carente e non abbia tenuto in considerazione tale stralcio e tale "reviviscenza", ancorchè nel Rapporto ambientale medesimo venga più volte sostenuto come la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico "Stadio" sia strettamente correlata con la previsione delle nuove aree di parcheggio e con l'incremento delle dotazioni a verde pubblico "in quanto strettamente necessarie alla sostenibilità dell'intervento".

In ultimo si osserva come la VAS effettuata abbia un oggetto "diverso" rispetto alla previsione urbanistica come da ultimo "precisata" giacchè quest'ultima, come appena detto, non prevede più la realizzazione del verde e dei parcheggi ma della "moschea". E nessuna valutazione su tale aspetto è stata condotta pur trattandosi di una modifica sostanziale.

Ebbene, sulla scorta di tutto quanto precede è evidente come nel caso di specie, siano del tutto obliterati i principi di prevenzione e precauzione che devono improntare l'attività amministrativa in materia ambientale.

*

La approssimazione e superficialità della VAS svolta è evidente anche dall'utilizzo che è stato fatto dello studio sulla mobilità approvato dalla Giunta Comunale (ALL. 3.)

Lo studio della Mobilità non è considerato quale parte integrante della Variante pur essendo stato richiamato più volte ed utilizzato espressamente per la redazione del Rapporto Ambientale.

Come si legge nella Relazione Urbanistica infatti *“le indicazioni riportate nello Studio della Mobilità in merito all’individuazione di possibili aree da utilizzare a parcheggio non sono scelte urbanistiche e non coincidono con i contenuti della Variante”*.

Diversamente il Rapporto Ambientale lo reputa fondamentale evidenziando come *“gli approfondimenti relativi alla verifica del potenziale impatto della variante sul sistema della sosta sono stati svolti nell’ambito dello Studio della Mobilità redatto per il Comune di Pisa da PISAMO Srl e da TAGES e trasmesso con prot. n. 59343 del 5/06/2019”* e come *“sono stati fondamentali i dati e le analisi svolte mediante lo Studio della Mobilità (svolto da Tages per PISAMO), mediante cui sono stati definiti gli scenari di riferimento che a loro volta sono stati utilizzati per le analisi di sostenibilità”*.

Quindi delle due l’una: o tale studio è fondamentale ed allora la variante è errata poiché non individua tutti i parcheggi ed i sistemi di mobilità dallo stesso indicati oppure del tutto errata e confliggente con la previsione urbanistica è la valutazione ambientale strategica che lo reputa uno studio fondamentale per determinare la sostenibilità dell’intervento.

Quello che si vuol evidenziare, oltre alla contraddittorietà tra gli atti è che, ove il Comune di Pisa avesse ritenuto non appropriato lo studio di mobilità effettuato da PISAMO in quanto non aderente alle scelte ed agli obiettivi che la stessa Amministrazione intendeva perseguire, avrebbe dovuto effettuare un nuovo studio sulla mobilità quale parte integrante e sostanziale della VAS, e non limitarsi a disattendere quello effettuato ed a fondamento della VAS, con scelte pianificatorie del tutto avulse da quelle indicate da tale studio.

Parimenti, del tutto superficiale appare l’approccio degli studi ambientali in relazione alla vicinanza della Torre di Pisa, e del Sito

UNESCO (cd, Piazza dei Miracoli) , distanti solo 280 m. per i quali non è stato condotto uno studio specifico ma pur avendo affermato che il “progetto di riqualificazione e restyling dello stadio determinerà una variazione alla percezione dei luoghi ed una variazione della vista da e verso la Torre” si limita a rinviare a non meglio precisati approfondimenti in sede di progettazione.

VI- VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 95 LR 65/2014. ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA, CONTRADDITTORIETÀ ED ILLOGICITÀ, ERRONEITÀ DEI PRESUPPOSTI DI FATTO E DI DIRITTO, TRAVISAMENTO DEI FATTI, ECCESSO DI POTERE, VIOLAZIONE DI LEGGE E DIFETTO DI MOTIVAZIONE SOTTO ALTRO PROFILO.

La Variante qui impugnata non ha tenuto in doverosa considerazione gli esiti del quadro valutativo e delle indagini geologico tecniche ed idrauliche tese alla verifica della fattibilità dell'intervento né delle prescrizioni impartite dal Genio Civile.

Le aree oggetto di variante ivi comprese quelle ove è prevista la realizzazione dello Stadio e delle nuove superfici commerciali sono aree dal punto di vista idrogeologico e sismico molto sensibili e pericolose (anche in vista della previsione degli eventi (sportivi e non) e degli afflussi agli esercizi commerciali).

In particolare, così come si legge nell'ALL. F8 (all. 23) le suddette aree vengono classificate:

- a PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA (G.3): “aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche”,
- a PERICOLOSITA' IDRAULICA MOLTO ELEVATA (I.4): o “comprendente aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni” (pericolosità per alluvioni frequenti);

- a PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA (I.3): o "comprendente aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni" (pericolosità per alluvioni poco frequenti);

- a PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE ELEVATA (S.3): [...] zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica.

Dato che la trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità ed è connessa ai possibili effetti (immediati e permanenti) che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio, da un lato risulta del tutto illogica la scelta di mantenere e implementare un'opera come lo Stadio in tale zona, invece di confermare lo spostamento in un'area a minor pericolosità (quale era quella di Ospedaletto precedentemente indicata). Ma, ove tale scelta sia ritenuta (e non si vede come) logica, è evidente come il Regolamento Urbanistico debba indicare con precisione quali siano le misure di prevenzione e mitigazione da adottarsi per una tale previsione.

In effetti, sempre come evidenziato nella relazione geologica (all. 23) la previsione urbanistica è ammissibile laddove vengano indicate le condizioni di fattibilità, ovvero gli interventi di messa in sicurezza da individuarsi e definirsi in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico.

Nella fattispecie ciò non è avvenuto in conformità alla normativa di settore ed alle prescrizioni impartite dal Genio Civile.

Ed in effetti la scheda norma si limita a stabilire al punto 9 ("fattibilità e condizioni geologico/idrauliche") che dovranno essere rispettate le condizioni indicate nella "Relazione di fattibilità geologica".

Quest'ultima però risulta illegittima per due ordini di motivi:

- (i) in alcun modo adeguata alle prescrizioni e condizioni dettate da ultimo dal Genio Civile con la nota 18 marzo 2020 (all.24).

(ii) Perché non contiene l'indicazione delle opere finalizzate al raggiungimento del livello di rischio medio R2.

(i) Il Genio Civile, nel proprio parere, subordinava l'esito positivo del controllo ai sensi del D.P.G.R./53/R/2011 e di quanto previsto dalla L.R. 41/2018, al rispetto di alcune condizioni. In particolare richiedeva:

- la verifica con maggior dettaglio dell'entità dei battenti attesi con riferimento all'effettiva localizzazione degli interventi all'interno degli areali delle schede;

- l'introduzione nella scheda 9.2 della prescrizione che *“in fase di progetto definitivo dovrà essere ulteriormente approfondito e documentato il non superamento del rischio medio R2 e dovranno essere meglio definite le misure/procedure atte a regolare l'uso dell'area in fase di evento alluvionale. Ciò secondo criteri di appropriatezza rispetto allo scenario definito dal quadro conoscitivo aggiornato e certificato ed in coerenza con il sistema di allertamento regionale e con il piano di protezione civile comunale;*

- *per la realizzazione dei parcheggi multipiano, oltre a quanto riportato nei punti precedenti, sarà necessario meglio documentare l'adozione di soluzioni tecniche che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggano volume di laminazione e non aggravino le condizioni di rischio in altre aree;*

- *le opere di non aggravio del rischio in altre aree dovranno essere adeguatamente dimensionate per garantire il buon regime delle acque, previa condivisione con gli Enti gestori delle reti di drenaggio”.*

Del recepimento di tali condizioni non vi è traccia nella relazione geologica (elaborato F8) approvata con gli strumenti urbanistici qui impugnati le cui ultime integrazioni risalgono al 13 marzo 2020, e quindi prima dell'emissione del parere del Genio Civile.

(ii) Non solo. La relazione idraulica è illegittima in quanto basata su un falso presupposto: che tutte le opere della scheda 9.2 siano

qualificabili come recupero del patrimonio edilizio esistente con incremento volumetrico. Da qui, la relazione fa discendere che in materia di rischio alluvioni sia applicabile l'art 12 della legge regionale 41/2018, che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente stabilisce come sufficienti opere di mitigazione consistenti in *“opere di sopraelevazione”*, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. E per questo la relazione prevede solo opere di sopraelevazione.

In realtà l'impianto esistente è costituito da uno “stadio” scoperto, mentre il nuovo progetto prevede, oltre al raddoppio dello stadio, la realizzazione ex novo di notevoli volumi commerciali e direzionali, che - anche se vengono qualificati come opere “complementari” allo Stadio - costituiscono volumetrie a se stanti e autonome che non possono essere qualificate come “ampliamenti dello Stadio” e dunque non sono ascrivibili a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Da ciò consegue che per tali nuove volumetrie, vista la pericolosità dell'area, non trova applicazione l'art. 12 della legge regionale n. 41 del 2018 bensì l'art. 11 che disciplina gli interventi di nuova costruzione.

In sostanza, nel caso in esame, non erano sufficienti le opere indicate nella relazione geologica (realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente idraulico con un relativo franco di sicurezza) bensì quelle indicate dall'art. 8, comma 1 lettere a) o b) e cioè *“opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti; b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree”*.

Anche per ciò solo la variante è illegittima.

VII. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE ARTT. 119 e 134 L.R. 65/2014 - ECCESSO DI POTERE PER CARENZA DELLA MOTIVAZIONE, DIFETTO DI ISTRUTTORIA, CONTRADDITTORIETÀ INTERNA

La illegittimità della variante è riscontrabile anche laddove nella scheda si legge che la categoria di intervento è la “sostituzione edilizia” e quale modalità attuative “progetto di riqualificazione” (cfr. punto 1 della scheda) e che dovrà essere stipulata una “convenzione” che “dovrà indicare le modalità di realizzazione delle opere pubbliche ... da realizzare obbligatoriamente” (punto 6 della scheda) .

Negli elaborati cartografici della variante, così come nella scheda stessa (punto 3) si legge poi che il progetto di riqualificazione è integrato “da previsioni di aree e di opere pubbliche” esterne al perimetro della scheda n. 9.2 del RU.

Ed in effetti la Variante interessa anche altre schede, quale ad esempio la Scheda n. 10.5, la scheda 11.4, la scheda 16.4 per destinarle a verde e/o parcheggi a servizio del nuovo Stadio.

E' allora evidente come l'intervento avrebbe dovuto essere qualificato quanto meno come ristrutturazione urbanistica (e non come sostituzione edilizia) in quanto la previsione interessa più parti del territorio (e più schede) e l'opera ipotizzata si risolve in una “severa” modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati, della viabilità pubblica, e con l'inserimento ex novo di nuova superficie commerciale.

Sulla base di tali premesse era doveroso assoggettare gli interventi a piano attuativo e non ad un semplice progetto di riqualificazione.

A tal proposito è palese la violazione degli artt. 119 e 134 della L.R. 65/2014 in quanto la variante doveva prevedere quale strumento per la realizzazione degli interventi la previa approvazione di un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente con previsione ex novo di nuova volumetria commerciale.

Tale aspetto è stato sottolineato anche in varie osservazioni, tra cui quella della Associazione La Città ecologica APS (osservazione 5 all. 9), che l'Amministrazione ha respinto limitandosi ad affermare che l'intervento *“non comporta la sostituzione dell'esistente tessuto urbano con un altro diverso (lo stadio rimane pressoché nel sedime dello stadio esistente) non comportando una modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*.

In realtà dà una semplice lettura della variante e delle schede da cui è composta trasparente come si vadano a modificare più lotti e più isolati, oltre ad introdurre modifiche della rete stradale.

*

E' poi da evidenziare come la scheda 9.2 contenga delle palesi contraddizioni all'interno della stessa.

Basti leggere come al punto 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO si affermi come *“L'impianto deve essere dimensionato per ospitare **minimo** n° 16.500 spettatori e comunque perché sia omologato dalla competente FGCI per accogliere le partite di calcio della serie A”* e come al punto immediatamente successivo preveda espressamente come *“6. ELEMENTI PRESCRITTIVI l'omologazione dello stadio non potrà essere richiesta per una capienza **superiore** a 16.500 spettatori”*(cfr. all.15).

Viene da chiedersi come siano da conciliare le due parti della scheda, ovvero se la capienza indicata di 16.500 spettatori sia minima o massima.

In considerazione di ciò contenendo delle palesi contraddizioni intrinseche deve necessariamente essere annullata.

VIII.VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 19 DELLA LR 65/2014, VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEI PRINCIPI DI TRASPARENZA ED IMPARZIALITÀ - CARENZA

DI ISTRUTTORIA E DI MOTIVAZIONE - VIOLAZIONE ART. 3 LEGGE 241 DEL 1990

La variante risulta illegittima anche sotto altro profilo, strettamente aderente ad elementi procedurali.

L'art. 19, comma 5, della L.R.T. n. 65/2014, prevede che *“il provvedimento di approvazione (dell'atto di governo del territorio e delle sue varianti) **contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate**”*. Si tratta di un principio, stabilito dal legislatore regionale improntato al rispetto, anche negli atti di pianificazione, dei fondamentali principi di trasparenza ed imparzialità che debbono in ogni caso caratterizzare l'azione amministrativa.

Tali principi sono stati del tutto obliterati nel caso in esame.

In effetti le Osservazioni presentate non sono allegate alla Delibera di approvazione né sono tra i documenti che sono stati portati al Consiglio Comunale nelle sedute convocate per l'Approvazione definitiva della Variante, ancorché nella stessa si legga testualmente *“di accogliere, non accogliere, accogliere parzialmente le osservazioni pervenute, a seguito dell'esito della votazione specificamente e dettagliatamente riportata nell'Allegato H (all.9) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto”*.

In tale Allegato non sono riportate le Osservazioni presentate ma solo una *“Sintesi”* di esse fatta dall'Ufficio, che si rivela spesso inesatta e fuorviante.

Si prenda ad esempio il punto 2 dell'Osservazione n. 7 prot. 116443 del 15/11/2019 presentata dall'Associazione La Città ecologica nel quale si afferma: *“2) Nel comparto 1 è attualmente collocata la previsione residenziale per 140 abitanti insediabili, ancora attuabile per la parte di area non ricompresa in zona di pericolosità idraulica P3.”* che viene riportato come di seguito: *“2. Si afferma che nel comparto 1 della Scheda Norma vigente è prevista la residenza, in*

zona P3, non attuabile". La sintesi dell'ufficio presentata ai commissari in commissione e ai consiglieri in consiglio comunale travisa completamente l'osservazione presentata (All. 17).

Ciò che viene votato dal Consiglio Comunale (e prima dalla Commissione Consiliare competente) non sono le Osservazioni ma le Controdeduzioni dell'Ufficio (all. 9).

La differenza non è di poco conto. Infatti, quando per esempio per l'Osservazione N. 3 prot. n. 116158 del 15/11/2019 presentata da FIAB-Carlo Carminati, La Città ecologica-Pierluigi D'amico, Legambiente-Pisa-Eleonora Mizzoni (All. 17) nella colonna Votazione Consiglio Comunale nell'Allegato H FASCICOLO CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI a pag 1 si legge "Presenti n. 23 Favorevoli n. 19 Contrari n. 4 APPROVATA" cosa si intende? Se, come si afferma, il Consiglio Comunale ha votato le Osservazioni si dovrebbe dedurre che l'Osservazione in questione sia Approvata. Invece si vuole intendere che è approvata la controdeduzione dell'ufficio che accoglie solo in parte l'osservazione.

In sostanza il Consiglio Comunale non ha esaminato e risposto alle Osservazioni dei cittadini ma solo accolto o meno le controdeduzioni degli Uffici in palese violazione della previsione di cui all'art. 19, comma 5, della L.R.T. n. 65/2014, che obbliga il Consiglio Comunale ad esaminare puntualmente le osservazioni (e non solo le controdeduzioni dell'Ufficio che peraltro contengono una sintesi errata e fuorviante sintesi dell'osservazione stessa).

Tale *modus agendi*, oltre che illegittimo per quanto or ora dedotto rappresenta altresì una violazione dei principi di trasparenza ed imparzialità che debbono in ogni caso caratterizzare l'azione amministrativa che deve essere improntata a dare risposte concrete e chiare ai cittadini che formulano il loro apporto collaborativo su un atto fondamentale quale è quello di cui si discute.

Ed invero anche nella denegata ipotesi in cui fosse consentita l'assenza di un dovere di confutazione analitica e puntuale delle

singole osservazioni, il Consiglio Comunale si sarebbe dovuto esprimere sulle osservazioni in maniera chiara e conferente rispetto alle richieste degli interessati. Mentre, sempre tornando all'esempio sopra indicato non è dato comprendere cosa sia stato approvato e quali variazioni alla variante siano state apportate a seguito di accoglimento parziale dell'osservazione.

*

E' poi doveroso evidenziare come con l'approvazione della variante il Comune di Pisa, in accoglimento di alcune osservazioni ampli l'oggetto della variante stadio ad aree che non risultavano ricomprese nella stessa, così come si legge nell'Allegato F1 - RELAZIONE URBANISTICA Approvazione (all.14) dove testualmente si afferma che vengono introdotte previsioni edificatorie su aree "*non espressamente interessate dalla Variante Urbanistica adottata*".

Trattandosi di una variante specifica relativa a determinate aree del territorio comunale è evidente come non fosse ammissibile la introduzione di previsioni edificatorie su aree esterne ed estranee alla cd. Variante Stadio in totale dispregio delle procedure legislativamente previste sintetizzabili nelle fasi di Pubblicizzazione-Partecipazione, Adozione, Osservazioni, Risposta alle Osservazioni, Approvazione definitiva. Oltre tutto essendo la Variante complessiva soggetta a V.A.S. l'introduzione di queste due aree non prese in considerazione dalla V.A.S. approvata rende quel documento ancora meno significativo di quanto già non fosse, oltre che del tutto illegittimo ed inattendibile.

Non solo, il Genio civile nella sua nota del 18 marzo ha evidenziato come il cd. controllo positivo non poteva estendersi a tali aree poiché le suddette previsioni non erano state oggetto "*delle indagini depositate e dunque il presente parere non è da intendersi riferito a tale area*" (cfr. all.24). Quindi per tali aree mancano anche gli studi idrogeologici.

Senza contare che per le stesse non sono state possibili neppure osservazioni e/o contributi da parte della cittadinanza.

P.Q.M.

Voglia l'Ecc.mo Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, reietta ogni contraria istanza e deduzione, accogliere il presente ricorso e per l'effetto annullare gli atti impugnati.

Con vittoria delle spese e degli onorari di giudizio.

Si depositano i documenti citati.

Ai sensi dell'art. 13, comma 6 bis del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 si dichiara che il contributo unificato dovuto è pari ad € 650,00.

Con osservanza,

Firenze 7 ottobre 2020

Avv. Luisa Gracili

Avv. Piera Tonelli

Pisa gio 8 ottobre 2020 19:13:30

La Città ecologica