

COMMISSIONE SPECIALE
D'INDAGINE AMMINISTRATIVA
SUL CENTRO COMMERCIALE ASCOM
DI CISANELLO

RELAZIONE DI MINORANZA

A cura dei Commissari :

Pierluigi D'Amico - VERDI PER PISA

Gino Logli - CITTÀ DOMANI

Luciana Piddu - RIFONDAZIONE COMUNISTA

Maurizio Bini - RIFONDAZIONE COMUNISTA

Pisa 29 Settembre 1992.

RELAZION.DOC

LA PRIMA FASE.

IL PIANO ATTUATIVO DELL'AREA P.E.E.P. E L'ATTO D'INTESA DEL 1985.

VALUTAZIONI SUL PIANO ATTUATIVO E SULL'ATTO D'INTESA DEL 1985

LA SCADENZA DEL P.E.E.P.

LA SECONDA FASE

LE PREVISIONI DI P.R.G. PER L'AREA

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO: GLI ASPETTI URBANISTICI

L'ITER DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

GLI ASPETTI CONVENZIONALI DEL P.P.

VALUTAZIONI SUGLI ASPETTI URBANISTICI , CONVENZIONALI E FINANZIARI DEL P.P.

LA QUESTIONE DEI TERRENI.

LA FIRMA DELLA CONVENZIONE E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE.

CONSIDERAZIONI SULLA FIRMA DELLA CONVENZIONE E DELLE CONCESSIONI.

L'ASPETTO COMMERCIALE

CONSIDERAZIONI FINALI

La Commissione ha tenuto n. 14 Sedute dal 10 gennaio 1992 al 19 Settembre 1992 [2 in Gennaio (10 e 21) , 3 in Febbraio (13 e 24), 2 in Marzo (9 e 23), 3 in Aprile (9, 27 mattina e pomeriggio) , 2 in Giugno (22 e 26), 2 in Settembre (2 e 19)].

Alleghiamo (ALL. A) il quadro riassuntivo delle presenze dei singoli commissari alle sedute della Commissione.

Alleghiamo (ALL. B) una Cronistoria dell'intera vicenda. In essa abbiamo riportato non solo i singoli atti ma anche una succinta esposizione del contenuto degli stessi. Le fotocopie degli atti citati sono comunque a disposizione dei consiglieri che vogliono consultarli.

Alleghiamo inoltre (ALL. C e D) un estratto di mappa del foglio n. 34 del N.C.T. in cui vengono evidenziate in colore le diverse particelle ed un nostro elaborato nel quale vengono riportate l'estensione catastale e la porzione delle particelle in qualche modo interessata agli interventi in questione.

LA PRIMA FASE.

L'area ha un'estensione di 39884 mq. ed è delimitata dalla via di Cisanello, via di Nudo, via di Parigi, via Venezia Giulia.

L'area viene inclusa nel P.E.E.P. del Comune di Pisa, approvato con D.M. 342 del 18/9/67 ai sensi della Legge 18/4/1962 n. 167 con destinazione "servizi ed attrezzature di interesse pubblico con specificazione centri sociali e culturali, unità sanitarie, chiese ed istituzioni parrocchiali, scuole, attrezzature commerciali" (19180 mq.), "verde pubblico" (13400 mq) e la restante parte destinata a "parcheggio pubblico, strada pubblica, verde di rispetto".

È un'area quindi di standard per il P.E.E.P. prima e, una volta scaduto il P.E.E.P., per il comparto di P.R.G. di Cisanello poi.

Presso l'Archivio del Comune sono agli atti tre lettere dell'Assessore Bramanti dell'Ottobre 1983 dalle quali risulta che a quella data l'ASCOM di Pisa aveva già presentato un Piano Particolareggiato riferito alle previsioni di zona del P.R.G., che prevedeva almeno la realizzazione di un centro commerciale, una chiesa, una scuola materna e delle strutture per l'USL 12. Appare singolare che in tali lettere non venga fatto nessun riferimento al P.E.E.P. e che nei successivi atti del Comune riguardanti l'area non venga fatta alcuna menzione di tale P.P..

L'area , essendo inclusa nel P.E.E.P. ed inserita nel relativo III Programma Pluriennale di Attuazione, è soggetta ad esproprio per pubblica utilità: infatti in data 21 Maggio 1984 una delibera di Giunta, successivamente ratificata dal C.C., autorizza il Sindaco ad emettere ordinanza di occupazione d'urgenza con compilazione del verbale di immissione in possesso per le particelle n. 2, 460 (porzione), 4, 5, 277, 273 (porzione), 324, 325, 326, 6 (porzione), 9, 315 (porzione) . Ordinanza emanata l'1/9/84 ed eseguita nei giorni 22, 24 e 25 del mese di Ottobre 1984.

Nel frattempo, il 12 Luglio 1984, l'ASCOM presenta un Piano Attuativo dell'area P.E.E.P., che viene esaminato in due successive sedute della Commissione Urbanistica. Rinviato una prima volta, viene approvato a maggioranza la seconda "con la raccomandazione che venga corredato di N.T.A. che garantiscano la qualità e la correttezza dell'intervento. Inoltre le norme dovranno prevedere parcheggi alberati, le pavimentazioni dei medesimi non in asfalto ed indicazioni precise per l'arredo urbano."

Il Piano Attuativo approda in C.C. il 21 Marzo 1985, attraverso tre delibere diverse, la 320, 321 e 322. Manca meno di una settimana allo scioglimento del Consiglio Comunale per scadenza del mandato (le elezioni si terranno il 12 e 13 Maggio 1985).

Appare singolare che in una vicenda, che abbraccia ben tre mandati amministrativi, i momenti salienti cadano a ridosso della scadenza del mandato e, in entrambi i casi, l'urgenza viene portata a giustificazione di comportamenti disinvolti, per usare un eufemismo, dell'Amministrazione.

Con la Del. 320 viene approvata una variante al P.E.E.P. dell'area. (vedi ALL. E ed F). Con tale variante "l'area destinata dal P.R.G. ad Asilo Nido in Via V. Giulia potrà essere destinata

ad altre funzioni", essendo stata individuata un'area più idonea per la sua realizzazione. Conseguentemente a tale spostamento la variante prevede "una diversa distribuzione delle destinazioni d'uso, mantenendo inalterata la superficie a verde pubblico attrezzato e distribuendo più razionalmente sulla rimanente area i servizi di quartiere già previsti" (Da Relazione Geom. Bianciardi). Da tale dizione, confermata da quanto affermato dall'Assessore Bramanti in C.C. ("uno spostamento, all'interno di quest'area, di alcune destinazioni") appare che le diverse destinazioni previste avessero una precisa collocazione (tanto da essere spostate) e che di conseguenza non fosse possibile né la loro arbitraria collocazione né l'arbitraria assegnazione ad ogni simbolo di una data quantità di superficie e quindi di volume.

In effetti sovrapponendo l'estratto di mappa con le previsioni originarie, per quanto attiene alla destinazione "servizi ed attrezzature d'interesse pubblico", si vede che:

sulla particella 2 sono collocati i simboli indicanti "servizi di interesse pubblico" e "attrezzature commerciali";

su circa metà delle particelle 4, 5 e 277 è collocato il simbolo "asilo nido";

sulla restante parte della particella 4 sono collocati i simboli indicanti "unità sanitarie" e "mercati";

sulle restanti parti delle particelle 5 e 277 (e sulle particelle 273, 326 e porzione della 325, sulle quali sono già realizzati edifici privati) sono collocati i simboli indicanti "centri sociali e culturali" e "chiese ed istituzioni parrocchiali".

La destinazione "parcheggio pubblico" è attribuita a parte della particella 638 ed alla 639.

Sovrapponendo invece l'estratto di mappa con lo stato variato, sempre per quanto attiene alla destinazione "servizi ed attrezzature d'interesse pubblico", si vede che:

sulle particelle 2 e 4, 638 e 639 sono collocati i simboli indicanti "servizi di interesse pubblico", "attrezzature commerciali", "unità sanitarie", "centri sociali e culturali";

sulle particelle 5 e 277 è collocato il simbolo indicante "mercati" (viene qui spostato anche il parcheggio pubblico previsto originariamente su parte della particella 638 e sulla 639);

sulla particella 324 e su porzioni delle particelle 6 e 468 (originariamente destinate a "verde pubblico") è collocato il simbolo indicante "chiese ed istituzioni parrocchiali".

Le particelle 273, 326 e 325 assumono la destinazione "verde pubblico".

La variante al P.E.E.P., proposta con la delibera 320, ricadendo nella fattispecie prevista dall'Art. 34 della L. 865/71, può essere approvata dal C.C. e diviene esecutiva dopo il controllo di legittimità da parte del CO.RE.CO.. La Delibera in questione, posta in pubblicazione dal 28/3/85 al 27/4/85, viene dichiarata esecutiva il 19/4/85 per decorrenza dei termini.

Nello stesso consiglio del 21 Marzo 1985 vengono approvate le deliberazioni n. 321 ("Piano Attuativo dell'area P.E.E.P. posta tra via Cisanello, via V. Giulia e via di Nudo, destinata per insediamenti ASCOM, chiesa, culto, centro sociale e verde pubblico") e n. 322 "Approvazione dello schema di Atto d'Intesa da stipularsi tra il Comune di Pisa e l'ASCOM di Pisa ai fini di una futura concessione di diritto di superficie su aree comprese nel P.E.E.P. in località Pisanova-Cisanello"

IL PIANO ATTUATIVO DELL'AREA P.E.E.P. E L'ATTO D'INTESA DEL 1985.

I dati caratterizzanti il Piano attuativo sono:

Estensione dell'Area interessata al Piano mq. 32600

STRUTTURE COMMERCIALI 2.24	MQ. 11150	57.9%	MC. 25000	56.2%	IFT
CENTRO SOCIALE E MERCATO 2.38	MQ. 2940	15.3%	MC. 7000	15.7%	IFT
CHIESA ED ISTIT. RELIGIOSE 2.42	MQ. 5160	26.8%	MC. 12500	28.1%	IFT

TOTALE 2.31	MQ. 19250	MC. 44500	IFT
VERDE ATTREZZATO	MQ. 13400		

Nella Relazione si legge: "L'organizzazione urbanistica prevede la definizione di due piazze, delle quali la prima definita dagli edifici commerciali e la seconda da organizzare attorno alla Chiesa."... "L'idea base della proposta è quella di ridare agli abitanti di Cisanello un baricentro sociale nel quale poter interloquire con l'amministrazione, con la chiesa, nel quale poter commerciare, giocare, vivere. Fornire insomma un mezzo per non dover finire sempre in centro e forse per far venire qualcuno anche da lì. La piazza "profana" e quella "sacra" sono incernierate con l'acqua di una grande vasca a cui fa capo un sentiero ancora d'acqua."

Nelle N.T.A. si legge: "Le superfici scoperte saranno tutte pubbliche ad eccezione delle modeste parti di stretta pertinenza degli edifici"

I punti salienti dell'atto d'intesa sono i seguenti:

Per l'acquisizione delle aree l'ASCOM, quale promittente acquirente per la società da costituire, ha compromesso con rilascio di diritto di opzione da parte dei proprietari rispettivamente in data 8/3/1985 ed in data 12/3/85 le aree contraddistinte al Catasto Terreni al foglio 34 con mappale **2** porzione (per mq. 5000), mappale **4** (mq. 5940), per complessivi 10940 mq.. La società azionaria costituenda, a fronte delle procedure di esproprio che verranno attivate dal Comune, dovrà accettare la cessione bonaria della sopra citata area a prezzo simbolico, appena essa sarà divenuta proprietaria e comunque entro il 30/10/85. Il Comune di Pisa si impegna a costituire in favore di detta società diritto di superficie sull'area in questione e su parte della particella 638, già di proprietà comunale, per 99 anni salvo rinnovo per altri 99.

La costituenda società, provvederà alla realizzazione di fabbricati destinati a:

<p>NEGOZI DEL CENTRO COMMERCIALE, SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO, RELATIVI MAGAZZINI ED ACCESSORI: SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DI MQ. 4500 (SU DUE PIANI) MC. 16600.</p> <p>SUPERMERCATO ALIMENTARE E RELATIVO MAGAZZINO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA di mq. 1413 (su un piano) mc. 6358.</p> <p>UFFICI CENTRO COMMERCIALE, SALE RIUNIONI, SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO: SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA di mq. 920 (su due piani) mc. 3500.</p> <p>SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA di mq. 6833; VOLUME COMPLESSIVO mc. 26458.</p>

Le rimanenti aree libere sono da destinare a parcheggi, a piazzali di manovra, a verde, a piazza.

L'ASCOM si impegna a rendersi promotrice di un'iniziativa tesa alla costituzione tra i commercianti esercenti la propria attività in Pisa e gli altri soggetti previsti nell'atto di una società azionaria , **le cui azioni dovranno essere sottoscritte almeno per il 60% del capitale sociale da commercianti esercenti la propria attività nel Comune di Pisa**. Gli esercenti operanti nel settore alimentare che opereranno nella struttura di **supermercato alimentare** e relativo magazzino, dovranno essere almeno per il 75% già titolari di licenze, da trasferire da altre zone del Comune di Pisa nel nuovo Centro commerciale. Tale Società dovrà provvedere alla realizzazione e gestione del complesso, con divieto espresso di alienare la struttura alimentare ed i relativi magazzini. Uno dei sindaci revisori della società azionaria sarà nominato dal Comune.

Alla scadenza della concessione del diritto di superficie il Comune diventa proprietario delle opere e costruzioni ivi esistenti, salvo indennizzo a favore del superficiatario, indennizzo che s'intende comunque limitato al valore venale delle sole costruzioni, indipendentemente dalle attività ivi esercitate, da stabilirsi sulla base di una perizia giurata.

Qualora entro il 30/10/85 non sia stato stipulato il contratto di cessione bonaria a prezzo simbolico delle aree l'atto d'intesa s'intende risolto di diritto ed il Comune avrà facoltà di attivare tutte le procedure necessarie al raggiungimento dei propri fini.

Nella Del. n. 322 viene infine autorizzato il Sindaco o suo delegato a sottoscrivere l'atto d'intesa con l'ASCOM.

L'atto d'intesa non risulta sia stato mai sottoscritto dalle parti. A due mesi dalla sua approvazione e due settimane dopo le elezioni del 12 e 13 maggio 1985, l'ASCOM chiede una breve proroga per la sottoscrizione degli atti di compravendita, riconfermando peraltro le altre scadenze.

Profetica appare la nota vergata a mano dal Segretario Generale che, nello stesso giorno della richiesta, scrive: "**Con la richiesta di proroga (e con la sicura approvazione del Comune) inizia la fase dell'ingarbugliamento che ci porterà un bel giorno a non capirci più nulla.**"

Solo un mese dopo la richiesta di proroga, l'ASCOM fa presente che "alcune previsioni" contenute nell'atto "sono venute ad appalesarsi notevolmente limitative" (la dizione sembra riferita alle limitazioni percentuali sulla composizione azionaria della SPA e su quella degli esercenti nel supermercato alimentare) e quindi dichiara "l'attuale impossibilità di procedere alla realizzazione per programma" concordato.

Nonostante questa dichiarazione il C.C. comunale ratifica il 15/11/85 la delibera di G.M. del 11/6/85 che proroga i termini contenuti nell'atto d'intesa, termini del resto già ampiamente scaduti al momento della ratifica.

VALUTAZIONI SUL PIANO ATTUATIVO E SULL'ATTO D'INTESA DEL 1985

Dalla documentazione messa a disposizione della Commissione non risulta possibile un'analisi puntuale del piano, in particolare per quanto attiene alla dotazione degli standards e dei parcheggi privati ed alla distribuzione delle volumetrie per l'area a chiesa ed attrezzature parrocchiali. Il piano nel suo complesso fa riferimento, almeno a parole, a quella che doveva essere la funzione urbanistica dell'area in questione: **il centro del quartiere di Cisanello, luogo d'incontro e di socializzazione. Da qui le due piazze, il ruolo dell'acqua, i portici, le attrezzature commerciali e parrocchiali.**

Occorre notare che la volumetria prevista nella convenzione (26458 mc.) risulta superiore a quella prevista nel Piano Attuativo per le strutture commerciali (25000 mc.).

Nulla si dice nell'atto d'intesa del Centro Sociale e Culturale. Dalla relazione presentata dall'Ing. Ciuti nella seduta della Commissione d'Indagine del 9/3/92 viene riportato che la tav. 5 del Piano Attuativo vengono previsti 1505 mq di superficie sviluppata lorda pari a 4844 mc. (contro i 7000 mc. previsti nella relazione tecnica allegata al Piano attuativo) per il centro sociale e culturale; si afferma inoltre che quest'ultima struttura e metà della volumetria della banca-uffici erano da "attribuire al Comune". Gli scriventi non sono però riusciti a trovare traccia di tali previsioni nell'atto d'intesa in questione.

Sulle due particelle (porzione della **2** e della **4**) interessate alla realizzazione delle attrezzature commerciali l'ASCOM ha già due distinti "diritti di opzione", dai quali risulta che le aree sono inserite nel P.E.E.P., che il prezzo convenuto per entrambe è di L. 50.000 al mq., che chi acquista versa a ciascuno dei proprietari L. 100.000.000 a titolo di caparra.

La porzione della particella 2 opzionata è di 5000 mq. e, al prezzo convenuto nel diritto di opzione, avrebbe un costo di L.250.000.000. L'intera particella, che misura 10400 mq., verrà venduta dai proprietari alla SPES S.R.L. in data 3/10/1989 ad un prezzo dichiarato di L.320.000.000 (L. 30.476 al mq.).

La particella 4 opzionata è di 5940 mq. e, al prezzo convenuto nel diritto di opzione, avrebbe un costo di L.297.000.000. Essa verrà venduta dai proprietari alla SPES S.R.L. in data 20/7/1989 ad un prezzo dichiarato di L.440.000.000 (L. 74.074 al mq.).

LA SCADENZA DEL P.E.E.P.

I P.E.E.P. hanno efficacia per 18 anni salvo proroga di anni 2, che può essere autorizzata dalla Regione su richiesta motivata del Comune. Tale proroga viene concessa dalla Regione Toscana il 9/9/85 e quindi l'efficacia del P.E.E.P. è prorogata al 18/9/87.

In data 1/3/1985 viene convertito in legge n. 42 il D.L. n. 901 del 22/12/1984 con l'introduzione dell'Art. 1-bis che così recita al punto 1:

"L'attuazione dei piani di cui alla legge 18 Aprile 1962 n. 167, e successive modifiche ed integrazioni, i quali scadano entro il 31 Dicembre 1987, può essere portata a compimento qualora entro 6 mesi dalla data di scadenza siano adottati gli atti o iniziati i procedimenti comunque preordinati all'acquisizione delle aree o all'attuazione degli interventi."

Poiché fin dall'Ottobre 1984 era avvenuta l'occupazione d'urgenza delle aree e nel Marzo 1985 era stato addirittura approvato un Piano Attuativo, sembra agli scriventi che la legge citata consentisse comunque l'attuazione delle previsioni P.E.E.P. per l'area in questione, superando così la scadenza del 18/9/87.

Questa osservazione, fatta da uno degli scriventi nella seduta del 2/9/1992, non è stata ritenuta dal Presidente della Commissione meritevole di approfondimento attraverso una richiesta di specifico parere agli uffici.

I pareri degli uffici, tutti antecedenti all'osservazione precedente, sono concordi nel fissare al 18 Settembre 1987 la data di scadenza del P.E.E.P..

In tali pareri non viene peraltro dichiarato quando con precisione le strutture comunali furono consapevoli di tale presunta decadenza; risulta infatti che negli anni successivi in molti altri casi l'Amministrazione continuò a considerare il P.E.E.P. in vigore a tutti gli effetti. Gli scriventi hanno rintracciato numerose delibere che comprovano quanto affermato. In questa sede basterà citare la Del. G.M. 4175 del 18/7/89 ("P.E.E.P.- Cessione provvisoria con diritto di superficie, di area residenziale nel C.D.-Cisanello alla Coop. Edilizia COOPER 2000. Approvazione schema di convenzione ai sensi art. 35 lex 865/71 ed art. 10/ter lex. 492/75"). Lo stesso Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato in data 27/9/1988 all'Arch. Bellucci e riguardante l'area in questione, la classifica ricadente nel P.E.E.P..

Nella Relazione presentata alla Commissione in data 6/3/1992, l'Ing. Fiamma, all'epoca dirigente del Servizio P.U., afferma che:

- a) scaduto il P.E.E.P. l'area torna regolata dalle previsioni del P.R.G. (Art. 22 delle N.T.A. sottozona 1s)
- b) la variante al P.E.E.P. apportata con Del. C.C. n. 320/85 costituisce variante al P.R.G., una volta decaduto il P.E.E.P.
- c) la decadenza del P.E.E.P. porta con sé la decadenza del Piano Attuativo approvato con Del. n. 321/85.

Qualche perplessità suscita l'affermazione al punto b), visto che P.R.G. e P.E.E.P. si collocano su due livelli diversi dal punto di vista urbanistico, essendo il P.E.E.P., equiparato ad un Piano Particolareggiato, uno strumento attuativo del P.R.G. e seguendo quindi procedure sia per l'approvazione iniziale che delle sue varianti diverse da quelle del P.R.G.. Sembra tuttavia che quella illustrata dall'Ing. Fiamma sia stata la "prassi" seguita costantemente dall'Amministrazione.

Per quanto riguarda l'affermazione al punto c) essa appare condivisibile, ma occorre notare che non è uniforme su questo punto il comportamento dell'Amministrazione. Si legge infatti, ad esempio nella Deliberazione Consiglio Comunale del 4 Febbraio 1985 N. 99: ("Località Cisanello - Variante allo strumento urbanistico vigente: revisione dimensionale e modifica dei perimetri del P.E.E.P. e limitate varianti di destinazione d'uso"): "considerato quindi giusto e opportuno .. provvedere allo stralcio dal P.E.E.P. delle aree destinate ad attrezzature e servizi generali, le quali, una volta sottratte al vincolo del P.E.E.P., rimangono pur sempre disciplinate dal vigente P.R.G. e dal PIANO ATTUATIVO D'INTERVENTO predisposto...". Quindi, almeno in un caso, ci si è comportati in maniera diversa da quanto affermato e appare difficile stabilire quale fosse la "prassi" seguita dall'Amministrazione su questo punto.

LA SECONDA FASE

Per quasi due anni non risulta agli atti della Commissione nessuna pratica relativa all'area in questione.

Nel ricorso presentato alla pretura di Pisa il 3/10/90 dalla Armando Cecchetti SPA si sostiene che verso la fine del 1986 ed i primi mesi del 1987, l'ASCOM prende contatti con due imprenditori pisani al fine dell'Attuazione del Centro Commerciale. Si tratta del Dott. Armando Cecchetti (titolare di società di livello interregionale operanti nel settore della distribuzione alimentare SIDIS) ed il Dott. Giuseppe Barsotti (titolare con i propri familiari di impresa edilizia la CEPI e di società operante nel settore della distribuzione alimentare la D.A. S.R.L.).

Il primo Agosto 1987 viene pubblicato sulla G.U. il Decreto Ministero Industria-commercio N. 316: "Caratteristiche dei centri commerciali all'ingrosso e di quelli al dettaglio" che stabilisce i requisiti di tali centri ai fini delle agevolazioni finanziarie previste dalla L. n.121/87.

Nel Decreto si prevede che "Per centro commerciale al dettaglio, si intende un complesso di almeno 10 esercizi al dettaglio che disponga -in misura adeguata - di infrastrutture, servizi comuni e parcheggio, possibilmente anche nei centri storici ,- concepito, promosso, realizzato e gestito con criteri unitari da apposita società - nell'ambito del quale almeno il 40% della superficie complessiva di vendita sia destinata ad esercizi tradizionali e specializzati. Il centro deve altresì essere integrato con attività paracommerciali (ad es.: bar, ristoranti, banche, uffici postali, agenzie d'affari) e, eventualmente, extracommerciali (ad es. teatri, cinema, sale convegni) anche ai fini di una maggiore capacità di attrazione."

È inoltre opportuno ricordare che l'art. 27 della L. n. 426/71 subordina l'apertura dei centri al dettaglio al nulla-osta regionale quando "per dimensione e collocazione geografica sono destinati a servire vaste aree di attrazione eccedenti il territorio comunale" e quando la superficie di vendita supera i 1500 mq.

A queste nuove disposizioni legislative fa riferimento il PRO-MEMORIA (non datato, né firmato, né prodotto su carta intestata, né protocollato) dell'ASCOM che viene inviato dal Sindaco Granchi agli Assessori il 16/11/87. In esso l'ASCOM dichiara di aver raggiunto con un "importante gruppo di imprenditori pisani, propri associati, un accordo di massima per la realizzazione del Centro Commerciale in Cisanello, accordo che si muove sulla traccia dei precedenti contatti, seppur commisurato alle nuove disposizioni legislative". I "precedenti contatti" non vengono specificati, ma appare implicito il riferimento al Piano Attuativo del 1985, tanto che nel PRO-MEMORIA si dice che verrà presentato un "elaborato planovolumetrico che inquadrerà più esattamente ed estesamente l'intervento progettato, del resto previsto sulla base delle direttive del piano di zona già esaminato.". Occorre notare che "planovolumetrico" e "piano di zona" sono entrambi strumenti urbanistici propri delle aree P.E.E.P., ché altrimenti si dovrebbe parlare di Piano Particolareggiato e di P.R.G., dizioni che compariranno solo più tardi.

L'"importante gruppo di imprenditori pisani" erano probabilmente il gruppo Cecchetti che avrebbe dovuto assumere la leadership delle attività commerciali del Centro stesso con riserva esclusiva del Supermercato Alimentare ed il gruppo Barsotti al quale avrebbero dovuto competere i lavori di costruzione del fabbricato (da ricorso Cecchetti in Pretura)

Nel PRO-MEMORIA si prevede inoltre la costituzione di una Società Immobiliare (società di capitali) che acquisterà le aree e vi realizzerà il complesso immobiliare destinato ad attività commerciali secondo le previsioni del D.L. n. 316/87 e di una Società di Gestione (società per azioni) che vedrà in essa rappresentata, in quote da definire, un numero adeguato di commercianti pisani. L'ASCOM Provinciale insiederà nell'immobile di Cisanello la propria sede ed i propri uffici. L'ASCOM, la Società Immobiliare, la Società di Gestione e l'Amministrazione Comunale converranno formalmente termini, tempi e modi della realizzazione, per garantire, nella necessaria unitarietà dell'intervento le rispettive prerogative.

La Commissione non ha a disposizione atti o testimonianze che attestino di contatti tra Amministrazione ed ASCOM a seguito del PRO-MEMORIA citato, né è a conoscenza di eventuali discussioni in Giunta su tale documento.

Sempre dal Ricorso Cecchetti in Pretura si trae che tra la fine del 1987 ed i primi mesi del 1988 matura in entrambi i "partenrs" (i gruppi Cecchetti e Barsotti) il convincimento della inadeguatezza del progetto redatto dall'Arch. Bellucci (già incaricato dal gruppo Barsotti) e si avverte l'esigenza di coinvolgere un professionista di vasta esperienza nel settore dei Supermercati e dei centri commerciali. Si tratta dell'Arch. milanese Giovanni Bartoli, il quale il 17/3/1988 presenta (insieme all'Arch. Bellucci) ai committenti un nuovo Piano esecutivo per il Centro Commerciale. Il costo preventivo dell'opera viene indicato dall'Arch. Bartoli in L. 12.000.000.000.

In data 23 Marzo 1988 l'ASCOM presenta al Comune il Piano Esecutivo d'Intervento a Firma degli Architetti Bellucci e Bartoli per conto della costituenda Società Immobiliare TUSCANIA S.p.A. con sede in Pisa, P.zza Vittorio Emanuele II n.2 . È da notare come si parli ancora di Piano Esecutivo d'Intervento, dizione che fa riferimento al regime P.E.E.P.

Tale Progetto non è stato esaminato dalla Commissione d'Indagine e, pur richiesto, non è stato fornito agli scriventi.

Il 21/7/1988 la Commissione Urbanistica esprime il seguente Parere sulla Proposta di piano esecutivo di intervento: " La Commissione nell'approvare l'insediamento proposto per la parte relativa al centro commerciale, è del parere che il medesimo, **salvo ripristinare la viabilità di P.R.G. nella posizione da questo indicata**, vada inserito in un P.P. che **preveda l'inclusione della zona a verde attrezzato**, nonché il ridimensionamento dei servizi culturali e sociali a seguito della richiesta della Curia (lettera dell'8/6/88) che propone una struttura parrocchiale in zona diversa da quella di via Venezia Giulia."

Il dirigente del servizio dell'epoca, Ing. Fiamma, nella citata relazione del 6/3/1992 dichiara che "nell'illustrare il progetto in questione egli fece presente che era in atti un precedente progetto planovolumetrico dell'ASCOM, concordato con la l'Amministrazione". Dichiara inoltre di non ricordare se in quella sede citò le delibere C.C. 320-321-322/85.

A questa seduta della Commissione risulta assente l'Ing. Ciuti, che da lì a pochi mesi assumerà l'incarico di dirigente del Servizio P.U. ed a questa assenza lo stesso Ing. Ciuti attribuisce un'importanza non marginale ai fini degli scollamenti tra il Piano Particolareggiato che verrà adottato nel 1989 ed il Piano Attuativo approvato nel 1985; infatti, dichiara l'Ing. Ciuti nella relazione del 18/3/1992, "se riferimenti furono fatti nella seduta del 27/7/1988 alla vicenda pregressa, questi non furono noti allora, né successivamente". Questo spiegherebbe perché nessun riferimento al Piano Attuativo approvato nel 1985 venga fatto nella delibera di adozione del P.P. del 1989.

La proposta di "Piano Esecutivo" viene inviata alla Circoscrizione n. 8 che il 14 Ottobre 1988 esprime il suo parere favorevole a maggioranza e sotto condizione.

Il 31 Ottobre 1988 la "D.A. S.r.l. DISTRIBUZIONE ALIMENTARE" di Cascina (Presidente Barsotti Leonello; Preposto Barsotti Giuseppe) presenta domanda per le Autorizzazioni Commerciali "nel Centro Commerciale di via Cisanello" per le Tabelle I, II, III, VI, IX.

Le due circostanze appaiono singolari, quasi che l'iter di approvazione del progetto fosse in una fase molto più avanzata di quello che a posteriori appaia.

La presentazione della domanda per le Autorizzazioni Commerciali da parte della D.A. S.R.L. sembra confermare quanto sostenuto dalla Cecchetti SPA nel Ricorso in Pretura già citato, secondo il quale "negli ultimi mesi del 1988" si verificarono avvenimenti tra i Gruppi Cecchetti, Barsotti e l'ASCOM ritenuti "sintomatici di un disegno già in atto" del gruppo Barsotti che puntava ad escludere il Gruppo Cecchetti dall'iniziativa. Il Ricorso conclude: "Il Gruppo Barsotti aveva verosimilmente già preso contatti con il Gruppo FININVEST al fine di realizzare un piano che avrebbe consentito di egemonizzare tutta l'esecuzione del Centro Commerciale sia sotto il profilo edilizio che sotto quello commerciale".

A quasi sei mesi dal parere della C.U. del 21/7/88, il 15 Febbraio 1989, l'ASCOM presenta un Piano Particolareggiato: progettista è il solo Arch. Bellarmino Bellucci.
Prima di analizzare questo Piano vediamo cosa prevede il P.R.G. per l'area in questione.

LE PREVISIONI DI P.R.G. PER L'AREA

Assumendo che la variante al P.E.E.P. apportata con Del. C.C. n. 320/85 costituisca variante al P.R.G., una volta decaduto il P.E.E.P., occorre ancora far riferimento all'Allegato F.

Le superfici di ciascuna delle destinazioni previste sono le seguenti:

a) VERDE DI RISPETTO 1880 mq.	
b) PARCHEGGIO PUBBLICO 3735 mq.	
c) STRADA INTERNA mq.	875
d) VERDE PUBBLICO 13971 mq.	
e) ZONA PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (1s) 19423 mq	
TOTALE 39884 mq	

Una parte del Verde pubblico al punto d) per mq. 4460 riguarda aree già edificate per residenze o pertinenze di abitazioni. Tale parte non viene inclusa nel P.P. e quindi l'area a verde rimanente è di mq. 9511.

La zona per servizi di interesse pubblico di cui al punto d) è un'area di standard di P.R.G., cioè un'area che consente (almeno questa è la prassi nel nostro Comune) di non ricercare all'interno delle singole aree oggetto di lottizzazioni convenzionate gli standard di cui al D.I. 1444/68 (ultimo caso quello della Ninfea).

Tale zona è regolata dall'art 22 delle N.T.A., sottozona 1s, che così recita:

"nelle zone che ricadono in queste sottozone relative a tutte **le attrezzature di quartiere**, il volume complessivo delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di fabbricabilità di 2,5 mc./mq.. La progettazione urbanistica ed architettonica dovrà essere realizzata in modo organico ed unitario a mezzo di Piano Particolareggiato a cura dell'Amm.ne Comunale esteso a tutta l'area."

Come abbiamo già visto i simboli presenti nell'area in questione sono riferiti a: servizi di interesse pubblico, centri sociali e culturali, unità sanitarie, chiese ed istituzioni parrocchiali, attrezzature commerciali, mercati.

È lecito distribuire arbitrariamente tra i diversi simboli la volumetria complessiva assentibile sull'intera zona o non era ogni simbolo associato, prima nel P.E.E.P. e poi nel P.R.G., ad una definita superficie? Abbiamo più volte posto questo quesito nel corso dei lavori della commissione e il Dirigente del Servizio P.U. ci ha risposto che non esiste alcun vincolo rigido, che questa scelta viene rimandata alla volontà dell'Amministrazione.

Abbiamo già fatto notare all'inizio di questa relazione come nei documenti e nella discussione in C.C. sulla variante al P.E.E.P. del 1985, sembri al contrario emergere una corrispondenza tra simboli e superfici ad essi assegnati, ipotesi avvalorata dalla sovrapposizione da noi eseguita tra estratto di mappa e cartografia dello stato attuale e di quello variato del P.E.E.P..

Quella che era solo un'ipotesi è divenuta qualcosa di più quando gli scriventi sono venuti in possesso del Certificato di destinazione Urbanistica del 13/2/1990 (ALL. G) che coincide con

la sovrapposizione fatta tra estratto di mappa e cartografia dello stato variato del P.E.E.P., che equivale alle attuali previsioni di P.R.G.

In particolare occorre notare che le particelle 5 e 277 (per complessivi 6551 mq.) hanno destinazione "mercati e piccola parte a parcheggio" mentre nel P.P. presentato, e successivamente approvato, sono destinati al Centro Commerciale.

Le attrezzature commerciali sono esplicitamente previste solo nelle particelle 2 e 4, le uniche per l'acquisto delle quali l'ASCOM aveva firmato il compromesso con i proprietari in vista dell'intervento del 1985.

Gli scriventi hanno presentato il Certificato in questione nel corso della seduta della Commissione del 19/9/1992, chiedendo che fosse riesaminato il problema con i tecnici. Il Presidente della Commissione non ha ritenuto opportuno aderire a tale richiesta, delegando il Segretario Generale ad occuparsi della questione. Ad oggi non è a conoscenza degli scriventi la conclusione cui sia giunto il Segretario Generale.

Sulla questione si è espresso anche il T.A.R. : riporteremo tali valutazioni in un apposito paragrafo, dopo aver illustrato il contenuto del Piano Particolareggiato.

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO: GLI ASPETTI URBANISTICI

La proposta di P.P. presentata il 15 Febbraio 1989 è composta da una relazione illustrativa, da uno schema di atto d'intesa e da 8 Tavole.

Nella Tavola n. 1 viene riportato "l'Estratto di P.R.G. e variante" e nella Relazione illustrativa si legge :"**Si è resa necessaria una variante al P.R.G. spostando il parcheggio pubblico e precisamente quello ubicato vicino al verde pubblico, riportandolo nell'originaria ubicazione previsionale del P.R.G.**"

Questa affermazione merita una certa attenzione. Come si può notare dagli Allegati E ed F, la variante al P.E.E.P. del 1985 aveva spostato il parcheggio pubblico dalla particella 638 alla particella 277. La proposta di P.P. prevede di riportarlo nella posizione originaria e nella relazione a cura del progettista dell'ASCOM si dà per scontata la necessità di una variante al P.R.G..

Nel P.P. poi approvato il parcheggio viene spostato e la variante non viene fatta.

L'ing. Ciuti nella relazione alla Commissione del 18/3/92 afferma che "sarebbe stato più corretto esplicitare questa operazione nella delibera di approvazione del P.P., indicandone anche i riferimenti giuridici, dati dall'art. 9, comma 2 b della L.R. 74/1984". Tale norma recita: "sono ammesse in ogni tempo le varianti agli strumenti urbanistici per la rettifica di perimetrazioni di zona in conseguenza di esigenze tecniche riconosciute in occasione dell'approvazione di piani attuativi". Quindi, al massimo, la norma afferma che la variante era ammissibile, non che non fosse necessaria.

Oltre tutto lo spostamento avviene sull'unica particella la 638 **di proprietà del Comune, particella che, per la gran parte, ha destinazione di P.R.G. "Servizi ed attrezzature di interesse pubblico". Una pari estensione di terreno, che diventerà di proprietà ASCOM, passa dalla destinazione "parcheggio pubblico" a quella per "Servizi ed attrezzature di interesse pubblico" e quindi assume una definita potenzialità edificatoria.**

L'intera area a destinazione "SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (1s) misura 19423 mq, per cui, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale in luogo di quello fondiario (come è "prassi" nel Comune di Pisa, più volte oggetto di contestazioni in C.C.), viene dichiarato ammissibile un volume di 48557 mc.

Il comprensorio viene suddiviso in Lotti e più precisamente (riportiamo le superfici contenute nella relazione dell'Ing. Ciuti del 9/3/92 dal momento che nei vari elaborati del P.P. esse differiscono leggermente tra loro):

LOTTO A : PARCHEGGIO E STRADA PUBBLICA	6490 MQ.
--	----------

Comprende le destinazioni di P.G.R. VERDE DI RISPETTO (1880 mq.), PARCHEGGIO PUBBLICO (3735 mq.), STRADA INTERNA (875 mq.).

Nella proposta di P.P., oltre allo spostamento del Parcheggio pubblico già evidenziato, viene eliminata la previsione di VERDE DI RISPETTO, che viene trasformato in PARCHEGGIO PUBBLICO.

La cosa, a parte ogni valutazione di merito, avrebbe a giudizio degli scriventi richiesto apposita variante. Di questo sembra rendersi conto lo stesso progettista che alla fine della relazione scrive: "L'intervento, nelle sue linee fondamentali, ha rispettato le indicazioni previste dal P.R.G. Infatti è stato utilizzato a parcheggio lo spazio a verde di rispetto ottenendo così una unica (sic.) zona a servizio del centro commerciale". La frase viene pudicamente cassata nella Relazione finale del Piano Particolareggiato che viene portata all'approvazione del C.C. e la trasformazione del VERDE DI RISPETTO in PARCHEGGIO PUBBLICO, non viene in alcun modo dichiarata sul piano formale.

L'ing. Ciuti nella relazione alla Commissione del 18/3/92 afferma che "tale trasformazione appare ammissibile dalla lettura della circolare Min.LL.PP. N. 5980 del 30/12/1970". Tale circolare afferma che i parcheggi scoperti sono ammissibili nelle "fasce di rispetto stradale": ma qui la discussione non è se la nuova destinazione è ammissibile rispetto alle disposizioni ministeriali quanto se lo sia rispetto alle N.T.A. del P.R.G. di Pisa. Tali aree sono regolamentate dalla art. 29a delle Norme che recita: "La destinazione di queste fasce rimane agricola o a verde...". Quindi tale trasformazione non appare ammissibile rispetto alle N.T.A. Comunque, a parte l'ammissibilità della trasformazione, essa avrebbe richiesto una variante. Cosa che in realtà L'Ing. Ciuti non smentisce.

Anche in questo caso l'Amministrazione pubblica ne riceve un danno anche economico: infatti, per ottenere un'unica zona a parcheggio al servizio del centro commerciale non verrà previsto nel P.P. il verde di rispetto ed il parcheggio "pubblico" sarà realizzato dalla SPES S.R.L. a scapito degli oneri di urbanizzazione: il costo per realizzare un parcheggio è più elevato di quello necessario per realizzare un'area a verde.

LOTTO B: AREA EDIFICABILE CENTRO COMMERCIALE	17215 mq.
--	-----------

Costituisce la gran parte dell'area con destinazione "SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (1s) che complessivamente misura 19423 mq.: nella relazione diventa più sbrigativamente "edificabile centro commerciale". Si prevede un unico edificio di due piani fuori terra nel quale sono previste una miriade di possibili destinazioni commerciali, un supermercato (definito alimentare integrato), banca, farmacia, uffici, centro culturale e sociale, bar.

Dai Dati Volumetrici allegati alla relazione, che a parte l'aggiunta di 126 mq. scoperti destinati a Mercato, sono identici a quelli contenuti nella Relazione finale del Piano Particolareggiato che va all'approvazione del C.C., si ricava:

SEMINTERRATO	1.242,5 MQ.	3.665,37 MC
CENTRO COMMERCIALE E MAGAZZINI	3.278 MQ	12.101 MC
SUPERMERCATO		
- Magazzini	828,81 MQ	2.652 MC
- Vendita	3.832 MQ	17.247 MC
- Uffici	421,4 mq	1.270,34 MC
GALLERIA	1.225 MQ	5.512,5 MC
BANCA	942,2 MQ	3036,91 MC.
FARMACIA	214,54 MQ	665,83 MC
CENTRO CULTURALE	154,7 MQ	495,04 MC
SERVIZI IGIENICI	54,21 MQ	205,32
IMP. TECN. SERVIZIO AUTO	100 MQ	320 MC

SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	248,42 MQ	942,76 MC.
TOTALE	12542 MQ	48114 MQ.

Il volume dichiarato è di 44457 mc.. Rispetto al calcolo riportato sopra non viene conteggiato il volume del "seminterrato".

Occorre notare che il termine "seminterrato" non è presente nelle N.T.A. del P.R.G. di Pisa; esse presentano solo il termine "Interrati", che ha un significato ed una sostanza diversi. Le N.T.A. precisano che il termine "seminterrato" è stato eliminato con Delib. C.C. n. 348 del 20/12/71.

L'indice di fabbricabilità territoriale calcolato sul lotto, prendendo il solo volume dichiarato, vale 2,58 mc./mq.

La superficie coperta dichiarata è complessivamente 9400 mq. nella prima relazione e 9650 mq. in quella che viene portata all'approvazione del C.C.: valori entrambi molto minori dei 12542 mq. da noi ricavati, che coincidono con quelli riportati dall'Ing. Ciuti nella relazione del 9/3/92.

Per quanto attiene al calcolo degli Standards (80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento) ci riferiamo solo ai dati della Relazione definitiva del P.P. che verrà successivamente portata all'approvazione del C.C.

La superficie a partire dalla quale vengono calcolati gli standards comprende solo la "superficie di vendita" del Supermercato (3832,85 mq.), quella dei negozi (2058,19 mq.), la superficie a piano terra della Banca (520,1) e quella al primo piano della Farmacia (83 mq.), per complessivi 6494.14 mq. (pari a meno del 52% della superficie lorda di pavimento). Tale superficie viene riportata a pag. 15 della relazione; a partire da essa si ricava un fabbisogno di 5195 mq., di cui almeno la metà da destinare a parcheggi. Vengono previsti solo parcheggi per 5269 mq.

Nella relazione dell'Ing. Ciuti del 9/3/1992 si afferma che la superficie a partire dalla quale sarebbero stati calcolati gli standards per il lotto B comprenderebbe la "superficie di vendita" del Supermercato, dei negozi, della banca e della farmacia ed inoltre porzione del centro culturale, dell'area di mercato e di parte dei servizi d'interesse pubblico. In effetti a pag. 16 della Relazione al P.P. viene riportata una nuova tabella nella quale vengono aggiunti una parte della superficie del Centro Culturale (106 mq.), l'area del mercato (126 mq.) e una parte della superficie dei servizi di interesse pubblico (144 mq.). Il problema è che in questo caso la superficie complessiva per il calcolo degli standards diventerebbe 6870,14 mq. ed il fabbisogno di standards ammonterebbe a 5496 mq., superiore ai 5269 mq. previsti dal progetto nel lotto B. Quindi se si vuole che il fabbisogno di standards sia soddisfatto nel Lotto B allora non si può convenire con quanto affermato dall'Ing. Ciuti. Volendo al contrario convenire con quanto affermato dall'Ing. Ciuti, occorre concludere che il fabbisogno di standards non è soddisfatto nel Lotto B.

In entrambi i casi non cambia la sostanza: viene quasi dimezzata la superficie lorda di pavimento, quella a partire dalla quale secondo il D.M. 1444/68 ed il comma 8 dell'art. 7 m delle N.T.A. del P.R.G. devono essere calcolati gli standards (12542 mq di superficie avrebbero richiesto 10033 mq. di standards nel solo lotto B).

Per quanto riguarda i parcheggi privati nel secondo progetto verranno adeguati alla L. 122/89; per il lotto in questione, sempre considerando 44457 mc., la quantità minima è di 4446 mq.: ne vengono previsti 4512 mq. di cui 2352 sul tetto dell'edificio dal momento che la superficie scoperta (7557 mq.) non è in grado di contenere il totale della superficie a parcheggi prevista nel progetto (9781 mq.).

LOTTO C: SEDE CROCE ROSSA ITALIANA	2208 mq.
------------------------------------	----------

È la parte rimanente dell'area con destinazione "SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (1s) e nella versione definitiva del P.P. assumerà la destinazione "**SERVIZI SANITARI, CHIESA ED ISTITUZIONI PARROCCHIALI**". Nella relazione illustrativa al proposta di P.P. si legge: per la destinazione "Chiesa ed istituzioni parrocchiali"

"non viene previsto nessun intervento, perché c'è la rinuncia da parte delle autorità ecclesiastiche". Si ricordi il parere della C.U. del 21/7/88, che chiedeva proprio di eliminare tale previsione.

La stessa C.U., nella seduta del 5 Maggio 1989, rileva che "per la non realizzazione della chiesa e del mercato necessita apposita variante."

Piuttosto che andare alla variante vengono introdotti nel P.P. che viene portato all'approvazione del C.C. un minuscolo mercato (126 mq.) nel Lotto B e nel Lotto in questione i 4390 mc. inizialmente destinati alla Croce Rossa vengono destinati a SERVIZI SANITARI, CHIESA ED ISTITUZIONI PARROCCHIALI

È previsto nella versione definitiva del P.P. un unico edificio su due piani con "seminterrato" "dove si articolano le varie funzioni specifiche: garage, uffici, ambulatori, magazzini, servizi, chiesa, ecc.", per una superficie complessiva dichiarata di 1296 mq.

Il volume previsto nel solo Lotto C (4390 mc. con un Ift di 1.99 mc./mq.) sarebbe inferiore a quello ritenuto ammissibile, secondo la nota "prassi", in quel lotto : 5520 mc.. Ma esso, sommato a quello già previsto nel Lotto B (44457 mc.), che è superiore a quello ritenuto ammissibile anche secondo la nota "prassi" in quel lotto (43037 mc.) porterebbe il volume complessivo su entrambi i lotti a 48847 mc., cioè 290 mc. in più del volume ritenuto ammissibile.

Il problema viene risolto con un "giardino pensile" di 56 mq ed alto (?) 5,7 m sul tetto del fabbricato del Lotto C: applicando una norma che gli scriventi non sono riusciti ad individuare nelle N.T.A. del P.R.G. (e che se esistente sarebbe veramente bizzarra) il "giardino pensile" porta ad una "detrazione" del volume di 319 mc., diminuisce cioè il volume del fabbricato da 4390 mc. a 4071 mc.. I conti ora tornano.

La superficie del lotto C dovrà essere acquisita dal Comune e ceduta agli enti interessati.

A parte ogni valutazione sulla legittimità del metodo usato per il calcolo del volume assentibile sulla superficie complessiva dei lotti B e C (assimilazione dell'Indice di fabbricabilità fondiaria all'Indice di fabbricabilità territoriale e quindi mancata detrazione delle superfici di uso pubblico dalla superficie territoriale per ricavare la superficie fondiaria alla quale applicare l'indice) e sulla distribuzione di tale volume in modo non proporzionale alle superfici dei singoli lotti (dichiarata dall'Ing. Ciuti legittima nella relazione alla Commissione dell'8 Aprile 1992), occorre notare come **il Comune rinunci ad una volumetria di oltre 1000 mc su un terreno che dovrà acquistare per permettere che tale volumetria venga realizzata sui terreni che acquisterà l'ASCOM o la società allo scopo costituita.**

Per quanto riguarda i parcheggi privati nel Lotto C, nella versione definitiva del P.P., in luogo dei 439 mq dovuti dalla Legge Tognoli, ne vengono previsti 666 mq. Per i parcheggi di standard (D.I. 1444/68 e art. 7 m delle N.T.A. del P.R.G.), essi vengono calcolati su una superficie di 856 mq., in luogo dei 1296 mq. effettivi (che anche i servizi sanitari, chiesa ed istituzioni parrocchiali abbiano una "superficie di vendita"?). Per questa via si afferma che la quantità minima è di 685 mq. Ne vengono previsti per 740 mq.

LOTTO D: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

9515 mq.

È la parte dell'area con destinazione "VERDE PUBBLICO" che non comprende edifici esistenti e loro aree di pertinenza. Nella relazione in questione si legge: "La realizzazione di questo lotto sarà possibile quando l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione l'area". Questa frase viene cassata nella Relazione finale del Piano Particolareggiato che viene portato all'approvazione del C.C.

LOTTE E ed F: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO IN PROGRAMMA
--

4460

È la parte dell'area con destinazione "VERDE PUBBLICO" che comprende edifici esistenti e loro aree di pertinenza. Come abbiamo già detto quest'area verrà stralciata nella versione definitiva del P.P.

L'ITER DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il P.P., presentato il 15 Febbraio 1989, viene esaminato dalla Commissione Urbanistica il 9 Marzo 1989, con il seguente parere: "La C.U. esprime parere favorevole alla soluzione urbanistica prospettata **limitatamente per la parte conforme al P.R.G.**- Per la parte relativa al parcheggio previsto sul progetto in difformità del P.R.G. e localizzato in fregio alla via Di Nudo, la C.U. è del parere che sia possibile applicare l'art. 1 della L. 1/78, mentre per quanto riguarda la non realizzazione della chiesa e del mercato (previsto dal P.R.G.) necessita una apposita variante."

La proposta modificata, presentata dall'ASCOM il 21/3/1989, viene esaminata dalla C.U. il 26/4/1989, con il seguente parere: "La C.U. prende atto dell'adeguamento della proposta a quanto richiesto dalla Commissione stessa nella riunione del 9/3/89." È questa la prima Commissione Urbanistica alla quale l'Ing. Ciuti partecipa in qualità di dirigente del Servizio P.U. al posto dell'Ing. Fiamma.

Il 5/5/89 l'Ing. Ciuti, in una lettera al Sindaco, all'Assessore all'Urbanistica ed al Segretario Generale, fa presente la necessità di adeguare la proposta di P.P. alla L.122/89 (Tognoli) e di tradurre la proposta "in elaborati intestati all'ufficio, cosa che renderebbe il piano **formalmente** d'iniziativa pubblica, come richiesto dalle norme di zona". Tale iniziativa, sostiene, "potrebbe notevolmente semplificare gli aspetti formali legati alla mancanza del titolo di proprietà del proponente sulle aree destinate al centro commerciale". Conclude ricordando come restino da risolvere gli aspetti convenzionali. Occorre notare che della Convenzione e dell'Atto d'Obbligo non vi è nessun accenno nei vari pareri della C.U.

Il P.P., adeguato alla 122/89, riceve il parere favorevole della C.U. l'11/5/89.

Quasi un mese prima, il 24 Aprile 1989, la Giunta Municipale aveva già adottato il Piano Particolareggiato. Nella Delibera si legge : "Visto il parere favorevole della C.U. espresso nella seduta del 11/5/89 (!!); Vista la relazione dell'ufficio proponente, P.U., in data 18/5/89 (!!); DELIBERA di adottare il P.P. costituito da n.9 Tavole e relazione illustrativa corredata di schema di convenzione.

La Delibera di adozione viene posta all'Ordine del Giorno del C.C. di Lunedì 22/5/89.

Nella tarda mattinata del 20/5/89 la pratica viene trasmessa al Segretario Generale, che nella stessa giornata chiede con una lettera al Dr. Barsotti (che nulla ha a che vedere con il Dr. Barsotti già citato) , che ha curato gli aspetti relativi alla convenzione ed all'atto d'obbligo, se sono state valutate e possono considerarsi risolte le seguenti questioni: 1) il P.P. inserito nel II P.P.A. sospeso per chiarimenti dal CO.RE.CO. 2) la non ancora dimostrata acquisizione in proprietà delle aree 3) la individuazione delle finalità statutarie della SPES al fine di accertare, fra l'altro, se la predetta società è anche imprenditore edile 4) la quantificazione degli Oneri di urbanizzazione 5) la quantificazione delle Opere di urbanizzazione 6) la determinazione dell'importo della polizza 7) la determinazione del prezzo per quelle aree su cui dovranno sorgere le opere di urbanizzazione ma sulle quali la proprietà non le avrà realizzate 8) come sarà valutato il costo di costruzione di cui all'art. 3 della convenzione; 9) le previsioni da stabilire qualora non si realizzi l'impegno dei trasferimenti dei negozi 10) l'impegno limitato a due anni ed al 60% per quanto concerne i negozi del Centro Comm.le 11) la determinazione dei prezzi da praticare al momento delle compravendite dei negozi, uffici, ecc. 12) la non definizione dei tempi di realizzazione tra i diversi lotti 13) tutte le questioni di ordine tecnico-urbanistico anche nei loro equilibri distributivi e quantitativi.

Il Dr. Barsotti risponde nella mattinata del 22/5/89 precisando che "**Il P.P. trova concreta possibilità di attuazione soltanto in presenza della specifica adozione del P.P.A. e della sua vigenza.** Solo con l'approvazione del P.P.A. , le previsioni urbanistiche trovano concreta attuazione e pertanto in quella fase sorge la necessità per gli interessati di ottenere il rilascio delle concessioni edilizie. È evidente che solo in futuro sarà possibile stabilire tutti quei dati ai cui ai punti 4-5-6-7-8-11-13. Per quanto riguarda il punto 2) l'Amm. Com.le può autonomamente procedere a previsioni di P.P. prescindendo dall'individuazione dei proprietari delle aree interessate. Per quanto attiene ai punti 9-10 il sottoscritto ha ricevuto

dagli Assessori interessati indicazioni non formali di gradimento in ordine al primitivo atto d'intesa presentato dall'ASCOM e dalla SPES S.N.C. . Ho ritenuto pertanto opportuno, riproporre nello schema di convenzione le obbligazioni formulate nell'atto d'intesa, successivamente riportate nel definitivo Atto d'obbligo". Ci si riferisce, a parere degli scriventi, all'atto d'intesa allegato alla proposta di P.P. presentata dall'ASCOM in data 15/2/89.

Il P.P. approda in C.C. il 22 Maggio 1989. Nella breve relazione di presentazione l'Assessore all'Urbanistica (Scaramuzzino) non espone gli aspetti urbanistici (ripetutamente esaminati dalla C.U.): motiva esplicitamente la scelta di mantenere la previsione della chiesa, che "mal si addice ad una collocazione tutta interna ad un centro commerciale di questa dimensione", col fatto che la sua esclusione avrebbe comportato una variante al P.R.G. e quindi tempi di attuazione parecchio lunghi.

L'Assessore sintetizza il contenuto dell'Atto d'Obbligo e della Convenzione allegati alla delibera. È proprio in un inciso sull'illustrazione dell'Atto d'obbligo che l'Assessore afferma: "i colleghi già impegnati nella precedente legislatura ricorderanno che questo intervento era già stato approvato e programmato negli anni 1984-85". È questo l'unico riferimento che in tutti gli atti del 1989, viene fatto al Piano attuativo approvato nel 1985.

L'Assessore, citando l'Atto d'Obbligo, individua nella SPES S.N.C. la società con cui dovrà essere formalmente firmata la convenzione.

La Delibera di adozione del P.P. non individua il soggetto con cui andrà firmata la convenzione, che parla sempre di "proprietari"; nelle premesse si cita solo l'Atto d'Obbligo tra Amm. Com.le, ASCOM e SPES S.N.C..

Nella delibera infine non viene prevista la firma della convenzione, né viene dato mandato al Sindaco per la sua sottoscrizione.

Non risulta che vi sia stato alcun intervento sulla delibera, che viene approvata a larga maggioranza.

Se la fretta può essere portata a giustificazione almeno di alcune delle omissioni, delle imprecisioni e degli errori fin qui riscontrati (occorre infatti ricordare che il 30 Giugno 1989 scadeva il termine ultimo per l'adozione di Piani Particolareggiati in zona di espansione) dal momento dell'adozione del P.P. ogni motivo oggettivo di urgenza decade, non esistono infatti più scadenze di legge che possano impedire l'esecuzione dell'intervento.

Il P.P., posto in pubblicazione, riceve solo le Osservazioni della Curia Arcivescovile che, rilevando come "la consistenza del complesso parrocchiale sia estremamente insufficiente alle esigenze di culto e pastorali", chiede "che venga eliminata la previsione della Chiesa con le relative pertinenze parrocchiali prevista dal P.P., attesa la sua modesta ed insufficiente dimensione ed in considerazione di reali motivi di incompatibilità con le destinazioni previste dallo stesso P.P. ASCOM."

Le osservazioni della Curia Arcivescovile di Pisa ricevono il parere contrario della C.U. (la curia non è l'unico soggetto destinatario delle previsioni di cui si chiede l'eliminazione") e vengono respinte dal C.C. il 16/10/1989 con la Del. 1440 che approva definitivamente il P.P.

GLI ASPETTI CONVENZIONALI DEL P.P.

Nella Convenzione si individuano inizialmente le opere oggetto dell'atto, cioè l'U.M.I. n. 1, costituita dai Lotti A, B ed una piccola porzione del D.

I proprietari si impegnano a realizzare a propria cura e spese all'interno del lotto B i seguenti interventi:

- edificio del centro commerciale, costituito da:

- a) pluralità di esercizi commerciali ed artigianali, per una superficie coperta complessiva lorda di circa mq. 9.652 ed un volume di mc. 44.457 articolato su due piani fuori terra;
- b) supermercato con relativo magazzino, per una superficie complessiva lorda di mq. 5.904
- c) banca, articolata su due piani, per una superficie di mq. 1.400

- d) farmacia, articolata su due piani, per una superficie di mq. 215
- e) uffici, articolati su due piani, per una superficie di mq. 422
- f) centro culturale, per una superficie di mq. 150
- g) servizi di interesse pubblico, articolati su due piani, per una superficie di mq. 1.451
- h) piano seminterrato destinato a garage, magazzini, ecc., per una superficie di mq. 1.243
- i) terrazza destinata a parcheggio ed alla quale si accede tramite rampa, per una superficie di mq. 2.352.

Da quanto riportato al punto a) della convenzione la superficie lorda complessiva dei due piani fuori terra del Lotto B risulterebbe: 9.652+5.904+1.400+215+422+150+1.451 19.194 mq. oltre a 1243 mq. "seminterrati". **È evidente che questa parte, di importanza non trascurabile, della convenzione presenta errori ed inesattezze ed in essa vengono riportati dati che non trovano riscontro nella Relazione allegata al P.P..**

Il Supermercato non presenta più, nella convenzione, la dizione aggiuntiva "alimentare integrato".

I proprietari si impegnano inoltre a realizzare, sempre a propria cura e spese, sulle rimanenti aree libere non impegnate dall'edificio del Centro Commerciale, i seguenti interventi:

- impianti tecnologici e servizi per auto per una superficie di	mq. 100
- aree pavimentate destinate ad uso mercato di quartiere, per una superficie di	mq. 126
- parcheggi o piazzali di manovra, per una superficie di	mq. 9.642

I proprietari si impegnano a costituire con apposito atto a favore del Comune di Pisa servitù perpetua e gratuita di passo ed **uso pubblico** sulle aree scoperte e relativi impianti di cui alla lettera m dell'art. 7 delle vigenti N.A. del P.R.G. (parcheggi di standard D.I. 1444/68) ricadente nell'ambito del lotto B. La proprietà si impegna inoltre a cedere al Comune di Pisa su sua richiesta ed al puro costo di costruzione, i locali destinati a Centro Sociale e Culturale (150 mq.)

Per quanto riguarda i locali destinati ad esercizi commerciali ed artigianali di cui alla lettera a) (quindi non per il supermercato) , i proprietari si impegnano a cedere o a locare gli stessi, **nel limite del 60% del numero complessivo previsto**, in via prioritaria e per la durata di un biennio e (probabilmente "a") quegli esercizi esistenti che intendono trasferirsi da altre zone cittadine e con preferenza per quelli del centro storico, attivando a tal fine tutte le opportune iniziative.

La dizione "**nel limite del 60% del numero complessivo previsto**" risulta ambigua ed il 60% può essere letto come limite massimo. Nessun vincolo viene posto per il Supermercato. Evidente appare la differenza con le previsioni del 1985 nel cui atto d'intesa si prevedeva che le **azioni** della costituenda SPA. avrebbero dovuto essere sottoscritte almeno per il 60% del capitale sociale da commercianti esercenti la propria attività nel Comune di Pisa. Si prevedeva inoltre che gli esercenti operanti nel settore alimentare che avrebbero operato nella struttura del supermercato alimentare avrebbero dovuto essere almeno per il 75% già titolari di licenze, da trasferire da altre zone del Comune di Pisa nel nuovo Centro commerciale

La proprietà, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi sul lotto B si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione sul lotto A (Parcheggio pubblico e strada) e porzione del lotto D (mq. 684 di verde pubblico attrezzato). Tali opere dovranno essere completate prima del rilascio del certificato di agibilità del complesso e comunque non oltre il termine previsto nella concessione edilizia.

Occorre qui notare che nella concessione n. 118/90, relativa appunto a queste opere, non viene riportato tale termine ultimo per il completamento dei lavori.

I proprietari si impegnano infine a cedere al prezzo di lire 1.000 al mq. le aree di loro proprietà, sulle quali sono state realizzate le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'Atto d'Obbligo allegato alla delibera non è datato e le sottoscrizioni da parte di ASCOM e SPES S.N.C. risultano non autenticate.

Nell'atto si afferma che la SPES "ha già acquisito la disponibilità" delle particelle nn. 2, 4, 639 e 277 (per complessivi 20180mq), mentre sui rimanenti 3200mq. della particella n. 5 "è in corso la procedura di acquisizione".

Occorre qui notare che dagli atti risulta che la SPES S.N.C. non è mai stata proprietaria di nessuna delle particelle interessate dal P.P.. Questa "acquisita disponibilità" appare riferirsi ai compromessi su parte delle particelle 2 e 4 (per complessivi 10940mq) già sottoscritti dall'ASCOM fin dal Marzo 1985 e a quelli evidentemente nel frattempo sottoscritti per le due restanti particelle.

Nel ricorso presentato alla pretura di Pisa il 3/10/90 dalla Armando Cecchetti SPA si sostiene che il "Gruppo Barsotti" (definito precedentemente come le società CEPI S.R.L. e D.A. S.r.l.) ha ricevuto in data 12/6/1987 opzione dai proprietari per la particella n. 277, in data 28/10/1987 per la particella n. 2 ed in data 1/3/1988 per la particella n. 4.

La particella 5, l'unica per la quale nell'atto d'obbligo viene dichiarata la non disponibilità, è in realtà la prima che verrà acquistata dalla SPES S.R.L. il 7 Luglio 1989 ed ad un prezzo al metro quadro dichiarato molto superiore rispetto a tutte le altre. Su questo aspetto torneremo in uno specifico paragrafo.

VALUTAZIONI SUGLI ASPETTI URBANISTICI , CONVENZIONALI E FINANZIARI DEL P.P.

Per permettere un confronto fra i dati Urbanistici del Piano Attuativo del 1985 e quelli del Piano Particolareggiato del 1989 riportiamo la seguente tabella:

	1985			1989			
	mq.	mc.	%	mq.	%	mc.	%
Centro Commerciale e Magazzini 24,8%	4500	16600	37,9%	3278	23,7%	12101	
Supermercato e magazzini 54,6%	1413	6358	14,5%	7551	54,6%	26683	
Centro soc e cult/Serv int. pubb. 4,7%	1505	4844	11,1%	672	4,9%	2309	
Banca ed Uffici 6,2%	920	3498	8%	942	6,8%	3037	
Chiesa ed attr.parrocchiali		12500	28,5%				
Chiesa ed Servizi .Sanitari				1296	9,4%	4390	9%
Servizio Auto 0,7%				100	0,7%	320	
T O T A L E		43.800		13.839		48.840	

Per quanto riguarda l'area destinata a servizi nel 1985 il 57,9% è destinata ad attrezzature commerciali, il 15,3% a centro sociale e mercato, il 26,8% a chiesa ed attrezzature parrocchiali. Nel Piano Particolareggiato l'88,6% è destinata al centro commerciale e l'11,4% ad attrezzature sanitarie e chiesa.

Un'area destinata dal P.R.G. a Servizi ed attrezzature di interesse pubblico di quartiere è stata di fatto trasformata in un enorme centro commerciale, dove ha una presenza preponderante un supermercato che per le sue dimensioni è destinato a servire un'area vasta di attrazione, un'area che va ben oltre non solo la dimensione del quartiere ma anche quella del Comune (tanto da richiedere per la sua apertura il nulla-osta regionale).

È legittima tale "abnorme e sproporzionato dimensionamento" della superficie destinata al supermercato?

Il T.A.R. della Toscana, nella sua sentenza n. 143/91, parte dalla constatazione che "né dalle norme di attuazione, né dalla relazione di P.R.G. si evincono indicazioni numeriche in ordine alle quantità di superfici e di volumetrie da riservare alle singole attrezzature" indicate con i diversi simboli.

In realtà abbiamo già dimostrato come non solo dalle nostre elaborazioni ma anche da un Certificato di destinazione Urbanistica del Comune di Pisa appaia che ad ogni particella catastale dovessero essere attribuiti uno o più simboli e quindi come ci fosse un vincolo preciso nella distribuzione delle singole destinazioni.

Lo stesso T.A.R., pur evidentemente non in possesso della documentazione in questione, nella citata sentenza afferma che "la facoltà del P.P. di contenere previsioni latu sensu innovative è rigidamente circoscritta non solo in senso architettonico ma anche in senso urbanistico mediante interventi omogenei, armonici e regolari nelle rispettive proporzioni, tenuto conto del numero delle attrezzature da realizzare nel contesto di un'area ben limitata, ed in modo da scongiurare una disorganica e non conseguente preponderanza di una o più delle attrezzature di quartiere rispetto alle altre".

Il T.A.R. conclude che "**lo strumento attuativo ha violato in modo macroscopico le modalità di esecuzione espressamente indicate nell'art. 22 delle N.T.A.**". Di seguito aggiunge: "Analoghe considerazioni valgono per i profili di illegittimità che tendono a dimostrare la consistenza di lottizzazione che potrebbe individuarsi nella modalità di realizzazione del piano (interventi riservati al privato, convenzionamento, cessione delle aree, scomputo degli oneri di urbanizzazione).".

Il T.A.R. dichiara irricevibile per tardività la parte del ricorso in cui si censura la legittimità del P.P. ma invia gli atti alla Procura della Repubblica di Pisa.

Per chiarire le conclusioni del T.A.R. sul P.P. occorre ricordare che, trattandosi di zona per servizi d'interesse pubblico, la norma prevede l'elaborazione a cura del Comune di un Piano Particolareggiato, la cui approvazione ai sensi dell'art 16 della Legge Urbanistica (n. 1150/1942) "equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste".

Nel specifico il P.P., redatto dal privato e tradotto "in elaborati intestati all'ufficio" per renderlo "**formalmente** d'iniziativa pubblica", è stato presupposto per la realizzazione di un centro commerciale di esclusivo interesse privato.

L'operazione ha finito per aggirare, attraverso un P.P. che "viola in modo macroscopico le modalità di esecuzione espressamente indicate nell'art. 22 delle N.T.A.", le norme che regolano gli interventi riservati al privato in assenza di Piano Particolareggiato, cioè la Lottizzazione Convenzionata di Aree (art. 28 della Legge Urbanistica).

In questo caso il lottizzante avrebbe dovuto cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria ed assumersi gli oneri relativi alla realizzazione di entrambe le opere di urbanizzazione citate.

Le opere di urbanizzazione primaria (ricavate dalla L. 847/1964) per l'eventuale lottizzazione dell'area in questione sarebbero state: parcheggi, strada, fognatura, rete di distribuzione rete elettrica e gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. Quelle di Urbanizzazione secondaria: mercato di quartiere, chiesa, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

Attraverso lo strumento del P.P. il privato raggiunge lo stesso obiettivo non cedendo nulla gratuitamente al Comune e scomputando il costo delle opere di urbanizzazione dagli oneri.

Oltre tutto la suddivisione del P.P. in Unità Minime d'intervento, di cui l'unica convenzionata è l'U.M.I. 1, porterà sicuramente alla realizzazione delle opere dei lotti A, B e piccola porzione del D, le cui aree sono già di proprietà dei privati o del Comune. I Lotti C e D potranno essere realizzati solo quando il Comune avrà la disponibilità, tramite esproprio, delle aree.

La Delibera di adozione del P.P. è corredata da un Piano Finanziario (non firmato né dal Dirigente né dal Funzionario) che raggiunge la parità contabile sommando come entrate oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e sottrahendo il costo dell'espropriazione degli 11051 mq. delle superfici dei Lotti D e C (20.000 lire/mq.).

Abbiamo già illustrato lo spostamento del parcheggio e la trasformazione in parcheggio dell'area a verde operate nel P.P. (senza operare una variante al P.R.G.), entrambe finalizzate a dotare il Centro Commerciale di un parcheggio pubblico aggiuntivo a quelli previsti nel progetto, evidentemente giudicati insufficienti.

Su questo punto la sentenza citata del T.A.R. afferma invece che le quantità di parcheggi previsti nel progetto sono rispondenti alle quantità previste dalla L.122/89 e dal D.M. 1444/68. Occorre però precisare a tale proposito che il ricorrente, amministratore della UNICOOP, non aveva contestato il calcolo effettuato sulla superficie di vendita e non sulla superficie lorda di pavimento come prescritto dal D.M. e dalle N.T.A., come non aveva contestato il calcolo della volumetria assentibile utilizzando l'indice di fabbricabilità territoriale in luogo dell'indice di fabbricabilità fondiario previsto nelle N.T.A. Un pronunciamento del T.A.R. su questi due punti avrebbe non soltanto travolto il progetto dell'ASCOM ma condizionato pesantemente le volumetrie assentibili per qualunque successivo intervento commerciale-direzionale nella città di Pisa.

Infine occorre notare che il Piano Particolareggiato non è corredata da Relazione Geologica, come è prassi per i P.P. e per i Piani di Recupero (si vedano ad esempio gli ultimi adottati dal C.C.). La materia è regolata dalla L.R. 21/1974 che al comma 2 dell'Art. 1 recita: "In sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere eseguite indagini ai fini di stabilire la realizzabilità delle opere previste sotto il profilo geologico e geotecnico individuando altresì la sopportabilità dei carichi e le prescrizioni esecutive imposti dalle caratteristiche del sottosuolo". Fatta osservare questa mancanza, l'Ing. Ciuti nella relazione del 25/6/92 scrive che "la formulazione non è apparsa prescrittiva di indagini da considerare quali atti integranti del P.P., ma solo come atti necessari per il rilascio della concessione edilizia". Chiesto nella seduta della Commissione del 26/6/92 all'Arch. Martini se fosse stata presentata tale relazione prima del rilascio della concessione, l'Architetto ha risposto che essa doveva essere presentata al Genio Civile. La commissione non ha verificato l'eventuale presentazione di tale relazione a quest'ultimo ente. Comunque la Legge regionale parla di formazione degli strumenti urbanistici attuativi, cioè P.P., non di progetti esecutivi o piani planovolumetrici che riguardano singoli edifici oggetto di concessione edilizia.

LA QUESTIONE DEI TERRENI.

Il 26/5/89 si costituisce la SPES S.R.L. (capitale sociale L. 90.000.000) che acquista in data 21/8/89 la SPES S.N.C.. La SPES S.N.C., costituita in data 20/6/1980, è partecipata dai soci Terrestri Giovanna (moglie dell'Ing. De Santis) e Mayew Janice (cittadina inglese) con procure generali conferite all'Ing. De Santis ed al Geom. Pier Luigi Di Prete. La SPES S.R.L. ha come soci l'Ing. De Santis, il Geom. Pier Luigi Di Prete, il Dott. Giuseppe Barsotti. Le due società hanno la stessa sede.

Occorre notare che l'atto di cessione risulta sia stato inviato al Comune solo nel Novembre del 1990 su richiesta dell'Ufficio Contratti al notaio Siciliani e che, sempre a quella data, la SPES S.N.C. risultava ancora esistente.

La SPES S.R.L. in tre mesi diventa proprietaria di tutte le particelle oggetto della convenzione, più precisamente acquista le particelle sotto riportate:

	DATA DI ACQ.	LIRE AL MQ.
DICHIARATO		
PART. 5	3.200 MQ. 7/7/89	156.200

PART. 4	5.940 MQ	20/7/89	74.074
PART. 277	3.250 MQ	3/10/89	40.000
PART. 2	10.500 MQ	3/10/89	30.476
PART. 639	480 MQ	27/10/89	20.833
TOTALE	23.370 MQ.		MEDIA 59.906

Per un costo complessivo dichiarato di L.1.400.000.000.

Occorre ricordare che la particella 5 è l'unica di cui la SPES S.N.C. ha dichiarato di non "averne la disponibilità" nell'atto d'obbligo allegato alla delibera di adozione del P.P.

Il costo medio dichiarato delle sole particelle (per complessivi 20.170 mq.) di cui la SPES S.N.C. "aveva acquisito la disponibilità" all'atto dell'adozione del P.P. ammonta a L. 44.620.

Occorre inoltre ricordare che, per tutte le particelle, l'Amministrazione aveva proceduto all'occupazione d'urgenza fin dall'Ottobre 1984. Cosa che i proprietari fanno presente negli atti di compravendita. In tutti gli atti infatti si legge: **"..la società acquirente prende atto che il terreno in parola è stato oggetto di provvedimento del Sindaco di Pisa in data 1-9-1984, autorizzante alcuni funzionari comunali ad introdursi nel terreno stesso al fine di procedere all'occupazione di urgenza per effettuare misurazioni e rilievi per pratica di esproprio..."**.

In nessuno degli atti in questione viene al contrario citata la decadenza del P.E.E.P. e solo nell'ultimo atto (riguardante la particella 639 di 480 mq.) viene citata l'adozione del P.P. nei seguenti termini: "Le parti si danno atto che con Delibera n. 669 del 22/5/1989 detto terreno è stato inserito in un P.P. con destinazione a parcheggio."

Appare da quanto detto che, a prescindere dalla questione se il P.E.E.P. fosse o meno "oggettivamente" decaduto e se tale decadenza avesse o meno "automaticamente" interrotto la procedura di esproprio, i proprietari erano al momento della cessioni dei terreni sicuri di vendere un terreno a tutti gli effetti gravato da tale vincolo, stante le procedure avviate dall'amministrazione comunale e mai formalmente interrotte.

A meno di due mesi dall'acquisto da parte della SPES S.R.L. dell'ultima particella, il 20/12/1989 la Giunta approva la Proposta di Delibera n. 7573 che verrà approvata dal C.C. con Deliberazione N. 78 del 26/1/1990 ("Secondo e Terzo P.P. del P.E.E.P. Aree a Servizi , scuola e verde pubblico in loc. Cisanello. Interruzione procedura di esproprio."). Con tale delibera si "revoca l'occupazione d'urgenza, e ci si impegna a notificare il provvedimento ai proprietari". Nella Delibera non si fa alcun cenno alla presunta decadenza del P.E.E.P.; si cita solo il P.P. adottato.

L'Assessore Fiore presenta così al Consiglio la delibera in questione: "Si tratta dell'interruzione della procedura di esproprio in quanto il Consiglio Comunale ha approvato il P.P. nel giugno 1989, per quanto riguarda l'A.S.C.O.M. dell'area di Cisanello. Quindi è l'interruzione dell'occupazione richiesta. Nel 1984 c'era l'occupazione d'urgenza di quell'area. È l'area dove va l'A.S.C.O.M....., allora si interrompe la procedura di esproprio perché c'è l'A.S.C.O.M., c'è il P.P., l'area è sua e non si espropria più."

Anche qui nessuna citazione viene fatta alla presunta decadenza del P.E.E.P.

Come si può leggere nella nota presentata il 4 Marzo 1992 alla Commissione dal funzionario dell'U.O.C. esproprio: **"Tale delibera costituisce l'unico atto dell'Amm.ne Com.le di rinuncia ad una procedura di esproprio nell'ambito dell'ex P.E.E.P..."**.

Ricordiamo infine che la SPES S.R.L., il 25 Giugno 1990, dopo cioè aver ottenuto sia le Concessioni Edilizie che le Autorizzazioni Commerciali, venderà alla STANDA S.p.A. "appezzamento di terreno" di 6763 mq (mq. 4719 destinati alla realizzazione del fabbricato commerciale e mq. 2044 destinati ad aree di servizio) al prezzo dichiarato di Lire 1.000.000.000 (un miliardo).

LA FIRMA DELLA CONVENZIONE E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE.

Il 25/11/89 la SPES S.R.L. presenta il progetto esecutivo e la richiesta di rilascio della relativa C.E. per il Centro Commerciale e, dopo pochi giorni, per le opere di urbanizzazione. In entrambe le richieste "precisa che la SPES S.N.C. è confluita nell'attuale SPES S.R.L."

Il progetto esecutivo ottiene il parere favorevole di conformità al P.P. ed alla convenzione dalla C.U. ed i pareri favorevoli "per quanto di competenza" dalla Commissione Edilizia in data 20 Dicembre 1989.

Il 9/1/90 la SPES S.R.L. chiede il rilascio della concessione edilizia "nelle more della firma della convenzione". Il 23 Gennaio 1990 la giunta esamina la richiesta (Imp. SPES - Richiesta rilascio Concessione Edilizia previa presentazione polizza fideiussoria) assumendo la seguente determinazione: "accelerare la firma della convenzione".

Il 30/1/90 il progettista dei lavori del Centro Commerciale, presenta perizia giurata sull'ammontare dei lavori da eseguire (7.985.000.000) per la determinazione del costo di costruzione.

L'8 Febbraio 1990 la SPES S.R.L. comunica che il Notaio incaricato di formalizzare la convenzione è il Dott. Paolo Siciliani. Lettera che appare vistata dalla Dr.ssa Campus il 12/2/1990.

Il 21 Febbraio 1990 all'O.d.G. della Giunta viene iscritta la Proposta n. 14 : "Convenzione relativa al P.P. di esecuzione del P.R.G. Centro Commerciale Cisanello. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA". In tale delibera "Constatato come la deliberazione n. 1440 del C.C. sia carente dell'autorizzazione al Sindaco o chi per esso alla stipula della convenzione con la **SPES S.N.C....** si **DELIBERA** di integrare la Deliberazione del C.C. n. 1440 del 16/10/1989 con il seguente articolo: "di stipulare con la **SPES S.N.C.** apposita convenzione, già approvata con deliberazione di c.c. n. 1440 del 16/10/1989, autorizzando il sindaco o persona da lui delegata alla firma della stessa".

Quel giorno la giunta non si tiene, la proposta non sarà mai tradotta in una deliberazione che avrebbe, oltre tutto, richiesto la ratifica del C.C..

Nello stesso giorno il Notaio Siciliani sottoscrive la ricevuta per i documenti necessari per la stipula della Convenzione con la **SPES S.N.C.** In una nota la Dr.ssa Campus precisa: " Resta da trasmettere copia conforme all'originale della deliberazione di autorizzazione del Sindaco alla sottoscrizione della convenzione di cui trattasi." Tra i documenti anche un certificato di destinazione Urbanistica, forse proprio quello già citato (All. G), redatto dal Servizio Pianificazione Urbanistica per l'Ufficio Contratti il 13/2/1990.

Il 28 Febbraio 1990 si dimettono gli Assessori Comunisti dalla Giunta.

Nello stesso giorno Consiglio Comunale approva la **DELIBERAZIONE** del N. 198: "Atto deliberativo integrativo consiliare all'atto C.C. N. 1946 in data 22/12/89 ad oggetto: ""Legge Regionale 41/84- P.P.A del P.R.G. per gli anni 1989-90-91" - Risposta alle osservazioni del Cons. F. Allegretti trasmesse dal CO.RE.CO. in data 7/2/1990."

Venerdì 9 Marzo 1990 il Sindaco Granchi firma prima la convenzione con la SPES S.R.L. e poi le Concessioni Edilizie n. 118 (Opere di Urbanizzazione) e 119 (Centro Commerciale).

Lunedì 12 Marzo 1990 il Sindaco Granchi firma l'estratto del verbale del Consiglio Comunale del 28 Febbraio 1990 con la Deliberazione n. 198 di Risposta alle Osservazioni del Cons. Franco Allegretti sul P.P.A. 1989-90-91 per l'invio al CO.RE.CO. ed una lettera al CO.RE.CO. sempre sulla Del. C.C. N. 198 del 28/2/90.

Sempre il 12 Marzo 1990 si dimettono gli assessori socialisti ed il sindaco Granchi

Il 21 Marzo 1990 si insedia il Commissario Prefettizio

Il 30 Marzo 1990 il CO.RE.CO. controlla senza rilievi le Deliberazioni C.C. N. 1946 del 22/12/89 e N. 198 del 28/2/90. **Il PPA del PRG per gli anni 1989-90-91 diviene esecutivo**

CONSIDERAZIONI SULLA FIRMA DELLA CONVENZIONE E DELLE CONCESSIONI.

Come risulta dalla ricostruzione l'atto d'obbligo allegato alla delibera di adozione del P.P. è sottoscritto dalla SPES S.N.C., la convenzione approvata con il P.P. parla genericamente di proprietari, la convenzione viene firmata dal Sindaco Granchi con la SPES S.R.L. dopo che lo stesso Notaio incaricato ha firmato ricevuta dei documenti per le firma della convenzione con la SPES S.N.C..

Appare indubbio che la stessa denominazione (SPES) assegnata a due società completamente diverse abbia ingenerato confusione non solo all'interno dell'Amministrazione. Oltre tutto nessuna delle due società comunica formalmente, attraverso la presentazione al Comune dell'atto notarile, l'avvenuta cessione. Solo la SPES S.R.L. da un certo punto in poi comincia a presentare richieste di natura edilizia affermando in esse che la SPES S.N.C. "è confluita" nella SPES S.R.L.. Oltre tutto la SPES S.N.C. è tuttora formalmente esistente.

Tutta questa confusione si sarebbe diradata se si fosse seguita la prassi ed il buon senso andando ad integrare la delibera di approvazione del P.P. con una nuova delibera che individuasse il soggetto con cui firmare la convenzione e prevedesse l'autorizzazione al Sindaco a firmare. Delibera già predisposta dagli uffici e mai approvata.

Anche volendo convenire con l'Avv. Predieri circa il fatto che la firma della convenzione con società diversa da quella firmataria dell'atto d'obbligo non configuri un'illegittimità sostanziale dell'atto e non comporti alcuna negativa conseguenza per l'Amministrazione, non si può non sottolineare come anche in questo caso ci si sia discostati da una prassi costante dell'Amministrazione.

Anche questa fase, come quella dell'adozione del P.P., è caratterizzata dalla fretta e dall'urgenza. Ma mentre nel primo caso un motivo oggettivo c'era, in questo non vi era nessuna scadenza esterna che non fosse la crisi della giunta e la volontà soggettiva di firmare la convenzione e le concessioni prima dell'arrivo del Commissario Prefettizio.

Anzi le concessioni non potevano essere firmate prima dell'esecutività dell'ultima delibera di approvazione del P.P.A. ed al momento della firma della convenzione e delle concessioni tale delibera non era neanche stata inviata al CO.RE.CO. e quindi non era noto quando sarebbe divenuta esecutiva né se lo sarebbe mai diventata.

Infatti l'art. 6 del D.L. n. 9 del 23/1/1982 (convertito con modificazioni in L. 25/3/82 n. 94) prevede che, per aree non comprese nei Programmi Pluriennali di Attuazione, le C.E. possono essere rilasciate quando si tratti di interventi da "realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali". L'intervento in questione ricade in zona di espansione e non in zona di completamento e quindi, a giudizio degli scriventi, non rientrerebbe nella fattispecie prevista dalla legge.

Comunque, anche a prescindere da tale questione, lo stesso art. 6 del D.L. citato prevede al quarto comma che tale deroga dal divieto di rilasciare C.E. in aree non comprese nel P.P.A. si applichi fino al 31/12/84. Tale termine è stato prorogato prima al 31/12/87 dal comma 4 dell'art. 1 del D.L. 22/12/84 N. 901 (convertito in L.n. 42 del 1/3/85) e successivamente ulteriormente prorogato al **31/12/89** dal primo comma dell'art. 13 del D.L. 29/12/87 (convertito in L. n. 47 del 29/2/88). Il quarto comma dell'art. art. 6 del D.L. n. 9 del 23/1/1982 verrà abrogato dall'art. 7 della L. **31 Maggio 1990** n. 128.

Quindi il **9 Marzo 1990** le C.E., non essendo esecutivo il P.P.A., non potevano comunque essere rilasciate.

Era a conoscenza il Sindaco Granchi al momento della firma della mancata vigenza del P.P.A.?

A questa domanda, posta nella seduta della Commissione del 26/6/92 da uno degli scriventi all'Arch. Martini che ha curato la stesura delle C.E., lo stesso Architetto così risponde: "Prima di tutto, penso sicuramente di averglielo detto. Secondo era una cosa abbastanza chiara perché

era un periodo il cui il P.P.A. era in fase conclusiva , era una cosa che gli amministratori sapevano abbastanza bene..".

Sempre nella stessa seduta lo stesso Arch. Martini dichiara: "Ora quando io fui chiamato, perché non è che io sia andato di mia spontanea a prendere le pratiche e a portarle giù, perché sono stato chiamato da qualcuno..."

In una precedente seduta (quella del 27/4/92) l'ex-sindaco Granchi aveva dichiarato: "Ho firmato tutti gli atti su cui c'era l'urgenza, vista la situazione politica". Più avanti ad una contestazione di uno degli scriventi che faceva presente come non fosse credibile che il Sindaco non sapesse se la delibera del P.P.A. fosse o meno esecutiva l'ex-sindaco rispondeva: "tu pensi che io abbia preso le carte e le abbia firmate da me senza dir niente a nessuno. Sono gli uffici che me le hanno portate. Io posso dare la disponibilità a firmarle, però se mi sollevano problemi di... qualcosa di diverso che mancava la delibera di autorizzazione.. io col cavolo che firmavo". Riferendosi al P.P.A. l'ex-sindaco afferma: "tecnicamente avrebbe anche potuto essere esecutivo".

(Le affermazioni riportate virgolettate sono state trascritte da uno degli scriventi ascoltando direttamente i nastri contenenti le registrazioni delle sedute in questione. La trascrizione di tali sedute a cura del segretario della Commissione sono state messe a disposizione al momento dell'ascolto delle cassette ma successivamente, richieste in fotocopia, non sono state fornite, ad oggi, agli scriventi. Tale procedura può aver portato ad eventuali errori od omissioni delle quali ci scusiamo anticipatamente con gli interessati e con i consiglieri comunali).

Che il P.P.A. non potesse essere tecnicamente esecutivo l'ex-sindaco doveva ben saperlo dal momento che lui stesso il 12 Marzo 1990, tre giorni dopo la firma delle concessioni, firma per l'invio al CO.RE.CO. l'estratto del verbale del Consiglio Comunale che approva quella che sarà l'ultima delibera riguardante il P.P.A.

L'area inserita nel Piano Particolareggiato non coincide con quella inclusa ne Piano Pluriennale di Attuazione. Infatti in quest'ultimo non è inclusa la previsione di verde pubblico attrezzato (lotto D del P.P.) ed il parcheggio in fregio alla viabilità di Cisanello è incluso con una punta (conforme alle previsioni di P.R.G.) ad Ovest della via Venezia Giulia, peraltro già realizzata con innesco ortogonale sulla viabilità principale. L'Ing. Ciuti nella Relazione presentata alla Commissione il 18/3/1992, portando a sostegno le Norme di Attuazione delle previsioni del P.P.A., afferma che risulta conforme a tali norme l'estensione operata dal P.P. rispetto alle previsioni contenute nel P.P.A.

Dai lavori della Commissione è inoltre emerso che per l'anno 1990 non esistono le concessioni edilizie comprese fra la n. 90 e la n. 117. Le C.E. NN. 118 (opere di urbanizzazione del Centro Commerciale) , 119 (Centro Commerciale) , 120,121, 122, 123 e 124 sono firmate dal Sindaco Granchi, dalla 125 in poi dal Commissario Prefettizio.

Occorre sottolineare la lievitazione dei costi delle opere a scapito degli oneri di Urbanizzazione nel passare dal Piano Finanziario alla Concessione Edilizia. Le opere sul Lotto A, previste in Lire 493.240.000 nel Piano Finanziario allegato alla Deliberazione C.C. N. 669/89 di adozione del P.P., diventano Lire 505.846.000 nel computo metrico estimativo presentato il 25/11/89 dalla SPES S.r.l. allegato alla richiesta di rilascio della concessione edilizia per la costruzione del Centro Commerciale, per divenire 535.611.500 nel computo metrico allegato alla convenzione del 9/3/90. Quelle su D11, non ricavabili dal Piano Finanziario che riporta le previsioni su tutto il Lotto D, passano dalle Lire 11.524.000 del 25/11/89 alle 15.090.000 del 9/3/90. L'incremento complessivo è di L. 45.937.500, pari al 9,1 % in più rispetto alle previsioni iniziali.

Occorre inoltre ricordare come nella concessione n. 118/90, relativa alle opere di urbanizzazione non venga riportato il termine ultimo per il completamento dei lavori.

Riportiamo di seguito una tabella tra le previsioni del P.P. e quelle relative alla C.E. 119. Tale Tabella è tratta dai risultati della verifica effettuata da una commissione composta dagli Ingg. Bonti, Ciuti e Fiamma ed incaricata dal Sindaco di svolgere questi accertamenti.

	P.P.	C.E 119
MAGAZZINI SEMINT.	1243	1327
SUPERMERCATO TOTALE		
Magazzini	829	832
- Vendita	3832	3803
- Uffici	421	365
FARMACIA	215	156
BANCA	942	826
CENTRO CULTURALE	155	154
BAR-RISTORANTE	261	347
ATTIVITÀ COMM.-ARTIG.	3016	3401
SERVIZI INTERESSE PUBBLICO	140	0
SERVIZI IGIENICI PUBBLICI	54	53
GALLERIA	1225	1715

Nella concessione non vengono previsti il servizio di interesse pubblico previsto invece nella convenzione (mq. 1451) e nella Relazione allegata al P.P. (mq. 248), scompaiono cioè quei servizi al cui insediamento era destinata l'intera area nelle intenzioni del pianificatore ed a cui era riservata una specifica simbologia nel P.R.G. Tale destinazione è stata successivamente reintrodotta a seguito di variante alla C.E. rilasciata dal Commissario Prefettizio.

Peraltro la convenzione presenta dati erronei rispetto a quelli risultanti dal P.P. (per esempio la Banca :nel P.P. 942,2 mq. in Convenzione 1400 mq.).

Questi ed altri raffronti portarono lo stesso Avv. Predieri a concludere nella relazione del 7/1/91 che "si pone un problema di parziale ripristino della legittimità della edificazione in corso rispetto ai dati del P.P., non solo per quanto concerne la concessione e la variante in corso d'opera, ma anche per quanto concerne la convenzione del 9/3/1990". "Tutto ciò premesso, ritengo che sia corretto e ragionevole che il Sindaco, nell'esercizio dei poteri che gli derivano dall'Art. 4 L. 47/1985: ordini l'immediata sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 4, comma 3, L. 47/85, avendo constatato la parziale inosservanza degli strumenti urbanistici (P.P. in vigore) nel progetto di edificazione in corso".

Nel successivo parere del 21/5/91, formulato dopo che il T.A.R. aveva respinto l'istanza dei ricorrenti tendente ad ottenere l'ordinanza di sospensione dei lavori e dopo che la commissione istituita dal Sindaco aveva verificato che nella Variante era stata reinserita la destinazione a Servizi d'interesse pubblico, l'Avv. Predieri conclude invece che: "nessun provvedimento sia da adottare per quanto concerne la C.E. 119/90. Parere confermato in data 31/7/91, cioè dopo le sentenze del T.A.R.

Nella relazione del Presidente della Commissione risulta essere presente un successivo parere dell'Avv. Predieri in data 26/2/1992; alla richiesta di uno degli scriventi di poter avere copia di tale parere, il Presidente ha opposto il suo diniego.

L'ASPETTO COMMERCIALE

Abbiamo lasciato per ultimo l'aspetto commerciale dal momento che è l'aspetto della vicenda su cui il T.A.R. si è pronunciato annullando l'Autorizzazione Commerciale n. 5883 rilasciata dal Commissario Prefettizio alla "D.A. S.r.l. DISTRIBUZIONE ALIMENTARE" su una superficie di vendita di 3800 mq. per le Tabelle I, II, V, VI, IX, X, XII, XIII, XIV.

Il T.A.R., dopo aver citato il Piano del Commercio per la parte che prevede che nella zona in questione non è consentita l'apertura di nuovi esercizi della tabella VIII, constatata come dal

piano emerge la scelta di precludere l'apertura di strutture di vendita di grande distribuzione, la cui presenza nel territorio comunale è percentualmente esorbitante, e di favorire invece l'incentivazione di un movimento verso la zona est della città di esercizi di piccola e media distribuzione, anche accorpati in centri commerciali.

"Orbene" - prosegue la sentenza 144/91 del T.A.R.- "ciò che si è verificato nella zona de qua, attraverso l'uso distorto dello strumento di attuazione dei principi ispiratori del P.R.G. è non solo la localizzazione di una zona per la realizzazione dell'impianto, ma anche l'indicazione specifica di un'area e di uno stabile determinato che per dimensioni e superfici già destinate alla vendita difficilmente potrebbe essere definito attrezzatura di quartiere".

Il rilascio di 10 tabelle diverse per un esercizio di 3800 mq. viene giudicato dal TAR. come un artificio finalizzato ad aggirare un espresso divieto previsto dal piano del commercio, cioè quello di rilasciare tabelle VIII. L'atto impugnato è quindi illegittimo poiché viola i principi ispiratori del piano di sviluppo della rete commerciale del Comune di Pisa.

Fin qui il T.A.R. Occorre ora chiedersi se tale comportamento, pur illegittimo, sia stata la "prassi" del Comune di Pisa. Agli scriventi risulta di no.

In data 23/2/1987 la Soc. Cooperativa Valdiserchio richiede l'Autorizzazione Commerciale per le tabelle I, II, VI, VII, XIV per un esercizio di 840 mq. di superficie di vendita sito in via Battelli.

La richiesta viene portata all'esame della Commissione Comunale per il commercio 5 volte, ricevendo alla fine parere negativo per i motivi che trascriviamo di seguito dalla comunicazione sindacale firmata dall'Assessore delegato Badiani: "in quanto l'esercizio che s'intende attivare su una superficie di 840 mq. viene considerato appartenente alla grande distribuzione e può essere autorizzato solo con tabella merceologica VIII il cui inserimento non è previsto dai vigenti Piani Commerciali Comunali".

Per arrivare a questa soluzione il Comune di Pisa aveva chiesto un parere all'Avv. Piccioli che aveva risposto affermando che l'esercizio che si intendeva attivare, avendo superficie inferiore a 1500 mq. non poteva essere considerato appartenente alla grande distribuzione in forza dell'art. 27 della L. 426/1971. L'Avv. Piccioli riteneva la domanda compatibile con i piani commerciali.

Completamente diverso è l'esito della richiesta della D.A. Distribuzione Alimentare, pur interessando 10 tabelle per una superficie di 3800 mq. La richiesta riceve il parere positivo da parte della Commissione Comunale competente il 29/11/89 ed il nulla-osta regionale il 28/5/90.

L'Assessore al Commercio, sempre Badiani, in una lettera datata 11/11/1988 all'Assessore all'Urbanistica, dopo aver ricordato come a Cisanello non siano previste tabelle VIII, afferma: "si significa che possono essere rilasciate autorizzazioni per la vendita dei prodotti contingentati e non, purché siano rispettate le superfici minime previste dai vigenti piani".

La ricostruzione fatta dimostra una palese difformità di trattamento e di comportamento dell'Amministrazione tra le due richieste, di periodi quasi coincidenti, l'una oltre tutto riferita ad una superficie di vendita di 840 mq. (quindi che non necessitava neanche del nulla-osta regionale) e l'altra di 3800 mq., che accorpa ed esaurisce le superfici contingentate a Cisanello, con grave danno per un eventuale esercizio di piccola distribuzione contingentato che volesse inserirsi nella zona.

CONSIDERAZIONI FINALI

I lavori della commissione sono proceduti in modo ineccepibile fino al mese di Aprile 1992. Dopo un'interruzione di circa due mesi, coincidente con la "verifica" di Giunta, si sono tenute solo 4 sedute della Commissione e gli scriventi hanno constatato una disponibilità molto attenuata, rispetto alle sedute precedenti l'interruzione, del Presidente a soddisfare le richieste di approfondimenti proposte dagli scriventi.

Abbiamo tentato di ricostruire nel modo più preciso possibile, date le capacità degli scriventi, una vicenda che si snoda in quasi 10 anni di vita amministrativa del Comune di Pisa. Data la

complessità e la vastità della vicenda e delle problematiche coinvolte, siamo consapevoli di correre il rischio di aver commesso qualche errore o di non aver dato la dovuta rilevanza a qualche atto o avvenimento. Siamo altresì convinti di aver utilizzato tutte le nostre capacità nel tentativo di assolvere al mandato che il Consiglio Comunale ci ha dato.

Non abbiamo ritenuto di poter sottoscrivere la relazione del Presidente della Commissione che, dopo aver proceduto ad una ricostruzione parziale degli avvenimenti e tutta tesa a dimostrare che la responsabilità di comportamenti anomali o illegittimi dell'Amministrazione sia da attribuire ad errori o comportamento superficiali di alcuni suoi dipendenti, conclude che "la Commissione non ha rilevato che gli atti urbanistici si siano discostati dalla prassi costante".

La ricostruzione degli avvenimenti ci sembra al contrario non possa che portare a concludere che sia per gli aspetti urbanistici che per quelli commerciali ci sia stato un ruolo attivo dell'Amministrazione, in particolare di alcuni amministratori, non solo nel favorire l'iniziativa in sé ma addirittura in alcuni casi tendente a privilegiare un interesse privato contro altro interesse privato. Vogliamo qui solo sottolineare il ruolo particolarmente inquietante dell'Amministrazione nella vicenda della compravendita delle aree.

Dalla vicenda appare completamente estraneo quello che dovrebbe essere il fine esclusivo del Comune e dei suoi Amministratori: la rappresentanza degli interessi generali della collettività. È questa una constatazione che facciamo con amarezza e senza alcun compiacimento, consapevoli che sia proprio questa la causa principale del distacco, dell'indifferenza quando non dell'ostilità dei cittadini verso quelle istituzioni di cui anche noi siamo parte.

Un discorso a parte meriterebbe il ruolo che ha avuto in questa vicenda una delle maggiori associazioni dei commercianti pisani, che spesso si fa paladina della pisanità e lancia crociate contro i presunti attacchi dei barbari assediati agli interessi materiali della città e dei suoi operatori economici. Ma non riteniamo che sia questa relazione il luogo adatto per portare avanti queste considerazioni.

Concludiamo dicendo che abbiamo proposto alla Commissione che almeno la cronistoria della vicenda fosse unica, andando ad un'unificazione di quella prodotta dal Presidente con quella elaborata dagli scriventi. Ad oggi non abbiamo ancora ricevuto risposta e quindi siamo costretti a proporre una nostra ricostruzione storica degli atti.

Pisa 29 Settembre 1992.

Pierluigi D'Amico

Gino Logli

Luciana Piddu

Maurizio Bini