

Firenze, 25 ottobre 2013

Al Presidente  
del Consiglio Regionale della Toscana  
presso l'ufficio Archivio e protocollo  
del Consiglio regionale,  
via Cavour, 4  
50129 Firenze

*a mani e  
per PEC: consiglioregionale@postacert.toscana.it*

**OGGETTO: osservazioni relative alla deliberazione del Consiglio Regionale del 24 luglio 2013, n. 74 con cui è stata adottata l'integrazione al piano di indirizzo territoriale (PIT) approvato con deliberazione 24 luglio 2007, n. 72, costituita dagli allegati A1, A2, A3, A4, A5, A6.**

Con la presente i sottoscritti

Massimiliano Morrone, nato a Cosenza, il 20 agosto 1975, c.f. MRRMSM75M20D086T, in qualità di legale rappresentante della Nuove Iniziative Toscane s.r.l., con sede legale in Firenze, Via Lorenzo il Magnifico, 1, c.f. 06630860150

il geom. Andrea Bottinelli, nato a Milano, il 1 ottobre 1949, in qualità di legale rappresentante del "Consorzio per l'attuazione del Piano urbanistico esecutivo di Castello in Comune di Firenze", o, in forma abbreviata, "Consorzio Castello" con sede legale in Firenze, Via Lorenzo il Magnifico, 1, c.f. 05009620484

in relazione alla deliberazione indicata in oggetto formulano le seguenti osservazioni.

La Società NIT s.r.l. è proprietaria della quasi totalità delle aree incluse nel Piano urbanistico Esecutivo dell'area di Castello approvato dalle amministrazioni competenti in data 28 maggio 1999 (accordo di programma tra Comune di Firenze, Regione Toscana, Provincia di Firenze, Ministero dei lavori pubblici e Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri) ed oggetto di variante approvata dal Consiglio Comunale di Firenze con deliberazione n. 9/955 del 17 gennaio 2005.

La Società NIT ha anche sottoscritto con il Comune di Firenze la convenzione 31 gennaio 2000 e la convenzione 18 aprile 2005 che contengono la disciplina degli obblighi e degli impegni della parte privata e della parte pubblica per l'attuazione del

 [Digitare il testo]





PUE di Castello.

Il “Consorzio Castello” è costituito ai sensi degli artt. 2602 e seguenti del Codice Civile e dell’art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, tra i proprietari delle aree incluse nel perimetro del PUE di Castello con atto ai rogiti del Notaio Luigi Rogantini Picco di Firenze in data 6 ottobre 1999, repertorio n. 9298, fascicolo n. 2794, registrato a Firenze l’8 ottobre 1999 al n. 6324 e come tale ha sottoscritto le convenzioni del 2000 e del 2005 per l’attuazione del PUE.

Le presenti osservazioni evidenziano l’*iter* seguito dall’Amministrazione comunale e dalle altre Amministrazioni competenti per definire e sviluppare le previsioni dirette ad attuare le previsioni del PUE di Castello (parte I delle osservazioni); l’individuazione delle previsioni delle Integrazioni al PIT adottato dal Consiglio Regionale con la deliberazione n. 74/2013 che incidono sulle previsioni del PUE di Castello (parte II delle osservazioni); le criticità che, in relazione all’attuazione del PUE, possono derivare dalle nuove previsioni dell’Integrazione al PIT (parte III delle osservazioni); i profili di illegittimità che potrebbero essere sollevati su alcuni contenuti della deliberazione adottata dal Consiglio Regionale (parte IV delle osservazioni).

#### PARTE I

#### L’ITER SEGUITO DALL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE E DALLE ALTRE AMMINISTRAZIONI COMPETENTI PER DEFINIRE E SVILUPPARE LE PREVISIONI DIRETTE AD ATTUARE LE PREVISIONI DEL PUE DI CASTELLO

L’area di Castello è stata individuata, sin dal PRG approvato nel 1962, dal Comune di Firenze come destinata all’espansione e razionalizzazione degli interventi strutturali e infrastrutturali del territorio metropolitano, con una vocazione che ha visto il susseguirsi di previsioni urbanistiche che sono giunte, nel 1997, alla previsione nella variante generale del PRG del Comune di Firenze (approvata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 385 del 2 dicembre 1997, con successiva presa d’atto del Consiglio Comunale mediante deliberazione n. 141 del 9 febbraio 1998) all’individuazione, in località Castello, di una zona C, sottozona C1.1, di trasformazione urbanistica e di nuovo impianto, soggetta a Piano urbanistico esecutivo (P.U.E.) di iniziativa pubblica (si veda l’art. 35.5 delle NTA del PRG<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> In particolare, l’art. 35.5 prevede che *“Nelle sottozone C1 sono ammesse la residenza, tutte le destinazioni compatibili con la residenza, ivi comprese le attrezzature commerciali (nel rispetto del Piano del commercio), le attività direzionali ed amministrative pubbliche e private, le attività alberghiere ed i pubblici esercizi, le attività artigianali e di servizio alla produzione, le attività industriali non inquinanti e/o moleste. In particolare, nella sottozona C1.1 di Castello, si prevede l’insediamento di attività produttive ad alto contenuto di ricerca e di sviluppo che potranno essere anche funzionalmente connesse con le Facoltà scientifiche localizzate nel Comune di Sesto ed inoltre si prescrive che: - la superficie dell’area da destinare a Parco Pubblico non risulti inferiore a 80 ettari;*




Tale previsione faceva seguito all'accordo di programma stipulato il 20 agosto 1996 tra la Regione, il Comune, la Provincia di Firenze e il Ministero dei Lavori Pubblici e il Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri in base al quale, tra l'altro, il Comune di Firenze si impegnava a redigere un programma direttore per il coordinamento degli interventi per l'urbanizzazione e l'attrezzatura della Piana di Castello.

Nel successivo accordo di programma del 28 maggio 1999 e nelle successive deliberazioni di ratifica adottate dalle Amministrazioni competenti, si individuavano le attività direzionali pubbliche da localizzare nell'area e si giungeva all'approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) e le Amministrazioni competenti adottavano le relative delibere di ratifica.

Per dare attuazione al PUE è stata stipulata in data 31 gennaio 2000 una prima convenzione tra il Comune di Firenze e il Consorzio per l'attuazione del piano urbanistico esecutivo di Castello in Comune di Firenze (di cui faceva parte ampiamente maggioritaria la Società NIT, firmataria anch'essa della convenzione).

In attuazione di tale convenzione sono state prestate garanzie fideiussorie per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e sono state cedute le aree per la scuola Marescialli dei Carabinieri (per una superficie di oltre 220.000 mq).

Successivamente il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 29/47 del 22.3.2004, adottava una variante al PUE Castello (poi definitivamente approvata con

- 
- l'edificazione debba essere contenuta nei limiti di 600.000 mc. per l'edilizia pubblica e 800.000 mc. di edilizia privata per congruenza con i caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici e con le caratteristiche morfologiche dell'area interessata, attestando la stessa edificazione lungo l'asse del Viale XI Agosto e distanziando gli edifici quanto più possibile rispetto all'area aeroportuale, sia per motivi di sicurezza, sia per contenere al massimo la superficie oggetto di impermeabilizzazione;
  - la tipologia edilizia della futura Scuola Sottoufficiali dei Carabinieri (da Accordo di Programma già sottoscritto) sia configurata secondo i modelli quanto più possibile "aperti" nel territorio in modo da consentire la fruizione alla città ed al sistema metropolitano delle attrezzature presenti non aventi carattere strettamente militare, mediante adeguate forme di convenzionamento;
  - le definitive previsioni della tramvia e del tratto della strada di collegamento cosiddetta "Perfetti Ricasoli-Mezzana" siano rimandate al Piano Guida dell'area o a specifici Accordi di Programma o Protocolli di Intesa, in quanto trattasi di indicazioni non rispondenti a quelle che saranno le definitive collocazioni in loco delle infrastrutture, pur essendo confermata in questa sede l'esigenza di realizzare il tratto di pertinenza della suddetta "Perfetti Ricasoli-Mezzana";
  - siano realizzate adeguate casse di espansione per il Sistema della Bonifica della Piana di Sesto, tali da compensare gli effetti della impermeabilizzazione derivanti dagli insediamenti previsti, secondo quanto riportato anche dal parere della CRTA/Sezioni Riunite sull'adeguamento del Piano della Bonifica per detto territorio, predisposto dal Comune stesso".

deliberazione n. 9/955 del 17.1.2005), dando atto che la variante stessa non comportava alcuna modifica sostanziale all'Accordo di programma sottoscritto in data 28.5.1999.

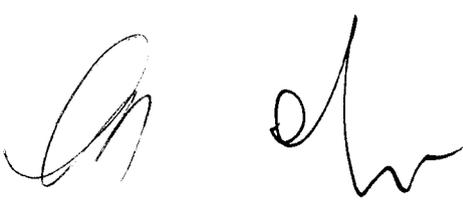
In conseguenza della variante appena richiamata, si rendeva necessaria una nuova regolamentazione dei rapporti tra il Comune di Firenze e i privati operatori che pertanto, in data 18 aprile 2005, stipulavano una nuova convenzione urbanistica – il cui schema era stato in precedenza approvato con la sopra richiamata deliberazione n. 9/995/2005 – in sostituzione della convenzione rep. 69.792 del 31.1.2000.

Il comparto è di circa 168 ettari complessivi e dalla data di costituzione del Consorzio per l'attuazione del piano urbanistico esecutivo di Castello (più brevemente, Consorzio Castello) ad oggi la NIT ha acquistato la quasi totalità delle aree comprese nel perimetro del PUE (detenendo oggi una quota di partecipazione pari al 99,57%).

Il PUE attualmente in vigore prevede la costruzione di 181.000 mq di superficie utile lorda per funzioni pubbliche e di 259.000 mq per funzioni private (suddivise in 125.000 mq direzionali; 70.000 mq residenziali; 42.000 mq commerciali; 22.000 ricettivi).

Gli impegni stabiliti a carico dei privati nella convenzione attualmente vigente riguardano:

- la cessione gratuita di tutte le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria (cessione già avvenuta in attuazione della prima convenzione del 2000 per le aree destinate alla Scuola Marescialli e al c.d. Corridoio infrastrutturale a nord) per un totale complessivo di 1.238.987 mq;
- la cessione delle aree destinate alla realizzazione del Parco Urbano di 80 ettari è sottoposta alla condizione risolutiva che non ne sia variata la destinazione;
- la realizzazione delle urbanizzazioni primarie di impianto generale (stimate in € 29.240.000 c.a.);
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di standard interne a ciascun comparto;
- la realizzazione del Parco Urbano (fino al concorso di 10 ml di Euro);
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria che saranno definite successivamente nell'ambito delle opere previste dal PUE stesso, per l'importo derivante dalla detrazione del costo sostenuto per la realizzazione del parco dagli importi tabellari dovuti;
- l'impegno (garantito mediante fideiussione) ad acquistare tutte le aree inserite nel perimetro di proprietà di terzi non aderenti al Consorzio, ovvero ad individuare l'area in cui concentrare la quota di edificabilità ad esse corrispondente, da cedere gratuitamente al Comune allo scadere del decennio di validità della Convenzione del 18.4.2005.



Il Consorzio per l'attuazione del PUE avviava le operazioni per l'esecuzione dei lavori relativi ad opere di urbanizzazione, provvedeva ad ulteriore cessione di aree da destinare alle opere di urbanizzazione e alla realizzazione del corridoio infrastrutturale previsto dal piano.

Le Amministrazioni avviavano il procedimento diretto all'individuazione degli edifici direzionali da localizzare nell'area (in particolare veniva siglato un protocollo di intesa in data 27 gennaio 2006 per la localizzazione nell'area delle sedi dei centri direzionale della Regione Toscana e della Provincia di Firenze).

Nel corso del 2008 sono intervenuti eventi che hanno inciso sull'iniziativa: da un lato la proposta della Fiorentina Calcio per il progetto del nuovo stadio, che il Sindaco e la Giunta avevano dichiarato di voler inserire a Castello; dall'altra l'indagine della magistratura che ha portato al sequestro dell'intero comparto in data 26.11.2008 (l'area è stata dissequestrata in data 6 marzo 2013).

Nel frattempo il Comune di Firenze, indipendentemente dalle previsioni aventi ad oggetto la localizzazione degli interventi e delle opere pubbliche ipotizzate dalle Amministrazioni, ha confermato integralmente le previsioni e i diritti volumetrici del PUE di Castello nel nuovo Piano Strutturale (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 13 dicembre 2010 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 22 giugno 2011). In particolare, nel Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 22 giugno 2011, n. 36 l'area ricade nell'UTOE 10, la cui scheda espressamente richiama il PUE Castello e conferma i diritti volumetrici esistenti. Si legge nella scheda dell'UTOE 10 della relazione al Piano Strutturale che *"Le nuove dotazioni infrastrutturali previste conferiscono a quest'area la migliore accessibilità della città e per questo motivo l'area di Castello, per la quale è stato già approvato nel 2005 un Piano Urbanistico Esecutivo e stipulata la relativa convenzione, si presta ad ospitare la nuova localizzazione dello stadio corredato delle strutture necessarie alla realizzazione di un parco a tema incentrato sullo sport"*.

Nelle misure di salvaguardia di cui all'art. 7 delle NTA del Piano Strutturale si precisa, al comma 3, che tali misure non si applichino ad una serie di casi, tra i quali *"piani attuativi convenzionati alla data di adozione del Piano Strutturale e relative eventuali proposte di variante nel rispetto dei parametri già stabiliti e in conformità agli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Strutturale"*. Anche sotto questo profilo il PUE di Castello e le relative convenzioni risultano confermate nella loro attuale vigenza.

In particolare, in accoglimento di un'osservazione presentata dalla società NIT il Comune ha precisato, in sede di approvazione del Piano Strutturale, che *"Il piano prevede la realizzazione di un parco di oltre 80 ettari e di circa 260.000 mq di*



*superficie utile lorda (esclusa la quota di superficie destinata a servizi pubblici) a destinazione residenziale, commerciale, turistico ricettivo e direzionale”, confermando esplicitamente i diritti edificatori della parte privata derivanti dagli obblighi convenzionali.*

Coerentemente nel recente avvio del procedimento per l’approvazione del regolamento urbanistico l’amministrazione terrà conto degli obblighi convenzionali, vigenti ivi compresi gli obblighi delle convenzioni attuative del PUE di Castello.

In questo contesto sono intervenute le previsioni della deliberazione del Consiglio Regionale del 24 luglio 2013 che ha dettato Integrazioni al Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana con particolare riferimento alla riqualificazione del Parco della Piana e alle strutture aeroportuali, con conseguenze che giustificano la presentazione delle presenti osservazioni.

\*\*\* \*\* \*\*\*

## PARTE II

### L’INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI DELLE INTEGRAZIONI AL PIT ADOTTATO DAL CONSIGLIO REGIONALE CON LA DELIBERAZIONE N. 74/2013 CHE INCIDONO SULLE PREVISIONI DEL PUE DI CASTELLO

Con riferimento al Parco della Piana l’integrazione al PIT prevede la realizzazione di un “Parco agricolo della piana”<sup>2</sup>, di cui sono definite caratteristiche e linee guida (negli allegati alla delibera riferiti alle attività di promozione, investimento, nonché interventi e azioni di risanamento e miglioramento ambientale).

Con riferimento al progetto delle nuove strutture aeroportuali e relativa nuova pista, la delibera del Consiglio Regionale del 24 luglio 2013 integra il quadro conoscitivo, formulando due ipotesi di realizzazione della nuova pista, esponendo peraltro parametri e valutazioni che permettono di indicare come opzione preferibile quella della pista con Orientamento 12/30.

In particolare con l’art. 3 dell’all. A5 dell’integrazione del PIT si inserisce l’art. 5 ter, nella disciplina del masterplan degli aeroporti, secondo cui (v. comma 1) “*ai fini della valutazione di sua competenza nel procedimento di approvazione del piano di*

<sup>2</sup> A norma dell’art. 38 ter della disciplina generale del PIT “*Il Parco agricolo della piana è costituito dall’insieme di aree agricole, aree a verde pubblico o privato ed altre destinate ad interventi di compensazione e/o ripristino ambientale che dal Parco di Castello, previsto nel Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) del Comune di Firenze, si estendono, delimitate a nord dalla strada Mezzana – Perfetti – Ricasoli comprendendo ulteriori aree agricole e ambientali, ed a Sud dal corso del fiume Arno, fino alla confluenza dell’Ombrone che segna il confine fra le province di Prato e Pistoia*”.

*sviluppo aeroportuale, la Regione verifica, in riferimento alle possibili soluzioni di pista all'interno dell'ambito di salvaguardia S2, corrispondenti al prolungamento della "pista attuale" e alla "pista parallela convergente con orientamento 12/30", da ora in poi chiamata pista parallela convergente, ai sensi dell'articolo 9, comma 12 quater, che ... b) lo sviluppo dell'unica pista di atterraggio sia realizzato nel rispetto della sostenibilità territoriale e ambientale e della compatibilità con il progetto di territorio del parco agricolo della piana e, comunque, non abbia una lunghezza massima superiore a 2000 metri lineari ...; ...; d) sia garantita, nel caso in cui il progetto di qualificazione riguardi la pista parallela convergente, la dismissione di quella esistente da destinare secondo quanto previsto dall'art. 9 comma 12 bis della Disciplina generale del PIT".*

Il citato comma 12 bis dell'art. 9 prevede che nell'ambito individuato nell'allegato cartografico S2 (ambito di salvaguardia concernente il territorio del Parco agricolo della Piana) sono consentite le previsioni finalizzate alla qualificazione dell'aeroporto, mentre le aree non interessate dalla localizzazione degli impianti aeroportuali saranno destinate al Parco agricolo.

Dall'allegato A6 dell'integrazione del PIT si ricava altresì che:

- una prima versione del progetto di riorganizzazione dell'aeroporto (che risale al 1997 e che è stato approvato nel 2003) è stato attuato solo in piccola parte "per il palesato conflitto con il PUE (Piano Urbanistico Esecutivo) di Castello" (pagg. 6/7);

- "i due Comuni di Firenze e Sesto Fiorentino con la previsione nei loro Piani Strutturali hanno individuato un'ipotesi di prolungamento della Linea 2 fino al Polo Universitario Scientifico di Sesto, con un percorso interno al PUE di Castello per la prima tratta fino a raggiungere la stazione ferroviaria di Castello fino [a] raggiungere il Polo Universitario" (pag. 22);

- a pag. 44 si dà atto che "il Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) di Castello, nel comune di Firenze, prevede un Parco di circa 80 Ha, inteso come parte integrante del parco metropolitano della Piana di Sesto. Il PUE detta, all'interno della propria disciplina, dei criteri generali da rispettare, quali l'integrazione a nord con i caratteri paesaggistici di Monte Morello e delle "Ville", a ovest con la Piana ed a sud con il parco delle Cascine ed il fiume Arno" e a pag. 45 che "il PS [piano strutturale di Firenze] riconferma il piano attuativo di Castello già approvato e convenzionato, che prevede, fra l'altro, un parco di circa 80 Ha".

In base all'art. 38 quater della disciplina generale del PIT risultano applicabili nei confronti delle previsioni del PUE di Castello le misure di salvaguardia così precisate.

L'attuazione del PUE è consentita, in quanto si prevede "l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti conformativi della proprietà (regolamenti urbanistici e piani attuativi) a condizione che concorrano, attraverso le aree a standard

*e il disegno dell'intervento, ad assicurare le connessioni ecologiche e della mobilità ciclo-pedonale tra i diversi ambiti del Parco agricolo della Piana, secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 2<sup>3</sup> di cui alla disciplina del relativo Progetto di territorio" (comma 2; ciò vale con riferimento all'ambito di salvaguardia A in cui sembrano risultare inseriti i terreni in cui il PUE prevede la realizzazione del parco); con la precisazione che le destinazioni urbanistiche a parco e a verde pubblico del vigente Piano Urbanistico Esecutivo di Castello in Comune di Firenze, non possono essere modificate, in quanto rappresentano l'unica potenzialità di raccordo tra il Parco agricolo della Piana e le aree urbanizzate del Comune di Firenze che confinano con il Parco stesso" (comma 5) e che "Eventuali modifiche o revisioni" del PUE "dovranno comunque garantire la coerenza delle prestazioni delle aree in oggetto con il progetto di Parco Agricolo.*

Le aree oggetto della convenzione sembrano ricadere nell'ambito di salvaguardia A e precisamente tra le "aree complementari al Parco agricolo della Piana" (v. tavola S1 allegata all'integrazione del PIT).

Per tale ambito di salvaguardia l'art. 38 quater della disciplina generale del PIT prevede la seguente disciplina:

*- "A far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione della presente disposizione del PIT, relativamente agli ambiti di salvaguardia A come individuati nell'elaborato cartografico S1 allegato alla presente disciplina, e fino al momento dell'adozione degli strumenti urbanistici o loro varianti da parte di Province e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo previsto all'articolo 38 ter, comma 8, sono consentite solo nuove previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, a destinazione agricola o ambientale ovvero relative ad attività ad esse strettamente correlate. Sono comunque fatti salvi gli interventi relativi a infrastrutture per la mobilità, stradale e tramviaria, purchè inseriti con adeguate misure progettuali che ne garantiscano la coerenza con il Parco Agricolo della Piana. Negli ambiti di salvaguardia A sono altresì consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali per il patrimonio edilizio esistente" (comma 1);*

*- "A far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione della presente disposizione del PIT, relativamente agli ambiti di salvaguardia A come individuati nell'elaborato cartografico S1 allegato alla presente disciplina, e fino al momento dell'adozione degli strumenti urbanistici o loro varianti da parte di Province e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo di pianificazione previsto all'articolo 38 ter, comma 8, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti*

<sup>3</sup> L'art. 4 della disciplina allegata al progetto del Parco agricolo della Piana (che integra – per quanto riguarda il territorio del parco – la disciplina del PIT) descrive le invarianti strutturali del territorio del Parco e detta per ciascuna di esse precise disposizioni (v. allegato).

*urbanistici vigenti conformativi della proprietà (regolamenti urbanistici e piani attuativi) a condizione che concorrano, attraverso le aree a standard e il disegno dell'intervento, ad assicurare le connessioni ecologiche e della mobilità ciclo-pedonale tra i diversi ambiti del Parco agricolo della Piana, secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 2 di cui alla disciplina del relativo Progetto di territorio. Per quanto attiene l'attuazione delle previsioni non conformative della proprietà, la loro localizzazione e quantificazione sarà valutata rispetto al progetto di Parco agricolo in sede di accordo di pianificazione per il Parco agricolo della Piana" (comma 2);*

*- "Fermo restando quanto già disposto al comma 3 per l'ambito di salvaguardia B, a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione della presente disposizione del PIT le destinazioni urbanistiche a parco e a verde pubblico del vigente Piano Urbanistico Esecutivo di Castello in Comune di Firenze, non possono essere modificate, in quanto rappresentano l'unica potenzialità di raccordo tra il Parco agricolo della Piana e le aree urbanizzate del Comune di Firenze che confinano con il Parco stesso" (comma 5);*

*- "Fanno parte del Progetto di Parco agricolo della Piana le aree individuate nell'elaborato cartografico S1 allegato alla presente disciplina, come "aree complementari al Parco Agricolo della Piana " per le quali vige la disciplina dei rispettivi strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica. Eventuali modifiche o revisioni di detti strumenti dovranno comunque garantire la coerenza delle prestazioni delle aree in oggetto con il progetto di Parco Agricolo. Le aree individuate nell'elaborato cartografico S1 come "aree funzionali al Parco Agricolo della Piana", destinate a prevalente funzione agricola o definite come struttura agroambientale dalle norme degli strumenti comunali e/o del PTCP, sono soggette a verifica ai fini del progetto di Parco agricolo in sede di accordo di pianificazione" (comma 6).*

L'art. 4 della disciplina allegata al progetto del Parco agricolo della Piana (che integra – per quanto riguarda il territorio del parco – la disciplina del PIT) descrive le invarianti strutturali del territorio del Parco agricolo della Piana (così individuate: a) la struttura idrogeomorfologica e il sistema delle acque; b) la struttura eco sistemica/ambientale: la funzionalità ecologica; c) la struttura insediativa policentrica; d) caratteri strutturali del territorio agricolo).

Il successivo articolo 5 detta una serie di prescrizioni ed in particolare prevede che *"ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della l.r. 28/2005, l'ambito convenzionale di valutazione del Parco agricolo della Piana, di cui alla lettera i) del comma 7 quater [rectius, 7 ter] dell'articolo 2 del PIT, considerato l'elevato carico ambientale, è ritenuto saturo rispetto alla possibilità di introdurre nuove grandi strutture di vendita e sono ammessi esclusivamente interventi di riqualificazione ambientale e funzionale di quelle già insediate" (comma 2); "con riferimento all'ambito convenzionale di valutazione del Parco agricolo della Piana, di cui alla lettera i) del comma 7 quater [rectius, 7 ter] dell'articolo 2 del PIT, in considerazione delle risultanze della relazione*

*di sintesi, concernente la valutazione integrata, capitolo 7 ("Conclusioni") ed, in particolare, al fine di non aggravare la situazione di elevato carico ambientale rilevata da detta relazione, con particolare riferimento al carico urbanistico e al conseguente effetto negativo sulla qualità dell'aria, si prescrive che le aree con destinazione produttiva siano riservate all'insediamento di attività che non presentano caratteristiche di attrattore e quindi, di attività manifatturiere da realizzarsi prioritariamente nelle aree industriali dismesse. Pertanto, le aree con destinazione produttiva sono destinate alla localizzazione di nuove imprese manifatturiere compatibili con il contesto, alla rilocalizzazione di attività manifatturiere ed artigianali di pregio espulse dai centri urbani, alla trasformazione di prodotti agricoli con particolare riguardo alle colture del Parco, privilegiando le produzioni biologiche e derivanti dalla filiera corta" (comma 3).*

\*\*\* \*\* \*\*\*

### PARTE III

#### LE CRITICITÀ CHE, IN RELAZIONE ALL'ATTUAZIONE DEL PUE, DERIVANO DALLE NUOVE PREVISIONI DELL'INTEGRAZIONE AL PIT

Le previsioni di cui all'Integrazione del PIT possono interferire con le destinazioni e le previsioni individuate dal PUE di Castello nel progetto approvato dalle Amministrazioni competenti ed oggetto delle convenzioni del 2000 e del 2005 sottoscritte dalla società NIT.

Tali interferenze si possono riferire sia all'ipotesi di nuova pista aeroportuale (v. sotto sub a) sia alle previsioni relative al Parco agricolo della Piana (v. sotto sub b).

#### Sub a)

Attualmente sono previste due ipotesi di nuova pista: quella con orientamento 09/27 e quella con orientamento 12/30.

Entrambe le ipotesi sono in grado di avere ripercussioni sull'area oggetto del PUE di Castello.

Infatti, l'ipotesi con configurazione 09/27 interferisce con l'area in oggetto in quanto la testata 27 è collocata sul sedime dei lotti M, L, U, N, G, O, E, S-R prevedendo in essi la procedura di esproprio con demolizione e riprotezione.

Dall'analisi della "Valutazione delle due ipotesi" redatto dall'Enac si evince, peraltro, che l'ipotesi consigliata è quella della pista 12/30.

Tale soluzione è in grado di interessare le previsioni del PUE vigente (per meglio illustrare tale impatto si formulano delle ipotesi di fasce di rispetto delle piste aeroportuali, evidenziando il loro possibile rapporto con i lotti edificabili previsti dal PUE di Castello).

Allo stato attuale (considerando la pista attuale e il PUE vigente) la maggior parte dell'area Castello non ricade nelle fasce di rispetto A e B. Una striscia parallela alla pista (coincidente in gran parte con il parco e con parte delle residenze) ricade nella zona C; mentre la Scuola Marescialli dei Carabinieri ricade nella zona D.

Con la rotazione della pista, assumendo come plausibile la tavola 12 del piano di rischio (documento ENAC del PIT), le fasce di rispetto possono interessare diversi lotti del PUE. Allo stato attuale non ci sono tavole ufficiali che definiscano e determinino sagome e caratteristiche delle zone A, B, C e D, per questo motivo è solo possibile effettuare delle ipotesi di impatto, che è comunque necessario evidenziare. Più precisamente, nella tabella seguente vengono indicate le ipotesi di incidenze rispetto alla SUL sui vari lotti di intervento prima e dopo la rotazione della pista:

<b>lotti di intervento PUE vigente</b>	<b>Pista attuale</b>	<b>Ipotesi di pista 12/30</b>	<b>Ipotesi di pista 09/27</b>
J=59.000 mq	Zona C=16.000 mq zona D=43.000 mq	Zona D=59.000 mq	Zona D=4.000 mq Libera= 55.000 mq
I=22.000 mq	Zona C=4.000 mq Zona D=18.000 mq	zona B=22.000 mq	Zona C=500 mq Zona D=21.500 mq
T=48.000 mq	Zona C=26.000 mq Zona D=22.000 mq	zona B=48.000 mq	Zona C=42.000 mq Zona D=6.000 mq
S-R (con permesso di costruire in essere)=95.000 mq	Zona C=91.000 mq Zona D=4.000 mq	Zona B=41.000 mq Zona C=18.000 mq Zona D=36.000 mq	Zona C=54.000 mq Inedificabile=42.000 mq
N=68.770 mq	Zona C=64.000 mq Zona D=4.770 mq	Zona D=66.000 mq Libera=2.770 mq	Zona C=22.000 mq Zona A=3.000 mq Inedificabile=43.770 mq
O (con permesso di costruire in essere)=19.700 mq	zona D=19.700 mq	zona D=19.700 mq	inedificabile=19.700 mq
E=8.000 mq	zona D=8.000 mq	zona D=7.500 mq zona C=500 mq	Zona C=8.000 mq
B e C (Marescialli)=88.000 mq	zona D=88.000 mq	Zona B: lotto B=69.500 mq; lotto C=16.700 mq zona C: lotto C=1.800 mq	Zona C: lotto B=8.700 mq; lotto C=18.000 mq; zona D: lotto B=60.800 mq; lotto C=500 mq
F1=2.500 mq	Zona C=2.500 mq	Zona D=2.500 mq	Inedificabile=2.500 mq
K=9.000 mq	Zona C=9.000 mq	Libera=9.000 mq	Zona A=6.800 mq Zona C=2.200 mq
L=11.000 mq	Zona C=11.000 mq	Zona D=800 mq Libera=10.200 mq	Zona A=11.000 mq

M=12.000 mq	Zona D=12.000 mq	Zona D=11.400 mq Libera=600 mq	Zona A=12.000 mq
P=10.230 mq	Zona D=10.230 mq	Zona D=10.230 mq	Zona C=6.900 mq Inedificabile=3.330 mq
Q=5.000 mq	Zona D=5.000 mq	Zona C=600 mq Zona D=4.400 mq	Zona C=5.000 mq
D=1.000 mq	Zona D=1.000 mq	Zona B=1.000 mq	Zona C=1.000 mq

Le ipotesi sopra indicate sono elaborate sulla base del regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti che definisce cosa è possibile edificare nelle diverse fasce (v. piano di rischio Enac). Tali indicazioni dovranno poi essere recepite e meglio dettagliate nel piano di rischio che verrà redatto dal Comune di Firenze.

In particolare:

- nella **zona di tutela A**: è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone;
- nella **zona di tutela B**: possono essere previsti una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone;
- nella **zona di tutela C**: possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi e nuove attività non residenziali;
- nella **zona di tutela D**: in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc. ...

Nelle zone di tutela A, B e C vanno evitati:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc. ...;
- costruzioni di scuole, ospedali e, in genere, obiettivi sensibili;
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

Oltre alle interferenze fisiche sopra riportate va sottolineato come entrambe le soluzioni modificano le condizioni al contorno acustiche. Nello specifico la soluzione 12/30 implicherebbe delle isofoniche LVA<60dB per le fasce laterali e LVA comprese tra i 60 e i 65 dB per le fasce centrali (lotti in cui il PUE vigente prevede destinazioni prevalentemente residenziali).

Da ciò si deduce che con riferimento alla configurazione della nuova pista e in particolare di quella prescelta (soluzione con orientamento 12/30) si potrebbe verificare che la quasi totalità delle superfici edificabili previste dal PUE ricadano nelle zone di tutela, con indici che vanno dal basso (non meglio definito) per le attività residenziali fino nuovamente alla non edificabilità di *“interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc. ...”*, per le funzioni previste nelle aree J, N, T, U.

In sintesi, la realizzazione della nuova pista secondo l'orientamento 12/30 potrebbe ridurre la capacità edificatoria dell'intero comparto alle sole superfici attualmente oggetto di permesso di costruire (aree S-R e O), circa 95.000+20.000 mq su un totale autorizzato (escluse le aree della Scuola Marescialli) di 370.000 mq.

Di qui la necessità di valutare le previsioni introdotte nell'Integrazione al PIT alla luce delle considerazioni che precedono e di riesaminarle, al fine di verificare se sia consentita la realizzazione (in aree che dovranno essere adeguatamente individuate) di tutti gli interventi e le edificazioni previsti e disciplinati dal PUE,

#### **Sub b)**

In relazione alle previsioni dettate dall'Integrazione al PIT sul Parco agricolo della Piana si deve ritenere che le invarianti strutturali del territorio inserito in tale parco possono condizionare la realizzazione delle aree destinate a Parco Urbano nell'ambito del PUE di Castello.

In proposito occorre tener conto che le nuove previsioni non possono non incidere sul progetto già elaborato e oggetto, successivamente, di integrazioni richieste dall'Amministrazione (presentazione del progetto in data 7 agosto 2007, prot. 44169/2007; trasmissione delle integrazioni nel corso del 2008).

L'art. 38 quater con riferimento all'ambito di salvaguardia A (Aree complementari al Parco agricolo della Piana) prevede che i piani attuativi vigenti debbano assicurare le connessioni ecologiche e della mobilità ciclo-pedonale tra i diversi ambiti del nuovo Parco agricolo, mentre le destinazioni urbanistiche a parco e a verde pubblico del vigente PUE non possono essere modificate in quanto rappresentano l'unica possibilità di raccordo tra il parco agricolo della Piana e le aree urbanizzate del Comune di Firenze che confinano con il Parco stesso.

Tali previsioni risultano di per sé non direttamente incidenti su quanto indicato dal PUE di Castello, ma rendono evidente la necessità di attendere la progettazione del Parco agricolo della Piana per poter definire il progetto del Parco Urbano previsto dal




PUE. Ciò implica un ritardo nella possibilità di progettare il Parco Urbano di cui non si è tenuto conto nell'adozione dell'Integrazione al PIT.

La realizzazione dell'ipotesi della nuova pista, con orientamento 12/30, implica comunque la necessità di una ridefinizione delle aree da destinare a Parco Urbano. Ciò risulta dalla lettura dell'art. 5 ter (introdotto dall'Integrazione al PIT con riferimento alla disciplina del masterplan degli aeroporti), in base al quale, nell'ipotesi di realizzazione della pista parallela convergente, le aree non interessate dalla localizzazione degli impianti aeroportuali saranno destinate al parco agricolo (v. lett. d) del citato art. 5 ter, comma 1, in correlazione con l'art. 9, comma 12 bis della disciplina del PIT).

Tali previsioni introducono elementi di grave incertezza nella definizione della progettazione esecutiva del PUE di Castello, che invece risulta pienamente confermata da parte degli strumenti urbanistici sin qui vigenti. Di qui l'esigenza di un chiarimento che permetta di completare in modo adeguato la progettazione esecutiva del PUE.

\*\*\* \*\* \*\*\*

#### PARTE IV

#### I PROFILI DI ILLEGITTIMITÀ CHE SI POSSONO RILEVARE IN PARTE DEI CONTENUTI DELLA DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO REGIONALE

L'incidenza delle previsioni dell'Integrazione al PIT adottata dal Consiglio Regionale sul progetto di cui al PUE di Castello è in grado di provocare conseguenze di cui si deve segnalare i possibili profili di illegittimità.

In primo luogo, le previsioni dell'Integrazione al PIT sono da ritenere illegittime per la parte in cui siano in grado di rendere non eseguibili, o comunque di porre le premesse per non rendere eseguibili, le opere e gli interventi di edilizia residenziale, direzionale pubblica e direzionale privata, nonché le opere infrastrutturali individuate quale contenuto essenziale del PUE di Castello.

L'assenza di una adeguata considerazione degli obblighi convenzionali sottoscritti dalle parti private e dall'Amministrazione pubblica, di per sé permetterebbe di prospettare un vizio di illegittimità per difetto di motivazione e di istruttoria, tanto più grave in quanto le nuove previsioni del PIT incidano su diritti acquisiti e affidamenti che le parti private hanno ricevuto a partire almeno sin dalle previsioni della variante generale del PRG del Comune di Firenze del 1997.

Il difetto di motivazione è ancor più evidente se si tiene conto che, a più riprese, l'Amministrazione ha dato conferma della vigenza e della realizzabilità del PUE di Castello. Ciò risulta con chiarezza dalle previsioni del Piano Strutturale del Comune di

Firenze approvato nel giugno 2011, di cui dà espressamente atto l'allegato A6 della stessa Integrazione al PIT adottata dal Consiglio Regionale.

In secondo luogo, il difetto di motivazione e di istruttoria deve essere sottolineato non solo con riferimento all'assenza di una chiara individuazione delle incidenze sulle previsioni del PUE – come sopra rilevate sub a) e sub b) della parte III delle presenti osservazioni – ma anche con riferimento all'assenza di una idonea considerazione delle conseguenze economiche e dei danni che derivano per gli operatori privati con riferimento agli impegni sinallagmatici delle convenzioni sottoscritte per l'attuazione del PUE.

L'insufficiente motivazione del provvedimento va segnalata in particolare con riferimento alla circostanza che gli operatori privati hanno ceduto le aree di loro proprietà in misura già consistente (c.a. 40 ettari) al fine di consentire la realizzazione di opere pubbliche previste dal PUE. L'omessa quantificazione degli oneri conseguenti all'impossibilità di realizzare le previsioni del PUE configura di per sé un vizio grave di illegittimità della deliberazione adottata dal Consiglio Regionale (in proposito, le parti private non potrebbero non riservarsi di formulare un'azione di danni o comunque di restituzione delle aree cedute ed in ogni caso di corresponsione delle indennità dovute per l'acquisizione da parte delle Amministrazioni pubbliche di tali aree).

Con riferimento a queste censure merita segnalare la giurisprudenza secondo cui:

- le aspettative tutelate in materia urbanistica *“per pacifica giurisprudenza, possono derivare o da pronunce giurisdizionali passate in giudicato oppure da accordi intervenuti con l'ente locale (...) insomma da situazioni soggettive qualificate aventi ad oggetto una specifica destinazione dei suoli dell'interessato”* (Cons. Stato, sez. IV, n. 2545 del 2010);

- *“nel rispetto dei principi fondamentali fissati dall'art. 97 cost., l'amministrazione è tenuta ad improntare la sua azione non solo agli specifici principi di legalità, imparzialità e buon andamento, ma anche al principio generale di comportamento secondo buona fede, cui corrisponde - con riferimento al caso di specie - l'onere di sopportare le conseguenze sfavorevoli del proprio comportamento, che abbia ingenerato nel cittadino incolpevole un legittimo affidamento”* (C. Stato, sez. IV, 15 luglio 2008, n. 3536).

- *“è pur vero che le valutazioni più volte ripetute nel tempo, se erronee o superate dai fatti, possono essere oggetto di ripensamento. Peraltro, qualora i provvedimenti, assunti sul fondamento delle sopraddette valutazioni, abbiano ingenerato situazioni di legittimo affidamento, la valutazione degli interessi, pubblici e privati, implicati dalla nuova scelta, deve essere particolarmente rigorosa”* (C. Stato, sez. VI, 27 luglio 2007, n. 4169; cfr. anche Cons. St., sez. VI, 23 febbraio 2007, n. 1432);

- *“non vi è dubbio che le scelte urbanistiche di carattere generale costituiscono*

*apprezzamenti di merito e che, pertanto, sono sottratte al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto, da illogicità ovvero irragionevolezza. E' stato, di conseguenza, ritenuto che esse non necessitino neppure di apposita motivazione, oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico-discrezionale, seguiti nell'impostazione del piano stesso, essendo sufficiente l'espresso riferimento alla relazione di accompagnamento al progetto di modificazione del piano regolatore (...) salva l'esistenza di legittime aspettative o affidamento ingenerate nei cittadini, meritevoli di specifiche considerazioni" (C. Stato, sez. IV, 11 ottobre 2007, n. 5357; cfr. anche Cons. Stato, IV Sez., 29 agosto 2002, n. 4340);*

*- "le scelte effettuate dall'Amministrazione nell'adozione degli strumenti urbanistici costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità, sicché anche la destinazione data alle singole aree non necessita di apposita motivazione, oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico-discrezionale, seguiti nell'impostazione del piano stesso, essendo sufficiente l'espresso riferimento alla relazione di accompagnamento al progetto di modificazione al piano regolatore generale, salvo che particolari situazioni non abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni; in sostanza le uniche evenienze, che richiedono una più incisiva e singolare motivazione degli strumenti urbanistici generali, sono date ...; dalla lesione dell'affidamento qualificato del privato, derivante da convenzioni di lottizzazione, accordi di diritto privato intercorsi fra il Comune e i proprietari delle aree, aspettative nascenti da giudicati di annullamento di concessioni edilizie o di silenzio rifiuto su una domanda di concessione e, infine, dalla modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo (cfr. Cons. Stato, sez. IV, nr. 133/2011, cit.; id., 9 dicembre 2010, nr. 8682; id., 13 ottobre 2010, nr. 7492; id., 12 maggio 2010, nr. 2843)" (C. Stato, sez. IV, 16-11-2011, n. 6049);*

*- infatti, l'onere della motivazione incombe sull'Amministrazione solo "quando le predette scelte incidano, in senso peggiorativo, su situazioni meritevoli di particolari considerazioni o per la singolarità del sacrificio imposto al privato o per la preesistenza di aspettative in quest'ultimo ingenerate" (Cons. St., sez. IV, 9 luglio 2002, n. 3817; cfr. anche tra le molte, Cons. Stato, sez. IV, 3 ottobre 2000, n. 5207; 14 aprile 1998, n. 605; 12 dicembre 1990, n. 1002);*

*- una motivazione puntuale e concreta è, altresì, necessaria quando la nuova disciplina venga a travolgere aspettative legittime qualificate da specifici atti dell'amministrazione (cfr. Cons. St., sez. IV, 27 maggio 2002, n. 2899).*

Occorre altresì ricordare che, in relazione all'art. 11 della l. n. 241/1990 che disciplina gli accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, la giurisprudenza ha confermato che tale norma accresce la pienezza della tutela avanti al giudice amministrativo ammettendo, nel processo amministrativo, il ricorso ai rimedii contrattuali previsti dal codice civile (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 4 maggio 2010, n. 2568;

cfr. anche Cons. Stato, sez. IV, 22 agosto 2011, n. 4795 e Cons. Stato, sez. VI, 10 dicembre 2012, n. 6297).

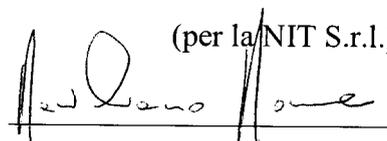
\*\*\* \*\* \*\*\*

In conclusione, la società NIT s.r.l. chiede che in accoglimento delle presenti osservazioni il Consiglio Regionale voglia, in sede di approvazione,

- chiarire e definire le previsioni della deliberazione di integrazione al PIT, adottata il 24 luglio 2013:
  1. considerando le conseguenze sul PUE di Castello derivanti dalla previsione della realizzazione della nuova pista con orientamento 12/30 dell'aeroporto di Peretola; ciò al fine di precisare e puntualizzare che sarà consentita la realizzazione di tutti gli interventi e le edificazioni previsti e disciplinati dal PUE di Castello;
  2. chiarendo le previsioni dell'Integrazione al PIT riferite al Parco agricolo della Piana per la parte in cui incidono sull'area destinata a Parco Urbano del PUE di Castello, consentendo quindi di realizzare il progetto di Parco Urbano nei tempi previsti per l'esecuzione del PUE.

Si confida nell'accoglimento delle soprascritte osservazioni e nelle conseguenti precisazioni che il Consiglio Regionale vorrà inserire in sede di approvazione dell'Integrazione al PIT adottata il 24 luglio 2013.

(per la NIT S.r.l.)



(per il Consorzio Consorzio per l'attuazione del Piano urbanistico esecutivo di  
Castello in Comune di Firenze)

