

## *Associazione "Comitato Sarzana, che botta!"*

Petizione al Sindaco e al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 40 dello Statuto

### **Scongiurate lo scempio urbanistico e di legalità in piazza Martiri**

Sono trascorsi ormai cinquanta giorni dal nostro primo incontro con l'assessore Barbara Campi per affrontare la questione piazza Martiri. Già in quella sede l'avvocato Andrea Forcieri aveva anticipato le violazioni di legge, alcune assolutamente non opinabili, che sono opponibili all'impresa Miranda.

E già allora l'assessore Campi aveva esternato la doppia preoccupazione dell'amministrazione Ponzanelli di lasciare in eredità alla città l'ennesimo scempio urbanistico e di incorrere in ricorsi in giudizio con richiesta di risarcimento dei danni da parte dell'impresa. Ribadiamo quanto detto in assemblea cittadina: più vanno avanti i lavori, più potrebbero aumentare le pretese di risarcimento dell'impresa. Usiamo il condizionale perché non crediamo che l'impresario Miranda abbia molte frecce nella sua faretra.

Noi abbiamo sempre dichiarato, e la confermiamo, la nostra disponibilità a collaborare con l'Amministrazione Ponzanelli per ripristinare la legalità, che in questo caso significa dare attuazione al Piano Particolareggiato del 2009, l'unico strumento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale, e salvaguardare la piazza da uno scempio edilizio. Ma la legalità ha bisogno di fatti concreti e decisioni rapide.

In questo mese da vari esponenti della maggioranza consiliare ci siamo sentiti ripetere "quelli di prima hanno fatto una porcata", "ci vuole un buon amministrativista per venirne fuori".

Siamo d'accordo: "quelli di prima" hanno disastro urbanisticamente Sarzana. Ma non può diventare un alibi, lasciando la città disarmata di fronte a un imprenditore che con un artificio architettonico s'impadronisce di una porzione di piazza, che con la complicità dell'Amministrazione precedente ha cancellato il parcheggio pubblico interrato previsto dal Piano Particolareggiato e che ha ottenuto il sottosuolo pubblico senza averne diritto ai sensi di legge.

Per trovare un buon amministrativista occorre un mese o la volontà politica di fermare lo scempio?

E' il caso di dire, parafrasando lo storico latino Tito Livio, che mentre a Sarzana si discute, piazza Martiri viene espugnata.

Siamo convinti che anche i consiglieri comunali di opposizione, confermati col voto di giugno, che nel 2014 e nel 2016, nonostante le denunce del Comitato, non si sono accorti che con due

delibere di giunta la città veniva privata del parcheggio pubblico e che il Piano Particolareggiato veniva variato senza il loro voto, siano disposti a prestare il loro consenso al ripristino della legalità.

Ricapitoliamo i punti critici della delibera 164/2016 e le proposte già esposte in assemblea e ampiamente condivise dai cittadini presenti.

### **1 - Variato il Piano Particolareggiato senza voto del Consiglio comunale. Violazione della legge urbanistica nazionale**

E' fondamentale che il Consiglio comunale prenda cognizione della Relazione generale al Piano Particolareggiato di via Muccini, variante al PRG da pagina 13 : L'intervento sulla U.4 (ex Laurina) e sulla U.9 (ex Vetraia). Si potrà apprezzare come col progetto autorizzato con la delibera 164/2016 non si sia semplicemente derogato al Piano urbanistico vigente nelle volumetrie spettanti a Miranda in virtù del Piano Casa e nel disegno architettonico del nuovo palazzo. Si è sconvolto anche il disegno urbanistico della parte pubblica: sparisce la galleria pedonale **pubblica** di collegamento tra le due piazze, il *"funzionamento a cerniera tra città storica e città contemporanea dell'edificio"* (cfr. relazione tecnica PP via Muccini). Viene stravolto il disegno della piazza pubblica pensato *"con linee convergenti il richiamo dei flussi pedonali verso il grande atrio di accesso alla galleria"* (cfr. relazione tecnica PP). Anche la ripartizione della destinazione d'uso delle superfici è stravolta. In particolare nella Relazione è dichiarata *"prescrittiva"* la quantità di commerciale dedicata alla galleria **pubblica** di collegamento tra le due piazze. Con la cancellazione del parcheggio pubblico interrato di piazza Martiri e la collocazione provvisoria di parcheggi a raso in via VIII Marzo viene meno tutta la dotazione di servizi pubblici (e standard urbanistici) descritta in Relazione e approvata dal Consiglio.

### **2 - Il gioco delle tre carte dei parcheggi pubblici (standard di legge)**

Il PP del 2009, tuttora vigente, prevede un piano di parcheggi pubblici interrati sotto la piazza. Sono standard urbanistici di legge nazionale, non derogabili.

Nel 2014 con delibera di giunta spariscono, variando il PP senza il voto del Consiglio comunale. La giunta Cavarra trasferì i parcheggi, sempre interrati, in via VIII Marzo, urbanisticamente Unità 4 del PP, dove è prevista la costruzione di un hotel dello stesso costruttore con un piano interrato di parcheggi pertinenziali, standard di legge anche quelli. Denunciammo il bluff già nel 2014: come hanno dimostrato le Cooperative in via Muccini e via Ronzano in quella zona due piani di parcheggi interrati non si realizzano, perché c'è una falda acquifera che in caso di precipitazioni intense può arrivare al piano strada (lo afferma la seconda perizia geologica Morachioli). Non a caso nella convenzione allegata alla delibera

164/2016 il piano di parcheggi interrati pubblici in via VIII Marzo sparisce. Ma non viene ripristinato in piazza Martiri come da piano urbanistico. Viene previsto sempre in via VIII Marzo, ma a raso, livello strada. L'impresa Miranda rinuncia alla costruzione del nuovo hotel, dependence del Laurina? Non solo non rinuncia, ma ribadisce in convenzione il suo diritto a costruire. "Il Soggetto attuatore intende avvalersi per la sola unità 4a (ex albergo Laurina) dell'applicazione del Piano Casa, lasciando impregiudicato l'assetto giuridico normativo del lotto corrispondente all'unità 4b" (cfr. Convenzione urbanistica allegata alla delibera 164/2016) E i parcheggi pubblici, obbligo di legge, che fine faranno? La convenzione non lo dice.

Con la delibera 164 il Comune si limita a prendere atto della volontà dell'impresa Miranda di approfittare del Piano Casa della Regione, che consente di demolire il vecchio edificio aderente al Laurina e ricostruirlo con un incremento di volumetrie del 35 per cento in deroga al Piano urbanistico vigente. E' un suo diritto. Ma ci sono anche gli obblighi, che derivano dalla normativa nazionale non derogabile da una legge regionale. E la questione parcheggi pubblici si ripropone. Ma la giunta Cavarra non si è curata di tutelare l'interesse pubblico.

Qui dobbiamo fare una digressione storica un po' burocratica, ma necessaria.

Il PRG del 1998 prevedeva in piazza Martiri la realizzazione di 5.000 metri quadrati di superfici utili con un edificio di cinque piani più mansarda. Per mitigare l'impatto il Piano particolareggiato del 2009 varia il PRG e "smazzetta" il diritto di costruire della società Miranda in tre parti: 2.620 mq in piazza Martiri in aderenza al vecchio Laurina (edificio di 3/4 piani), 1.046 mq alla Vetraia concedendo la sopraelevazione e 1.335 mq in via VIII Marzo, come dependence del Laurina a uso esclusivamente ricettivo.

L'impresa Miranda rinunciò da subito a sopraelevare la Vetraia per non fermare il cantiere prossimo ad arrivare al tetto e non dover attendere due anni per la conclusione dell'iter di approvazione del PP.

Dunque nel Piano Particolareggiato tutto il compendio Miranda è ricompreso nell'Unità di intervento numero 4. Con due sotto unità: la A piazza Martiri, la B via VIII Marzo. Tutti i parcheggi pubblici, sia quelli del 4 a, sia quelli del 4 b sono previsti nell'interrato di piazza Martiri a significare che l'unità 4 è un'unica area urbanistica.

Questa annotazione ci tornerà utile quando tratteremo della scelta di Miranda di derogare al Piano particolareggiato per optare per il Piano Casa.

### **3- La cessione del diritto al sottosuolo pubblico di piazza Martiri per realizzare I parcheggi privati e la lunga rampa di accesso. Violazione di legge**

Avendo cancellato il grande parcheggio interrato pubblico/privato di tre piani previsto nel

Piano Particolareggiato del 2009 con l'accesso previsto da viale della Pace, l'impresa Miranda dovrebbe provvedere a entrare nel sotterraneo del nuovo palazzo con una rampa all'interno della sua proprietà. Ma non ha spazio sufficiente. Potrebbe adottare sistemi meccanici di trasferimento delle auto nei box interrati. Ma sono costosi. Allora Comune e privato s'inventano il ricorso alla legge Tognoli. Possiamo definirlo applicazione creativa della legge 122/1989. Quella legge infatti prevede la possibilità di realizzare nel sottosuolo pubblico parcheggi pertinenziali a palazzi esistenti, che ne siano sprovvisti, nell'ambito di un Piano urbano dei parcheggi. Ad esempio in piazza Martiri il Comune potrebbe prevedere la realizzazione di parcheggi interrati a servizio dei palazzi esistenti attraverso un bando di gara pubblico per la concessione del diritto di sottosuolo. Sarzana è dotata di un Piano Urbano dei Parcheggi (PUP)? A noi non risulta. Inoltre la legge Tognoli (122/89) prevede per le nuove costruzioni che il privato provveda in proprio. La convenzione fa un improprio riferimento all'art. 9 della legge Tognoli, invece di richiamare l'art. 2 che modifica la legge nazionale urbanistica (1150/42), il cui art. 41 sexies regola la materia dei parcheggi pertinenziali nei nuovi edifici e sancisce **l'obbligo** di dotazione di parcheggi pertinenziali nelle **"nuove costruzioni"**. Non a caso lo stesso richiamato articolo 9 non fa alcun riferimento al meccanismo della cessione del sottosuolo di aree pubbliche al fine di reperire parcheggi pertinenziali per nuove costruzioni.

Insomma lo spirito della legge 122/89 è che chi costruisce ex novo deve poter dotare di parcheggi gli edifici altrimenti non costruisce.

Secondo la legge regionale sul Piano Casa chi ristruttura "pesantemente", chi cambia la destinazione d'uso, chi fraziona ecc... dovrebbe dotare di parcheggi pertinenziale l'immobile anche se non si tratta di nuove costruzioni.

Nel nostro caso invece in convenzione si fa espresso riferimento a ristrutturazione (Laurina) e nuova costruzione (palazzo di cinque piani) per le quali - ribadiamo - vale l'art. 41 sexies come sostituito dall'art. 2 della Tognoli e non il 9.

La convenzione allegata alla delibera 164/2016 che dà il via al progetto recita infatti:

*PAG 3 primo cpv :"La cessione del diritto di superficie avviene al fine della costruzione nel sottosuolo di un parcheggio pertinenziale di cui al progetto approvato e della sua utilizzazione per la durata prevista dal successivo art.3 da parte di proprietari di immobili **ricadenti nell'intervento di ristrutturazione e nuova costruzione dell'Hotel Laurina, a pertinenza dei quali i singoli posti e/o box auto sono destinati limitatamente alla superficie concessa di mq.460 (quattrocentosessanta)**".*

L'art.9 della Tognoli riguarda invece la facoltà di **dotare di parcheggi gli edifici già esistenti** (quindi non nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni pesanti) che ne sono sprovvisti. La norma è nota.

Tra l'altro prevede l'utilizzo del suolo pubblico ma solo in presenza di PUP.

La determinazione dell'AVCP (oggi ANAC) n.8/2005 del 13 ottobre 2005 ritiene che i parcheggi disciplinati dall'art. 9 comma 4 di pertinenza d'immobili privati realizzati su aree pubbliche siano da considerarsi opere pubbliche, perché soddisfano interessi generali, e trattandosi di opere pubbliche, .... deve necessariamente trovare applicazione la disciplina sui lavori pubblici (Codice Appalti).

Insomma il Comune avrebbe dovuto procedere a gara di evidenza pubblica, previa approvazione di un PUP e solo per esigenze preesistenti di decongestionamento del traffico.

#### **4- Appropriazione indebita di una porzione di piazza pubblica.**

Se la cessione del diritto del sottosuolo pubblico per la realizzazione di parcheggi privati è disciplinata nella convenzione allegata alla delibera 164/2016 con tanto di ristoro economico per le casse comunali, l'aggetto (spanciamento) del palazzo di 5 piani sul suolo pubblico è deliberatamente occultato. In convenzione non se ne parla. Non è previsto un indennizzo economico al Comune, perché le vie e le piazze di uso pubblico non possono essere cedute a privati. Inoltre nel Regolamento edilizio di Sarzana è ammesso uno spanciamento per piccole logge non oltre i 50 centimetri sul suolo pubblico (art.49 Regolamento edilizio comunale). Non di due metri per un'intera ala del palazzo. Il vizio non è rimediabile e se realizzato configura un abuso edilizio. Sì, la delibera ha previsto e autorizzato un abuso edilizio.

#### **5 - Si deroga al Piano Particolareggiato solo quando conviene al privato. A Sarzana l'interesse pubblico è abrogato?**

Riprendiamo in considerazione la Relazione generale al Piano Particolareggiato di via Muccini citata al punto 1. L'Unità 4 del Piano è considerata un unicum urbanistico, sebbene suddivisa in due sotto unità, a e b. Il motivo della suddivisione è di attenuare l'impatto volumetrico previsto dal PRG su piazza Martiri. Nella relazione l'architetto Luigi Piarulli, all'epoca redattore del PP per la parte di piazza Martiri specifica che "il nuovo indirizzo non abbandona l'ipotesi progettuale e tematica d'interpretare l'Unità come cerniera tra città storica e città contemporanea, ma obbliga a una redistribuzione volumetrica nei comparti appartenenti alla stessa proprietà". E più avanti afferma: "Esse si costituiscono come un unico comparto entro il quale la redistribuzione funzionale e degli standard è interrelata". Tant'è che le volumetrie del Laurina e del vecchio immobile ad esso aderente vengono distribuite in tre luoghi (piazza Martiri, Vetraia e via VIII Marzo), le superfici ricettive vengono distribuite in due volumi

(Laurina e dependence di via VIII Marzo), le superfici commerciali per quattro quinti in piazza Martiri, **unico luogo individuato per ragioni funzionali a ospitare i parcheggi pubblici.** Quando l'impresa Miranda dichiara in convenzione di optare per i benefici del Piano Casa regionale, derogando (rinunciando) al Piano urbanistico, deroga a tutte le previsioni volumetriche del Piano. Quindi anche a realizzare le superfici ricettive che da piazza Martiri sono state decentrate in via VIII Marzo.

Altrimenti saremo al paradosso che le previsioni urbanistiche di un Piano pubblico sia per le volumetrie, che per i servizi pubblici valgono a discrezione assoluta del privato. Come dice il proverbio non si può avere la botte piena e la moglie ubriaca.

### **6 - Lo spauracchio delle pretese risarcitorie.**

Siamo proprio sicuri che il privato abbia le carte in regola per vantare pretese risarcitorie? Nella scarsa documentazione in nostro possesso (le carte ci sono state rifiutate) nella pianta della piazza lo "spanciamento" del palazzo sul suolo pubblico non viene evidenziato. Né è evidenziato (come del resto non lo è nelle carte del 2009 e del 2014) lo "stato di fatto" del volume demolito. Motivo per cui è anche impossibile verificare la correttezza del calcolo dell'incremento del 35% dei volumi ex legge regionale Piano Casa. E comunque un professionista, sebbene privato, non può ignorare che sta invadendo abusivamente la proprietà pubblica con un oggetto di due metri.

A nostro avviso deve maggiormente preoccupare l'attuale amministrazione l'eventualità non remota che i cittadini ricorrano alla giustizia e, a opera finita, ottengano sentenza di demolizione. Allora per il Comune e per i contribuenti sarzanesi sarebbero guai non ascrivibili a "quelli di prima".

### **Le proposte.**

Sospensione immediata del permesso di costruire e blocco del cantiere per avviare la procedura di revoca della concessione e della convenzione e l'annullamento della delibera 164/2016 e per ripristinare le previsioni del Piano Particolareggiato votato dal Consiglio comunale che riconoscono all'impresa legittimi diritti di costruire. Oppure, come è suo diritto, l'impresa Miranda può decidere di optare per il Piano Casa regionale. Ma in tal caso per tutta l'unità urbanistica 4. Quindi, se decide di derogare allo strumento urbanistico, realizza la volumetria in piazza Martiri, ma rinuncia al palazzo in via VIII Marzo e realizza in piazza Martiri, all'interno della sua proprietà, anche i parcheggi pubblici pertinenziali e la rampa di accesso ad essi senza invadere il suolo pubblico. E se non ha superficie sufficiente, riduce la volumetria fino a rientrare negli standard urbanistici di legge.

Si propone infine nell'interesse degli abitanti della zona e del commercio di attivare i parcheggi pubblici già esistenti nei palazzi ex Biava ed ex Caserma CC , concedendoli in abbonamento personalizzato a chi ne fa richiesta. Si tratta – se non ricordiamo male – di una cinquantina di posti auto (su per giù quanti se ne sono persi con i lavori). Insomma occorre che un'Amministrazione forte faccia capire all'impresario che “la pacchia è finita” e che Sarzana è tornata a essere una città normale dove le leggi si rispettano.

Sarzana, 11/12/2018

Per l'Associazione “Comitato Sarzana, che botta!”

Il presidente

Roberta Mosti