

AVV. DILETTA LASTRAIOLI

Via Donizetti, 10
59100 PRATO
tel./fax 0574 605813
d.lastraioli@studioassociatocolzi.it

Prato, 22 maggio 2015

Spett.le

Comune di Prato

Servizio Urbanistica

V.le V. Veneto, n. 9

59100 - PRATO

Via pec all'indirizzo: comune.prato@postacert.toscana.it

*

Alla c.a. del Sindaco pro tempore e del Dirigente pro tempore.

*

OGGETTO: Osservazione in merito al Piano Attuativo 315, presentato con istanza P.G. n. 76086 del 02/07/2013 da EDILGEST S.R.L. per la realizzazione di una nuova attività alberghiera mediante cambio di destinazione d'uso da Tu a Tr in un immobile posto in via del Molinuzzo. Adozione del piano e contestuale variante al R.U. ai sensi degli art. 107 e 32 della LR 65/14, approvata dal Consiglio Comunale di Prato e in pubblicazione dal 29.04.2015 al 29.05.2015 per deposito osservazioni. Pubblicazione BURT n° 17 del 29.04.2015.

Il sottoscritto Dott. Francesco Bernocchi, nato a Firenze il 15/07/1967, C.F. BRNFNC67L15D612Y, in qualità di legale rappresentante della società IL GIGLIATO S.R.L. con sede in Prato, Via del Molinuzzo,

n. 83, Codice Fiscale e Partita Iva: 01873880973, rappresentata e difesa nel presente procedimento dall'Avv. Diletta Lastraioli ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Prato, Via Donizetti, n. 10,

PREMESSO:

- che la società il Gigliato Srl è proprietaria di un immobile ad uso ufficio posto nell'edificio condominiale a "torre" in Prato, via del Molinuzzo, n. 83, 4° piano; il suddetto immobile risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 91, particella 1071, sub. 522, categoria a/10, mq. 265 e ha come "pertinenze" tre posti auto e due cantine;
- che la suddetta proprietà fu acquistata dalla società esponente dalla ditta Edilgest in data 16.12.2002;
- che l'intero edificio condominiale "a torre" è attualmente così destinato: piano interrato: garage; piano terra: fondi commerciali; piano primo, secondo, terzo e quarto: uffici, per un totale di 4000 mq., più precisamente 1000 mq. per ciascun piano che risulta a sua volta suddiviso in quattro uffici;
- che attualmente tutti i piani, ad eccezione del primo, risultano occupati da uffici di avvocati, commercialisti, consulenti del lavoro, rappresentanti, etc. a servizio delle attività industriali e commerciali della zona industriale del Macrolotto I di Prato e non solo;
- che i servizi condominiali sono organizzati in base alla suddetta destinazione, essendo gli uffici occupati di giorno e liberi di notte;
- che la Edilgest s.r.l., proprietaria di una porzione dell'edificio

condominiale *de quo*, ha presentato un piano attuativo con cambio di destinazione da ufficio ad alberghiero che potrebbe modificare gli equilibri di convivenza di un condominio composto, come detto, esclusivamente da uffici dotati di servizio di portierato, riscaldamento/climatizzazione, fornitura d'acqua con autoclave, fosse biologiche ed impianti antincendio centralizzati e organizzati in base agli orari di ufficio;

- che esiste un edificio adiacente all'edificio "a torre", adibito ad albergo di proprietà della Edilgest e frequentato e gestito da persone di nazionalità cinese, che risulta nettamente separato e distanziato dall'edificio "a torre" adibito ad uffici;
- che la modifica di destinazione richiesta dalla Edilgest, oltre ad avere pesanti ricadute sugli equilibri faticosamente raggiunti in dodici anni di convivenza condominiale con gli utenti orientali di alcuni uffici e dei fondi commerciali, genererebbe una situazione di "promiscuità" fra esigenze ed attività fra loro incompatibili, sia in punto di orari di relativo svolgimento che in ordine alla rispettiva natura. Il condominio, infatti, è stato costretto a dotarsi di un "servizio di portierato" ed in passato "di vigilanza", sopportando le relative, ingenti spese, per garantire l'osservanza delle semplici regole di condominio e di convivenza civile con gli inquilini asiatici. I numerosi esposti ai vari Enti preposti da parte di privati e da parte dell'amministratore del condominio Sig. Golin di Fincasa dimostrano le problematiche createsi (abbandono dei rifiuti di tutte le tipologie – mobili, oggetti ingombranti, rifiuti edili,

materassi, batterie di auto, rifiuti tessili, roba organica, lattine di olio usato, bottiglie, scarti edili, etc., che gli operatori A.S.M. ben conoscono; parcheggi cd. "selvaggi" sui marciapiedi con conseguente intralcio delle carreggiate dirette alle altre aree condominiali; abitudine di sputare per terra, nei corridoi e negli ascensori; parcheggi senza regola di biciclette con catene alle ringhiere degli anditi condominiali; installazione senza permesso sulle facciate condominiali di telecamere; apposizione di insegne luminose fuori dagli spazi preposti, di stoffe e drappi colorati sulle facciate a dispetto delle regole condominiali; necessità di continui richiami da parte dell'amministratore; bische clandestine che talvolta si sono tenute di notte presso alcuni uffici trasformati anche in dormitori con andirivieni di personaggi di tutti i tipi soprattutto nottetempo, con danneggiamento degli ascensori per il trasporto di materiale edile, rottura continua dei dissuasori di cemento installati per impedire i parcheggi sui marciapiedi, rottura continua della cabina dell'idrante antincendio, abbandono di auto incidentate, etc. etc.);

- che sono noti i problemi di **sicurezza** che sempre più caratterizzano la zona del Macrolotto I di Prato, soprattutto nelle ore notturne quando non è presente alcun controllo e circolano centinaia di camion che vengono a caricare nei pronto moda milioni di capi di abbigliamento e migliaia di *silenziosi lavoratori cinesi "montano e smontano"* dai turni spostandosi per le strade del Macrolotto I;
- che l'apertura dei parcheggi dei piani interrati dove si trovano i



garage dell'edificio "torre" a servizio dei "clienti notturni" del realizzando albergo al piano primo creerebbe non pochi problemi di sicurezza ed incolumità degli utenti degli uffici e dei proprietari dei piani superiori che usufruiscono del parcheggio interrato, nonché pericolo per l'integrità dei beni ad essi riferibili creando situazioni di difficile convivenza;

- che l'Amministrazione deve tenere in considerazione tutto quanto sopra indicato, della situazione effettiva e reale dell'immobile interessato dalla richiesta della Edilgest, in relazione al quale la concessione della variante da ufficio ad albergo di un solo piano dell'edificio "torre", che rappresenta il 25% del suddetto edificio omogeneo dal primo piano per destinazione ed uso, creerebbe - tenuto conto del tipo di frequentazioni che già caratterizzano l'adiacente albergo a conduzione orientale - non pochi problemi di carattere sociale, di convivenza e di sicurezza;

- che non si ravvede, nella proposta di Piano Attuativo in variante dell'attuale strumento urbanistico, l'interesse generale, che non può essere racchiuso nel *"tentativo di agevolare questa tipologia di attività imprenditoriale"*, come recita la relazione illustrativa del Servizio Urbanistica. E' chiaro infatti, che l'ammissibilità dell'intervento non può essere giustificata presupponendo che *"la richiesta di cambio di destinazione è necessaria in quanto lo spazio esistente è inutilizzato da tempo e non può essere collocato facilmente sul mercato con una destinazione ad ufficio direzionale"*: ciò appare proprio non corrispondere ad un interesse

collettivo ma fondamentalmente ad un mero interesse privato della società proponente;

- che il presupposto iniziale su cui si fondava l'ammissibilità dell'intervento, almeno rileggendo l'iter della pratica riportato nella relazione illustrativa dei progettisti, apprezzato dalla Commissione Urbanistica con l'approvazione del Parere di Massima P.G. n° 195592 del giorno 11.02.2011 (PARU 1-2011), era che lo stesso si configurasse come un ampliamento a servizio della struttura alberghiera esistente nel corpo di fabbrica antistante via Traversa il Crocifisso, denominata "Residence Golf Hotel";

- che la suddetta condizione, che il nuovo assetto proposto nega completamente, generando tutta una serie di problematiche assai rilevanti più in avanti esplicitate, era rafforzata dall'ulteriore condizione, inizialmente posta e poi del tutto stralciata, che il richiedente e il gestore della struttura fossero la stessa entità giuridica;

- che quanto sopra, a nostro parere, avrebbe peraltro giustificato, seppur parzialmente, il "tentativo di agevolare questa tipologia di attività imprenditoriale", ovvero un'attività già presente sul territorio, che correttamente cerca di rispondere alle esigenze di un mercato sempre più volubile, senza nessun intento di tipo speculativo; il Piano Attuativo presentato da Edilgest S.r.l. risulta invece adottato in spregio a una gestione organica di un territorio già fortemente compromesso sotto il profilo della sicurezza urbana e della coesistenza territoriale da interventi "a macchia di

leopardo" che ne hanno deturpato (e continuano purtroppo tutt'ora a deturpare) la vocazione urbanistica originaria;

- che gli interventi necessari per l'attuazione di quanto proposto si dovranno porre in essere, seppur in minima parte, su aree non nella completa disponibilità dei proponenti (vedi la realizzazione di nuove fosse biologiche a servizio della nascente struttura da eseguirsi su aree di proprietà condominiale);

tanto premesso, con la presente la società Il Gigliato S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore, ut supra* rappresentata, difesa e domiciliata, intende sottoporre all'attenzione di Codesta Spett.le Amministrazione Comunale le seguenti

OSSERVAZIONI

A) In primo luogo ed in tesi, si chiede che venga **rivista, annullata o modificata** la delibera comunale in intestazione per tutti i motivi sopra indicati, e che tale variazione di destinazione d'uso sia inquadrata in una pianificazione urbana più organica che, partendo dalla conoscenza della reale situazione del territorio in questione, ponga le fondamenta per interventi *positivi* e tenga conto delle necessità della collettività e non del singolo privato con interventi sporadici che creerebbero ed aggraverebbero situazioni di gestione del territorio già compromesse nonché la necessità di erogare da parte dell'Amministrazione comunale ben altri servizi pubblici adeguati alle nuove esigenze createsi. L'eventuale cambio di destinazione dovrebbe inserirsi all'interno di una progettualità urbanistica più ampia, nel rispetto delle previsioni originarie di

piano e basata anche su una attenta analisi preventiva degli standard ricettivi presenti sul territorio. Un ulteriore rischio, stante la natura dell'intervento parziale, può essere rappresentato da una successiva trasformazione della sola porzione dell'edificio, nei fatti, da struttura alberghiera a struttura residenziale non ricettiva, con affitti di lungo termine, che richiederebbe ben altri standard di legge. Il Comune dovrebbe inoltre assicurare i servizi minimi indispensabili per le diverse esigenze che si verrebbero a creare. Con l'approvazione di detto piano di recupero si andrebbe comunque ad incentivare ipotesi di errata gestione territoriale, come è già accaduto in tante zone di Prato, **generando situazioni di maggior degrado del territorio ed esasperazione della popolazione.**

B) In alternativa e nella denegata ipotesi di approvazione della variante, si chiede **che venga concessa ed estesa a tutto l'edificio** con destinazione uffici la medesima possibilità del cambio di destinazione d'uso a ricettivo/residenziale, al fine di evitare una obbligata convivenza per locali con destinazioni urbanistiche diverse e difficilmente conciliabili **che genererebbero problemi di sicurezza sociale e stravolgimenti della destinazione condominiale dell'edificio a "torre", nato per uffici al servizio del Macrolotto I di Prato, andando così a snaturare una "corretta" progettualità tipica della Pubblica Amministrazione.** Solo con un progetto unitario si raggiungerebbero le migliori finalità pubbliche e sociali e ciò



avrebbe anche urbanisticamente un senso compiuto. La suddetta estensione della possibilità di cambio di destinazione a ricettiva/residenziale dell'intero edificio trova giustificazione anche nel principio di equità ed omogeneità di trattamento fra i vari soggetti proprietari coinvolti.

C) Qualora, in ipotesi denegata, venisse attuata una struttura ricettiva esclusivamente dall'Edilgest in una parte dell'edificio, si chiede all'Amministrazione di adottare tutte le prescrizioni urbanistiche di legge ed i rimedi preventivi al fine di evitare nel futuro le situazioni di pericolo sociale sopra evidenziate delle quali, diversamente, l'Ente si renderebbe responsabile. In particolare, si segnala sin da ora che appare imprescindibile, ai suddetti fini, prevedere ed imporre alla parte ricettiva dell'immobile accessi separati rispetto alla parte ad uso uffici, nonché interdire agli utenti della parte ricettiva il parcheggio nei garage interrati (dai quali si accede direttamente e senza alcun filtro ai piani dove si trovano gli uffici), potendo utilizzare in alternativa le aree esterne, in modo da evitare situazioni di promiscuità e pericolosità per l'incolumità delle persone e delle cose, tenuto conto anche dei recenti episodi di criminalità intervenuti nella zona e ben noti alla cronaca.

*

Si evidenzia fin d'ora come il mancato accoglimento delle formulate osservazioni sortirebbe l'effetto di viziare irrimediabilmente la delibera di approvazione del Piano Attuativo presentato da Edilgest

s.r.l..

Pur essendo, infatti, le scelte della Pubblica Amministrazione in materia urbanistica connotate da ampia discrezionalità, non per questo esse possono sottrarsi a censure di **eccesso di potere per illogicità e irrazionalità** (così, Consiglio di Stato Sez. IV, 18.4.2014, n. 1989, che recita: **“Le scelte urbanistiche, ancorché caratterizzate da discrezionalità, devono rivelarsi, alla stregua del sindacato giurisdizionale sulle stesse esercitabile, esenti da vizi di illogicità ed irrazionalità”**). Idem, *ex pluribus*, Consiglio di Stato Sez. IV, 16.4.2015, n. 1949; Consiglio di Stato, Sez. IV, 31.3.2015, n. 1673; T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II, 26.9.2012, n. 1689) **ovvero per palese disparità di trattamento, verificandosi quest’ultima ogniqualvolta siano irragionevolmente regolate in modo differente situazioni oggettivamente identiche** (così, da ultimo, Consiglio di Stato, Sez. VI, 23.9.2009, n. 5671, che recita: **“A fronte di scelte discrezionali della p.a., la disparità di trattamento postula l’assoluta identità di situazioni di fatto e l’assoluta irragionevole diversità del trattamento riservato”**). Nello stesso senso, *ex pluribus*, Consiglio di Stato, Sez. IV, 18.2.2010, n. 959; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. I, 11.1.2010, n. 38; T.A.R. Lazio, Roma, Sez. I, 7.11.2007, n. 10983; Consiglio di Stato, Sez. IV, 20.4.2004, n. 2174)

*

Alla luce di quanto sopra, pertanto, si confida nell’accoglimento delle formulate osservazioni dichiarandosi fin d’ora disponibili ad essere sentiti e illustrare personalmente e documentalmente quanto esposto.



Si avvisa altresì che, in difetto, saranno adite le competenti sedi giudiziarie.

Con osservanza.

Dott. Francesco Bernocchi

Avv. Diletta Lastraioli

Francesco Bernocchi

Diletta Lastraioli