



Il sottoscritto **Alessio Landi** - C.F. LNDLSS66A08B509L, nato l'8 Gennaio 1966 a Campiglia Marittima (Livorno), residente in Via Aurelia SUD, 29/H San Vincenzo (LI)

Il sottoscritto **Daniele Pasquinelli** - C.F. PSQDNL73H24G687Z, nato il 24 Giugno 1973 a Piombino (Livorno), residente in Loc. Tolla Bassa, 31 Piombino (LI)

Oggetto: PARK ALBATROS “ Lottizzazione San Vincenzo/Piombino”

- Alla **Procura della Repubblica Presso il Tribunale di Livorno**
Sede Tribunale di Livorno - Via Falcone e Borsellino, 1 - 57123 Livorno (LI)

Ufficio ricezione atti - *direttore amministrativo sig.ra Caterina Orsini*

- Alla **Procura regionale della Corte dei Conti** Viale Mazzini, 80 - 50132, Firenze
toscana.controllo@corteconticert.it

- All' **Arma Dei Carabinieri - Comando Stazione di San Vincenzo** Via Siena, 1 - 57027, San Vincenzo LI

- All' **Arma Dei Carabinieri - Comando Stazione Di Piombino** Via Giordano Bruno, 39 - 57025 Piombino LI

- Alla **Guardia di Finanza Compagnia di Piombino** Via Giovanni Lerario, 117 - 57025 Piombino LI
li1080000p@pec.gdf.it

- Alla **Soprintendenza PSAE** di Pisa Lungarno Pacinotti, 46 - 56126, Pisa
mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

- Al **Presidente della Regione Toscana Enrico Rossi** Piazza Duomo, 10 50122, Firenze
regionetoscana@postacert.toscana.it

- Al responsabile della **Polizia Municipale del comune di San Vincenzo** Via Lucca , 3 - 57027, San Vincenzo LI
comunesanvincenzo@postacert.toscana.it c.nassi@comune.sanvincenzo.li.it

- **All'assessore all'urbanistica della Regione Toscana Vincenzo Ceccarelli** Via di Novoli, 26 - 50127 Firenze
vincenzo.ceccarelli@regione.toscana.it

- Al **Corpo forestale dello Stato Primo Dir. Luca BARATTINI** Via degli Asili, 35 - 57126, Livorno
cp.livorno@pec.corpoforestale.it

ESPOSTO

San Vincenzo 08 Novembre 2016

Premessa

In relazione all'ordinanza n. 130 del Comune di San Vincenzo emessa in data 16 Settembre 2016 e avente oggetto "PARK ALBATROS - REALIZZAZIONE OPERE ABUSIVE - RIDUZIONE IN PRISTINO AI SENSI DEL D.PR. 380/2001", si ricorda e sottolinea che:

"La remissione in ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione delle strutture amovibili quale case mobili, tende e roulotte e mediante demolizione delle opere costituite da strade, rete fognaria, illuminazione, rete idrica e quant'altro ricadente nelle aree individuate catastalmente al foglio 24 mappale 31 per la parte eccedente la vecchia perimetrazione zona D11 ed al foglio 24 mappale 217 per intero realizzate in assenza di titoli edilizi ed urbanistici, ENTRO 90 (NOVANTA) GIORNI DALLA NOTIFICA DEL PRESENTE ATTO."

In riferimento al documento in esame, Ordinanza n° 130 del 16/09/2016, si rileva però una incongruenza tra normativa e testo riportato all'interno del provvedimento.

Nell'ordinanza in questione si legge:

- che in data 13 settembre 2016 la polizia municipale con rep. n° 406 ha redatto comunicazione di vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia (art. 27 comma 4 DPR 380/2001 e ss.mm.ii) in merito alla realizzazione di:

"lottizzazione della particella catastale n° 217 e parziale della particella catastale n° 31 del foglio mappale n° 24, di circa 40.000 mq mediante circa 300 piazzole servite da sotto-servizi igienici, idrici, elettrici e fognari collegate tra loro con strade inghiaiate o lastricate su cui insistono circa 250 moduli abitativi amovibili delle dimensioni di 90-100mq cadauno e circa 70 tra tende e roulotte, con una presunta capacità ricettiva di circa 1200 persone "

Nella normativa troviamo invece:

"Il reato di lottizzazione abusiva si realizza mediante condotte anche materiali quali una modificazione edilizia od urbanistica dei terreni, in una zona non adeguatamente urbanizzata, la quale conferisca ad una porzione di territorio comunale un assetto differente, che venga posta in essere senza autorizzazione, ovvero in totale difformità dalla stessa, ed in violazione delle prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti od adottati, e tale da poter determinare l'insediamento di abitanti o lo svolgimento di attività, con conseguente necessità di predisporre od integrare le opere di urbanizzazione (Cass. Pen., sez. III, sentenza 30 aprile 2004, n. 20390)"

<http://www.ambientediritto.it/sentenze/2004/Cassazione/Cassazione%202004%20n.20390.htm>

Infatti *"la lottizzazione abusiva sussiste quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali, o senza la prescritta autorizzazione. (Art. 30(L) d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)"*

"Il concetto di lottizzazione abusiva trae origine dalla prassi giurisprudenziale prima ancora che dalla normativa. Al riguardo, si ricorda che il termine lottizzazione compare per la prima volta nell'articolo 28 della Legge urbanistica – legge 17 agosto 1942 n. 1150 - , il quale stabilì il divieto di procedere a lottizzazioni di terreni a scopo edilizio, in assenza di un piano regolatore particolareggiato."

"Come ricordato da parte della dottrina, non essendo presente all'epoca una definizione normativa del reato di lottizzazione, la giurisprudenza ne offrì una duplice indicazione. La prima, prevedeva che per la configurabilità del reato non era sufficiente la semplice attività negoziale di frazionamento del terreno e di vendita dei singoli lotti, perché il trasferimento di piccole aree era perfettamente lecito e consentito dalla legge, diventando lottizzazione abusiva solo quando si fosse dato inizio ad un'attività di urbanizzazione del terreno. Pertanto il reato di lottizzazione abusiva finiva per coincidere con l'urbanizzazione abusiva. La seconda indicazione riteneva sufficiente la semplice lottizzazione cartolare, senza riferimento alla realizzazione delle opere (VIRDIS)."

"Le Sezioni Unite della Cassazione posero la soluzione del contrasto giurisprudenziale evidenziando che il reato di lottizzazione abusiva può consistere sia in atti giuridici sia in atti materiali. A tale orientamento aderì anche il legislatore che introdusse tale definizione dapprima nell'art. 18 della L. n. 47/1985 e successivamente nel d.P.R. n. 380/2001."

<http://www.altalex.com/documents/altalexpedia/2012/12/12/lottizzazione-abusiva>

In conclusione:

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – nel Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Art. 30 (L) ai comma 1, 7, 8 e 9 - Lottizzazione abusiva, si riporta:

"1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

*7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso **ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.***

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale."

Per tutto quanto in premessa,

si ritiene che l'**Ordinanza n° 130 del 16/09/2016 del Comune di San Vincenzo, nei confronti della proprietà Park Albatros sas di Figline Agriturismo SpA con sede in San Vincenzo pineta di Torre Nuova P.IVA 00160470498, NON ADEMPIA** alla reale situazione andata a delinearsi negli anni tra il 2010 e il 2016, situazione che ha già **prodotto un esposto sulla Delibera di Giunta Comunale 181 e 186/2016, con oggetto: "Verifica della rispondenza dell'edificato del "Park Albatros" rispetto agli strumenti urbanistici vigenti."**

L'area sotto provvedimento infatti, **sembra essere interessata da una lottizzazione abusiva** confinante con il Camping Village Park Albatros e **NON** da un abuso edilizio come lascia intendere l'ordinanza del Comune di San Vincenzo.

La "***lottizzazione della particella catastale n° 217 e parziale della particella catastale n° 31 del foglio mappale n° 24***", avrebbe dovuto prevedere "***l'immediata interruzione dell'attività di campeggio ed il divieto di disporre delle piazzole, dei moduli abitativi amovibili, delle tende, delle roulotte e dei suoli stessi con atti tra vivi, inclusa la trascrizione a tal fine nei registri immobiliari.***"...in pratica la confisca di tutto il patrimonio, come riporta la normativa del **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.**

Successivamente, "***trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere.***"

Nella fattispecie la omessa applicazione dell'acquisizione gratuita prevista dalla legislazione urbanistica, può riconoscersi in una responsabilità per danno erariale.

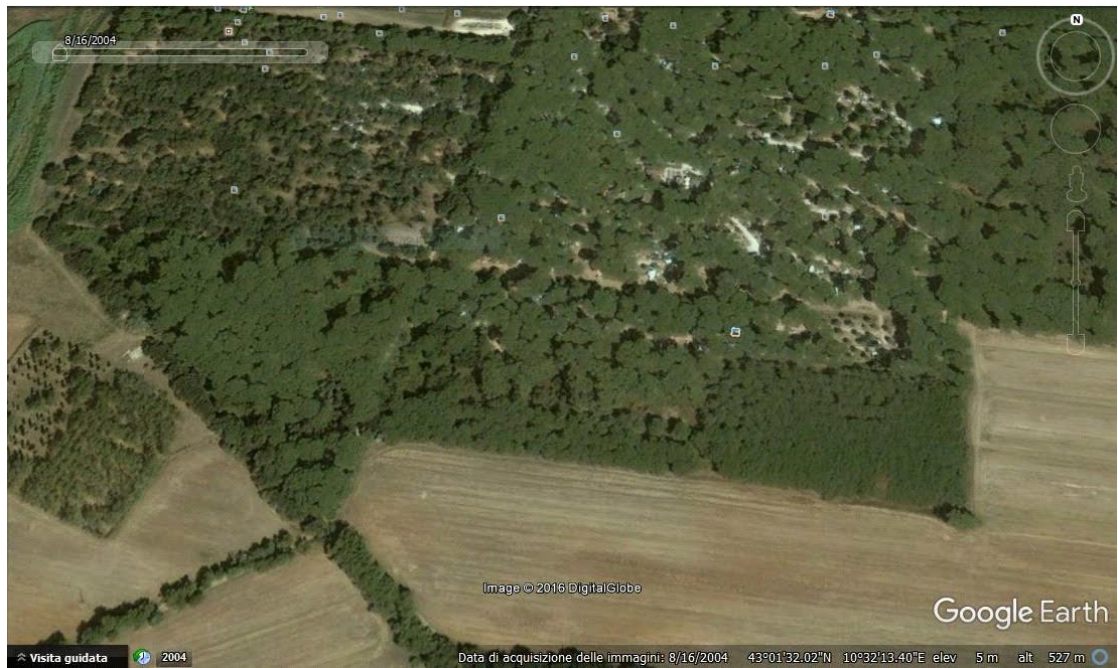
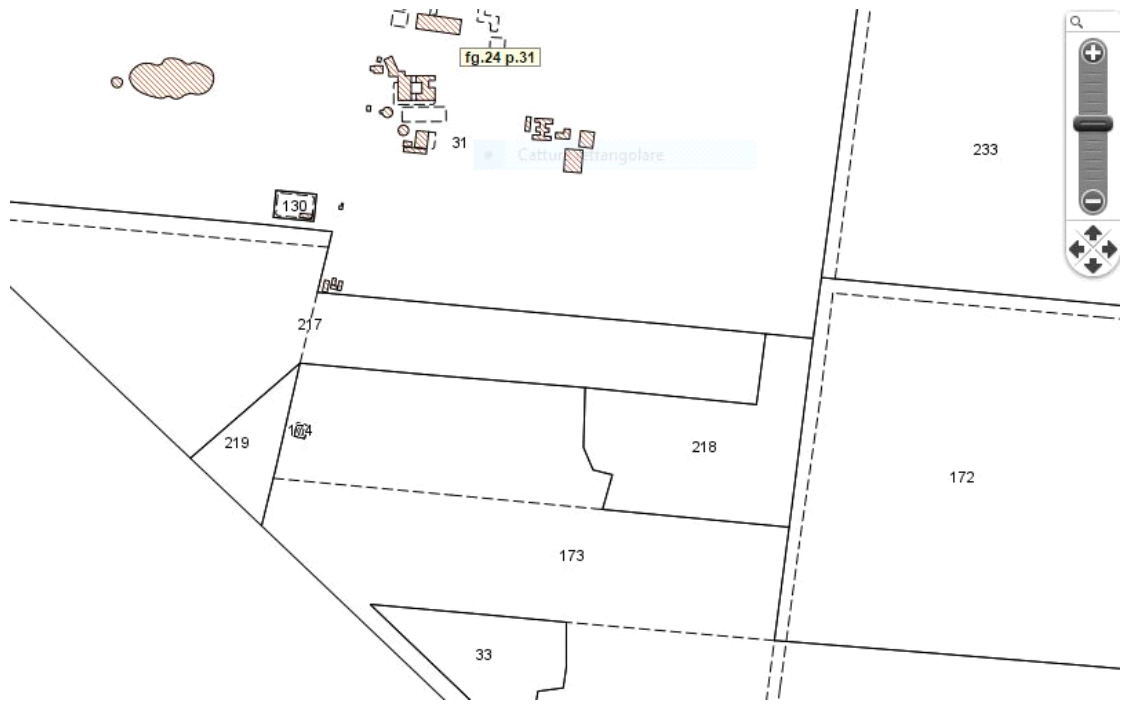
Di fatto, la mancata confisca dell'area e dei beni, ha comportato la mancata utilizzazione a fini pubblici del terreno e dei manufatti edilizi abusivi (250 moduli abitativi, 70 tende e roulotte), che il Comune avrebbe potuto destinare ad alloggi provvisori per le famiglie indigenti e senza tetto, o per le emergenze in caso di calamità.

Nei fatti è continuata l'occupazione da parte dei soggetti privati ed anzi, la Giunta Comunale con proprio atto di **delibera n. 220 del 17 Ottobre 2016**, non si limita ad annullare gli atti precedenti, ma ha lanciato un segnale alla proprietà inserendo il seguente messaggio:

"Ritenuto opportuno e necessario procedere all'annullamento degli atti di avvio dei procedimenti di Vas e variante sopra richiamati considerata l'inesattezza di alcune delle documentazioni oggetto di valutazioni riservandosi l'adozione di nuovi atti di avvio dei procedimenti a seguito di presentazione di valida documentazione opportunamente verificata dagli uffici c.li negli aspetti formali ;"

Nel qual caso sussisterebbe la responsabilità amministrativa degli Amministratori e dei funzionari pubblici che, per omissione e/o negligenza, non si sarebbero attivati con concrete iniziative, consentendo appunto a terzi di continuare ad occupare l'area anche senza il corrispettivo degli immobili, con conseguente **+comportamento caratterizzato da un uso scriteriato del patrimonio pubblico.**

In seconda istanza, le particelle del Catasto del Comune di San Vincenzo, come si può notare dalle immagine allegate, illustrano un disboscamento massivo dell'area in oggetto.



Situazione 2004



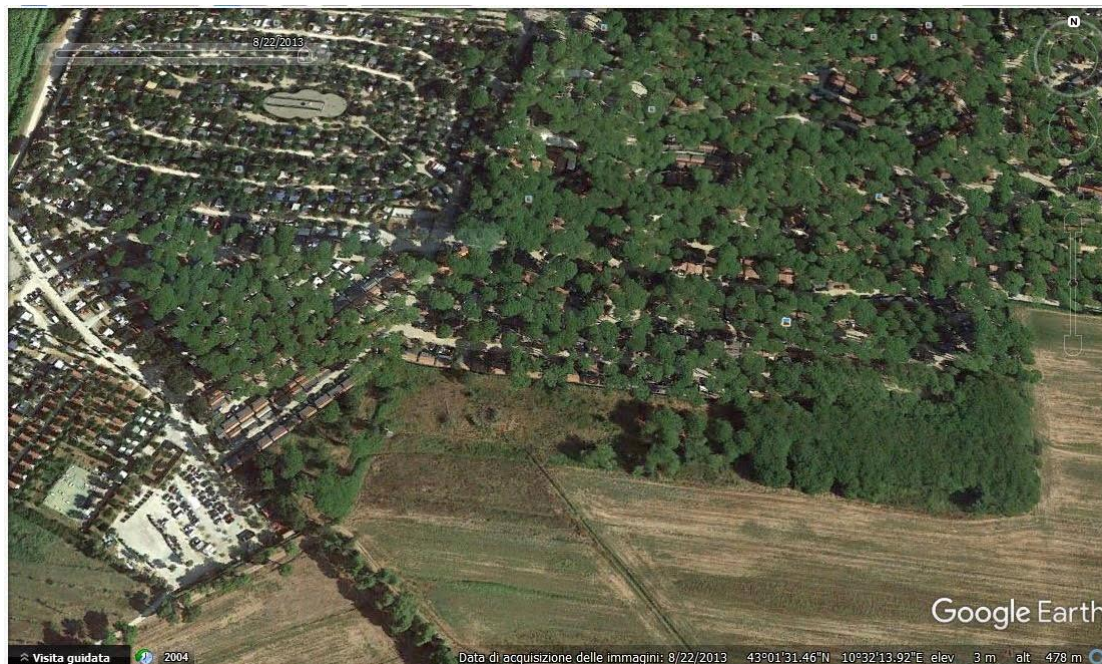
Situazione 2007



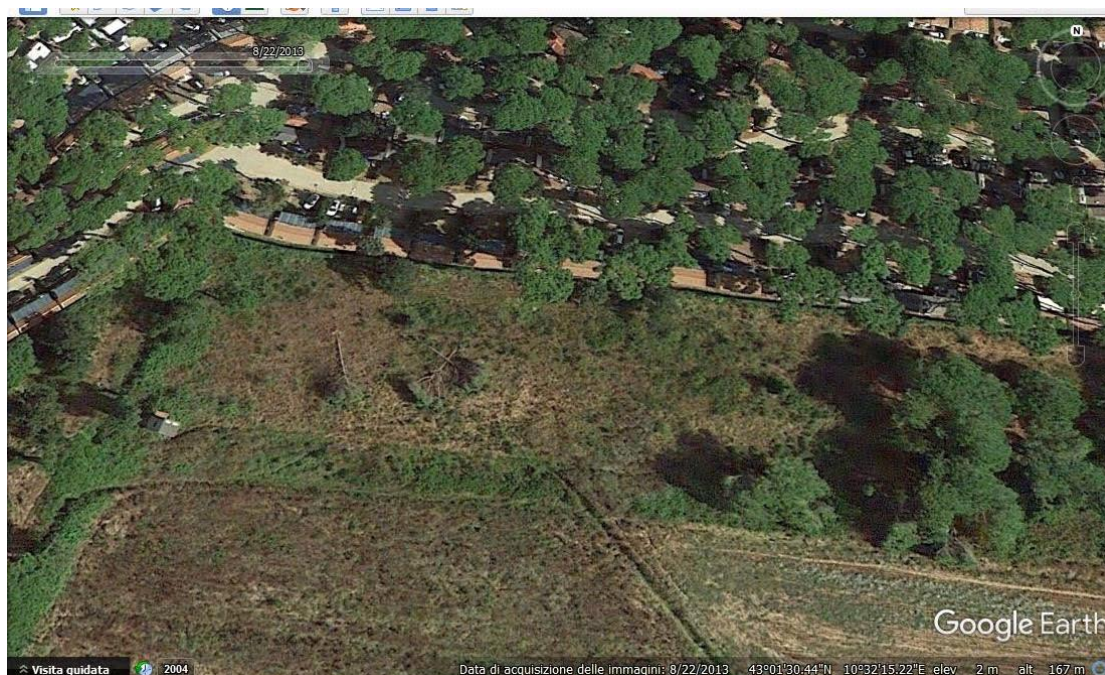
Situazione 2010



Situazione 2010



Situazione 2013



Situazione 2013

Nell' Ordinanza n° 130 del 16/09/2016 prodotta da Comune di San Vincenzo e dove di fatto si richiede una "...remissione in ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione delle strutture amovibili quale case mobili, tende e roulotte e mediante demolizione delle opere costituite da strade, rete fognaria, illuminazione, rete idrica e quant'altro ricadente nelle aree individuate catastalmente al foglio 24 mappale 31 per la parte eccedente la vecchia perimetrazione zona D11 ed al foglio 24 mappale 217 per intero realizzate in assenza di titoli edilizi ed urbanistici", nell'ordinanza suddetta, l'Amministrazione Comunale da atto "...che tutte le aree oggetto della segnalazione sono boscate e quindi sottoposte a vincolo ambientale di cui l'art. 142 comma 1 lettera g) nonché a vincolo idrogeologico di cui alla LRT 39/2000 3 ss.mm.ii. ..."

Una volta accertata la natura boschiva dell'area, comporta l'ineludibile obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale della verifica **alla remissione in pristino del paesaggio e dell'ambiente** dal momento che le modificazioni introdotte dalla lottizzazione abusiva hanno recato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione (art. 146, commi 1 e 2 Lgs. n. 42 del 2004).

Per tutto quanto esposto in prima e seconda istanza, nel presente documento e per il Comune di San Vincenzo,

si richiede di verificare se l'Ordinanza n° 130 del 16/09/2016, emessa dal Comune di San Vincenzo nei confronti dei Legali rappresentanti della società Camping Village Park Albatros, allegata al presente atto, è realmente congrua all'abuso redatto in data 13 Settembre 2016 dalla polizia municipale di San Vincenzo con rep. n° 406, rispetto al "D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Si richiede inoltre di valutare i permessi e quant'altro in merito al taglio della vegetazione all'interno delle particelle in esame, **ossia le particella 217 e 31 foglio 24 del Catasto Comunale di San Vincenzo, incluso zone limitrofe.**

Considerando inoltre il fatto che l'Ordinanza emessa potrebbe NON adempiere alla reale situazione venutasi a delineare negli anni nelle suddette particelle catastali, **il Comune di San Vincenzo, come avrebbe potuto pretendere la "remissione in ripristino dello stato dei luoghi..."** dopo aver constatato il taglio, probabilmente senza permesso, di alberi e vegetazione nel Sito di abuso?

Piombino 08 Novembre 2016

Premessa

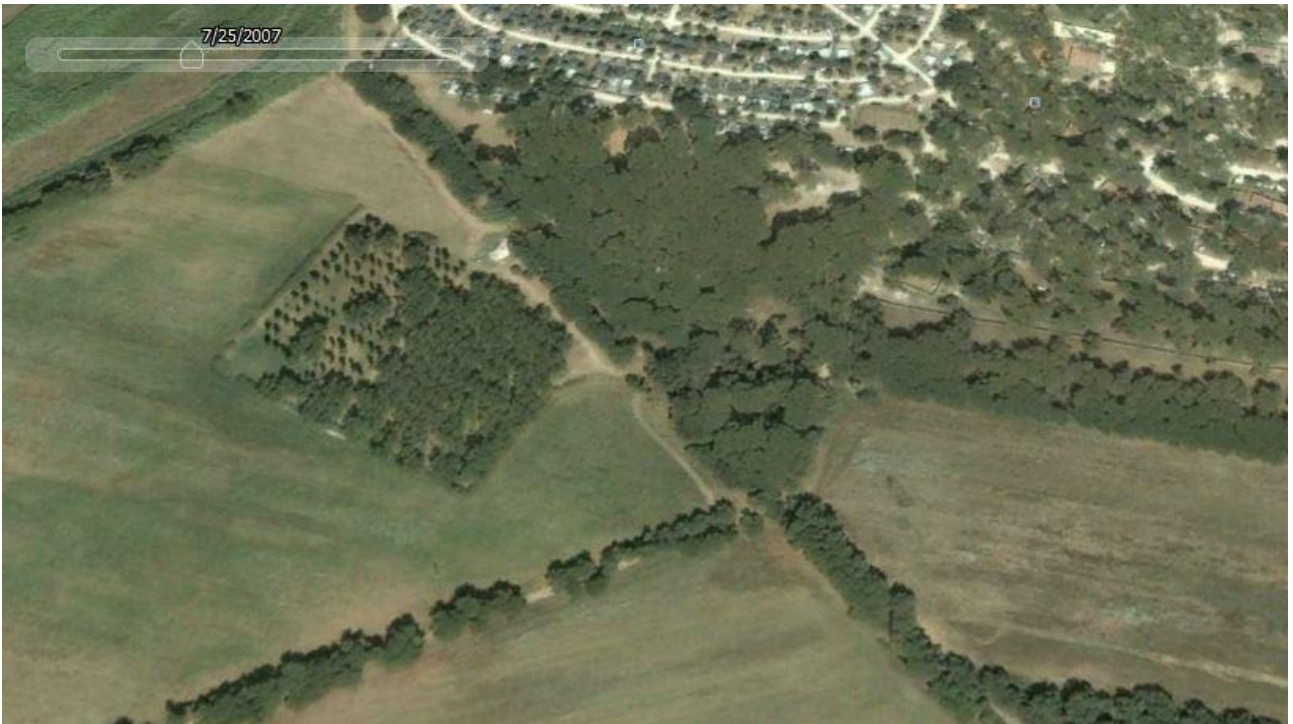
Per quanto riguarda le aree ricadenti nel comune di Piombino: foglio 1, mappale 758 con destinazione d'uso E2, siamo in presenza di una chiara ed incontrovertibile lottizzazione abusiva riconosciuta dalla stessa amministrazione di Piombino, come si evince dalla pratica di comunicazione di avvio del procedimento amministrativo per l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 30 del DPR 6/06/2001 n° 380. N° pratica: O/2016/84, n° protocollo: 27348 del 15/09/2016. Vista anche la comunicazione della squadra di vigilanza edilizia protocollo n° 25669 del 30/08/2016, con cui si rende noto che: "presso il terreno a destinazione agricola ubicato in Piombino località poggio alle Formiche distinto in catasto terreni al foglio 1 mappale 758, in un area avente una superficie di mq 30.800 circa separata fisicamente dal resto del fondo da una recinzione con cancello, non accessibile dalle strada pubblica ma dall'interno della struttura ricettiva all'insegna Park Albatros Camping Village ubicata nel comune di San Vincenzo, sono state accertate le seguenti opere abusive, elencate e suddivise in n° 4 sottozone...".

Sempre nella comunicazione della squadra di vigilanza edilizia protocollo n° 25669 del 30/08/2016, si denuncia alla zona B:

- **punto 20:** "area di mq 70,00x18,00 recintata su due lati con pali di ferro, rete metallica plastificata, telo ombreggiante e cancello in ferro di m. 5.50x2,00 circa, adibita alla raccolta di rifiuti del "Park Albatros Camping Village"; al suo interno sono ubicati n°37 cassonetti, n°5 container di m.6,00x2,50 per la raccolta differenziata e vari altri materiali lasciati a terra quali materassi, lavatrici, frigoriferi;"
- **punto 21:** "presenza di n°2 cumuli di sabbia e pietrisco"
- **punto 22:** "stoccaggio di residui vegetali per la superficie di m.80,00x25,00 circa;"



Situazione 2004



Situazione 2007



Situazione 2010



Situazione 2013

Per tutto quanto esposto sopra nel presente documento e per il Comune di Piombino,

Si richiede inoltre di valutare i permessi e quant'altro in merito al taglio della vegetazione all'interno delle particelle in esame **e all'interno dei confini amministrativi del Comune di Piombino oltre a quelli per lo stoccaggio di rifiuti speciali – pericolosi.**

Livorno li 08/11/2016

Alessio Landi

Daniele Pasquinelli