



COMUNE DI PISA
IL SEGRETARIO GENERALE

Piazza Facchini n. 16 – Pisa
tel. 050 910200
fax: 050 910361
email:
segretario.generale@comune.pisa.it

Prot. n. 4531

Pisa, 20 gennaio 2015

Sindaco
Assessore Gay
Assessore Serfogli
Assessore Zambito
Presidente Consiglio Comunale
Consiglieri:
 Francesco Auletta - Una Città in Comune-prc
 Marco Ricci - Una Città in Comune-prc

Attività di rimessaggio auto all'aperto – Società Il Cannello Rosso r.l.

Dagli atti reperiti presso gli uffici competenti e depositati presso l'Ufficio del Segretario Generale, comunque a disposizione dei sig.ri consiglieri, risulta quanto segue.

Il 7 luglio 2011 la Soc. Il Cannello Rosso ha presentato dichiarazione di inizio di attività "edilizia" (prot. n. 2951) per la messa in opera di una recinzione (recinzione con pali in acciaio infissi nel terreno lati sud e ovest; posa di pali e rete sul muro di contenimento esistente lato est; realizzazione cancello carrabile di accesso all'area realizzato con rete metallica ancorata a telaio di acciaio di modesto spessore), la pulizia del piazzale e il livellamento del terreno.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo e rilasciato il 24 giugno 2011, le aree oggetto dell'intervento sono destinate a parcheggi (tale destinazione, peraltro, è stata successivamente confermata dal dirigente competente nell'aprile 2012 e 2013).

Dalla dia in questione non risulta in alcun modo che gli interventi in questione fossero finalizzati all'attivazione e all'esercizio di un'attività imprenditoriale di rimessa veicoli (nel caso specifico, all'aperto).

I lavori oggetto della dia sono stati interrotti per mancanza del DURC (diffida del 15 febbraio 2012), ai sensi dell'articolo 82 della LR n. 1/2005, ed è stata richiesta alla Cannello Rosso la prova dell'avvenuta presentazione.

La documentazione presentata dalla Società il 21 febbraio seguente, tuttavia, non coincideva con quanto richiesto dall'Ufficio; di conseguenza, la Cannello Rosso è stata nuovamente diffidata dal proseguire i lavori fino al rilascio della, a questo punto, necessaria attestazione di conformità in sanatoria, secondo quanto previsto dall'articolo 140 della LR n. 1/2005 (nota del 6 marzo 2012).

Successivamente, e precisamente nel febbraio 2013, è emerso che la Cannello Rosso aveva eseguito i lavori oggetto della dia malgrado le due diffide di cui sopra (nota dell'ufficio Controllo Edilizio del 21 febbraio).

Il 14 gennaio 2014 la Cannello Rosso ha comunicato la ripresa dei lavori nel cantiere.

Il 21 seguente, l'Ufficio Edilizia Privata ha confermato alla Cannello Rosso la mancanza dei presupposti per la ripresa dei lavori, in quanto "non risultano risolti i motivi ostativi avanzati da questo ufficio con precedente nota del 6.3.2012".

Il 14 maggio, l'Ufficio Edilizia Privata ha sollecitato alla Cancelli Rosso la rettifica della precedente comunicazione di ripresa lavori, nella quale si faceva riferimento a un parcheggio, in quanto tale intervento non risultava in alcun modo oggetto della dia presentata nel 2011.

A seguito, poi, della nota dell'Ufficio Edilizia Privata del 30 giugno 2014, con cui si confermava che i lavori non potevano essere eseguiti, il 14 luglio 2014, l'Ufficio Controllo Edilizio ha adottato l'ordinanza n. 269, con la quale è stata disposta la rimessa in pristino dell'area. Questa ordinanza è stata impugnata di fronte al TAR, il quale ha accolto la relativa richiesta di sospensiva. Il procedimento di merito è ancora pendente.

Infine, il 3 ottobre 2014, a seguito di una nota del Direttore dei Lavori con cui si obiettava il contenuto della precedente nota del maggio, l'Ufficio Edilizia Privata ha confermato che la dia del 2011 non aveva ad oggetto la realizzazione di una rimessa all'aperto, ma solo modeste opere edilizie, le quali, sono comunque da ritenersi abusivamente realizzate.

Nel corso di questa complessa vicenda edilizia, il Comune di Pisa ha attivato i procedimenti finalizzati alla realizzazione del People Mover.

In particolare per quanto riguarda l'area della Cancelli Rosso, il 27 marzo 2014, con provvedimento n. 269 e con avviso prot. n. 20650 (notificato il successivo 31):

- è stata disposta l'occupazione d'urgenza finalizzata all'esproprio;
- è stata disposta l'occupazione temporanea non finalizzata all'esproprio;
- sono stati comunicati i nominativi dei tecnici incaricati della rilevazione dello stato di consistenza e il giorno e l'ora di inizio delle operazioni;
- è stato comunicato l'ammontare dell'indennità provvisoria di esproprio e dell'indennità di occupazione temporanea.

Il 24 aprile 2014 è stato rilevato, in contraddittorio con il legale rappresentante della Cancelli Rosso, Sig. Bargagna, lo stato di consistenza dell'immobile e il Comune di Pisa ne ha preso formale possesso (il possesso materiale dell'area è stato acquisito nel giugno 2014, quando il Sig. Bargagna ha consegnato al Comune le chiavi del cancello di accesso all'area).

In quella sede, è stata rilevata la presenza di manufatti e la realizzazione di alcuni lavori.

Il 27 novembre, un sopralluogo eseguito dall'Ufficio Controllo Edilizio ha confermato la presenza di alcuni manufatti e la realizzazione di varie opere edilizie.

Queste opere, tuttavia, non sono state oggetto né della dia del 2011 né di altro adempimento successivo; per cui sono da ritenersi realizzate in assenza di titolo abilitativo, nel caso di specie, del permesso a costruire.

Nel caso specifico, tuttavia, l'urgente necessità di rendere l'area libera da qualsiasi ingombro per assicurarne la cantierabilità per il mese di gennaio (circostanza, questa, fatta formalmente presente dal RUP del grande progetto, Ing. Fiorindi) e il fatto che, comunque, la Cancelli Rosso non ha più la disponibilità dell'area, non hanno consentito di applicare l'articolo 196, comma 2, della LR n. 65/2014 (per il quale il Comune deve concedere all'interessato 90 giorni di tempo per procedere autonomamente alla demolizione delle opere realizzate senza titolo).

In conseguenza di ciò, con provvedimento n. 1198 del 31 dicembre 2014 (notificato il 12 gennaio 2015), il Comune di Pisa ha incaricato il RUP del grande progetto, Ing. Alessandro Fiorindi, di procedere alla demolizione delle opere abusive presenti sull'area e ha stabilito di addebitare le relative spese alla Cancelli Rosso (il tutto, ovviamente, fatte salve le ulteriori conseguenze previste dalle norme di riferimento, non ultime quelle di natura penale).

Quanto all'attività di rimessa di veicoli all'aperto, si precisa subito che questa non è soggetta al rilascio di autorizzazione da parte del Comune, bensì a segnalazione certificata di inizio di attività (in precedenza, a dichiarazione di inizio di attività).

Si ricorda che, a norma dell'articolo 19 della legge n. 241/1990 (norma generale di riferimento per tutte le normative di settore), la dia e la scia non sono provvedimenti amministrativi, bensì atti di natura privata, che i privati, appunto, sottoscrivono e producono sotto la loro diretta ed esclusiva responsabilità, anche penale.

Il 6 giugno 2012 (prot. n. 24485) è stata presentata una prima scia per l'attivazione di una rimessa di auto all'aperto da parte di Tiberiu Scripcaru (che aveva preso l'area in affitto dalla Cancellero Rosso).

Il Sig. Stripcaru, nella domanda unica cui è allegata la scia, ha indicato quale titolo attestante la regolarità edilizia dell'attività, proprio la dia oggetto della complessa vicenda di cui si è dato conto in precedenza.

Successivamente, e precisamente il 30 settembre 2013, la Cancellero Rosso srl ha presentato una nuova scia sempre per attività di rimessa di auto all'aperto e sempre sulla stessa area.

Questa scia avrebbe dovuto essere dichiarata irricevibile a causa della presenza di alcune irregolarità che il nostro regolamento sul procedimento amministrativo qualifica espressamente come "non sanabili". Tale dichiarazione di irricevibilità rende la scia presentata improduttiva di effetti; la rende, cioè, non in grado di abilitare il soggetto che la presenta a iniziare ed esercitare l'attività. Ne consegue che l'attività in questione non avrebbe potuto né essere iniziata né proseguita per mancanza del titolo abilitante.

Inoltre, sono, al momento, ancora in corso accertamenti presso altre Amministrazioni (tra cui l'Agenzia delle Entrate) per verificare se la Cancellero Rosso abbia posto in essere gli ulteriori adempimenti necessari per dare concreto inizio all'attività.

Occorre, infatti, precisare che la scia, quando è regolare, "autorizza" ad iniziare l'attività segnalata dalla sua presentazione, ma non obbliga certo l'interessato ad iniziarla effettivamente in quella data o in un certo termine assegnato (a meno che una legge o altro atto con forza equivalente lo preveda espressamente; ma non è questo il caso). In altre parole, non è detto che la Cancellero Rosso abbia comunque effettivamente esercitato l'attività dalla data di presentazione della scia. Sul punto, tuttavia, lo si ripete, gli accertamenti sono ancora in corso.

E' di tutta evidenza che l'esito di questi ulteriori accertamenti e la ricostruzione della complessa vicenda incideranno, da una parte, sui procedimenti giurisdizionali avviati dalla Cancellero Rosso in relazione all'adozione e approvazione definitiva della variante al Regolamento Urbanistico, all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, all'approvazione del progetto definitivo del People Mover e alla relativa dichiarazione di pubblica utilità, ai decreti di occupazione d'urgenza e di occupazione temporanea; dall'altra, sulla concreta determinazione dell'indennità di esproprio, non accettata dalla Cancellero Rosso e per la quale la stessa ha richiesto la nomina della terna dei tecnici prevista dall'articolo 21 del TU espropri (al momento, siamo in attesa della nomina del terzo membro della terna da parte del Presidente del Tribunale).

Il Segretario Generale
Dott.ssa Angela Nobile