

[Elenco Titoli](#)[Stampa questo articolo](#)**MERCOLEDÌ, 18 GENNAIO 2012**

Pagina 20 - Lucca

Troppo cemento, progetto illegittimo

Cancellato il nuovo quartiere a S. Anna: nessuna costruzione fino a quando non ci sarà il nuovo piano strutturale

Già nel 2007 in zona autorizzati 20mila metri quadri in più di quelli consentiti
Lo studio Morbidelli assicura: «Il Comune può revocare l'atto senza pagare i danni»

di Ilaria Bonuccelli wLUCCA Niente più cemento, almeno fino al nuovo piano strutturale. E' stato cancellato il "Parco di S. Anna", il progetto da 200 appartamenti, negozi, albergo, multisala cinematografica in viale Einaudi, scoperto dal Tirreno nel 2007 e finito al centro dell'inchiesta sui presunti intrecci fra corruzione pubblica e operazioni immobiliari. L'intervento è sepolto, stando al parere legale dello studio Morbidelli, dalle previsioni sbagliate: troppo cemento, troppo poco verde, scarsi parcheggi rispetto agli standard fissati da piano strutturale e regolamento urbanistico. Per queste ragioni, il Comune - dice lo studio Morbidelli - può cancellare il piano adottato dal commissario prefettizio ma mai approvato in via definitiva dal consiglio comunale. Del resto all'approvazione definitiva, la pratica non sarebbe neppure potuta arrivare, secondo Morbidelli: infatti i proprietari dell'area, la Valore spa, non ha mai acquistato i terreni di proprietà comunale necessari a completare il comparto e a far partire l'operazione immobiliare. Per tutte queste ragioni, secondo lo studio legale il piano può essere cancellato senza possibilità per i privati di chiedere un risarcimento danni né agli amministratori né ai funzionari. A mettere tutti al riparo da un'eventuale causa civile sarebbe il fatto che il diritto del privato a poter costruire il nuovo quartiere non è mai stato concretamente maturato. Tanto meno il privato potrebbe reclamare un risarcimento per aver creduto di aver acquisito un diritto, non avendo mai adempiuto alla condizione - l'acquisto degli scampoli di terreni ex Peep - posta per l'approvazione definitiva del piano attuativo. Incompatibilità. Lo studio Morbidelli motiva l'incompatibilità fra il piano attuativo di viale Einaudi con regolamento urbanistico e piano strutturale con «le più sensibili differenze fra il progetto di Valore spa e la scheda grafica del comparto sia riguardo la distribuzione delle aree a verde e a parcheggi sia riguardo alle aree edificate». Altro dato significativo - si legge nel parere legale - è che nella zona di S. Anna, dove è inserito l'intervento, non sono previste «superfici con destinazione ricettiva (l'albergo) e prevede aree a destinazione commerciale con una superficie inferiore a quella indicata nel progetto di Valore spa. Si tratta di violazioni non formali, suscettibili di incidere sull'equilibrio urbanistico di tutto il territorio per la presenza di attività commerciali e ricettive non consentite e dunque non tenute presenti nella distribuzione delle funzioni e relative infrastrutture nel territorio». Illegittimità. La delibera del commissario prefettizio che ha adottato il piano di S. Anna è illegittima - conclude Morbidelli - perché è mancata la contestuale adozione della variante urbanistica per adeguare gli strumenti urbanistici e il progetto. Interesse pubblico. Viene rivendicato il diritto ad annullare il piano per interesse pubblico, visto che è stato accertato dal Comune che già nell'aprile del 2007 (data di adozione) nella zona dove era previsto il nuovo quartiere erano già state costruite o autorizzate molte più case di quelle previste dal piano strutturale. Per l'esattezza, ad aprile 2007 risultavano rilasciati permessi a costruire abitazioni per 49.286 metri quadri, corrispondenti a «quasi il doppio della superficie ammessa per l'Utoe dal piano strutturale (24.697 metri quadri) e superiore alle previsioni di regolamento urbanistico (32.104 metri quadri)». Impossibile - evidenzia lo studio legale - ridurre il piano perché l'intervento

nel comparto deve essere unitario. Insomma, non c'è modo di salvare il progetto anche perché già nel 2009 erano scadute le previsioni contenute nel regolamento urbanistico, adottato 5 anni prima. La durata delle previsioni è fissata dalla legge regionale sull'urbanistica (1/2005). ©RIPRODUZIONE RISERVATA