

Pubblicato il 28/12/2016

N. 01874/2016 REG.PROV.COLL.

N. 01376/2015 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1376 del 2015, proposto da:
Le Quinte s.r.l., rappresentata e difesa dall'avvocato Duccio Maria Traina C.F.
TRNDCM57A10D612O, con domicilio eletto presso il suo studio in Firenze, via
Lamarmora 14;

contro

Comune di Firenze, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonella Pisapia C.F.
PSPNNL69C69C773B e Annalisa Minucci C.F. MNCNLS65R70D612B, con
domicilio eletto presso l'Ufficio Legale del Comune medesimo in Firenze, Palazzo
Vecchio - piazza Signoria;

per l'annullamento

- del Regolamento Urbanistico comunale e contestuale variante al P.S., approvati
con delibera del Consiglio Comunale del 2.4.2015, n.2015/C/000125, pubblicata
sul BURT n.22 del 3.6.2015, nella parte in cui, nell'Elaborato L ("Relazione di
controdeduzione alle osservazioni") costituente parte integrante e sostanziale della

predetta deliberazione, ha rigettato l'osservazione n.506 - prot.n.172227/2014 presentata l'11.7.2014 ed ha classificato in aree di trasformazione (ATt) 10.07 gli immobili di proprietà della ricorrente, individuati al catasto terreni del Comune dal foglio di mappa n.44, particelle 84 (porzione), 377 e 548;

- di ogni altro atto preliminare, presupposto, connesso e/o conseguente, tra cui la delibera recante il parere motivato sulla VAS (delibera G.C. 24.12.2014 2014/G/00449) e gli altri atti della procedura di VAS, in particolare il rapporto ambientale;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Firenze;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 dicembre 2016 il dott. Gianluca Bellucci e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Le Quinte s.r.l. è proprietaria di un complesso immobiliare sito in via Giovan Filippo Mariti, composto da due fabbricati che, in base al previgente PRG, ricadevano in zona omogenea F, parte in sottozona F2 (attrezzature pubbliche e servizi pubblici d'interesse urbano) e parte in sottozona F3 (viabilità di progetto in galleria), soggette a vincolo espropriativo decaduto: il primo edificio è costituito da ex magazzini Enel e ricade in fascia di rispetto ferroviario, il secondo è dato da ex uffici dell'Enel.

Il Comune di Firenze, con deliberazione consiliare n. 13 del 25.3.2014 di adozione del regolamento urbanistico, ha classificato la predetta area tra le "Aree di Trasformazione ATt", identificanti situazioni di degrado per la presenza di edifici

dismessi e per le quali il regolamento urbanistico prevede il trasferimento di SUL mediante la tecnica perequativa del comparto edificatorio discontinuo (art. 25, punto 1, delle NTA).

Per l'area in questione la scheda norma ATt 10.07 (documento n. 6) prevede che la trasformazione avvenga attraverso la demolizione dei manufatti dismessi e l'eventuale bonifica del sito (il costo delle quali è scomputabile dagli oneri di trasformazione secondaria: art. 85 delle NTA), il trasferimento della SUL (mq. 2.600) in altra zona attraverso il meccanismo del comparto discontinuo ex art. 25.2.1 da formare con un'area cosiddetta di atterraggio, ovvero già urbanizzata e in grado di accogliere la SUL di riferimento, previa approvazione di un piano attuativo e la cessione gratuita dell'area al Comune ai fini della realizzazione di un parcheggio (nell'ipotesi in cui si realizzi l'intervento di trasformazione). L'art. 85, comma 2.1, delle NTA prevede un incremento della superficie edificabile del 10% ove la superficie da trasferire abbia destinazione diversa da quella di partenza (la percentuale di aumento è del 30% in caso di mantenimento della stessa destinazione).

Ove il proprietario non sia interessato alla trasformazione, l'art. 85 delle NTA adottate stabilisce che egli può essere autorizzato soltanto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

La società istante, in data 11.7.2014, ha presentato un'osservazione con la quale chiedeva che lo strumento urbanistico consentisse un uso di interesse privato dell'immobile e che la scheda norma riguardante l'area de qua fosse modificata in modo da permettere l'uso direzionale comprensivo delle attività private.

Il Comune ha respinto tale osservazione e, con delibera consiliare n. 125 del 2.4.2015, ha approvato il regolamento urbanistico, il quale nella versione definitiva reca, come unica differenza rispetto al testo adottato, la previsione della possibilità di effettuare, per il proprietario non interessato a trasferire la SUL, non solo la

manutenzione ordinaria e straordinaria ma anche il restauro e risanamento conservativo, sempre però senza cambio di destinazione d'uso.

Avverso tale provvedimento la ricorrente è insorta deducendo:

1) Violazione dell'art. 8 della L.R. n. 30/2005 e dell'art. 9 del d.p.r. n. 327/2001; eccesso di potere per violazione dei principi del giusto procedimento e per difetto di istruttoria.

La scheda norma riguardante la proprietà dell'interessata prevede la demolizione dei manufatti, l'eventuale bonifica del sito, il trasferimento della SUL (mq. 2.600) in altra area attraverso il meccanismo del comparto discontinuo da formarsi con area (definita "di atterraggio") già urbanizzata e in grado di accogliere la SUL da traslare, previa approvazione di piano attuativo, e la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area da cui è stata trasferita la SUL, con premio di incremento di superficie pari al 10% ove la superficie da trasferire assuma destinazione diversa dall'originaria: secondo la società istante tale meccanismo non corrisponde a nessuno degli istituti sorti nelle recenti esperienze di pianificazione urbanistica, non essendo inquadrabile né nella cessione compensativa (con la quale il proprietario cede al Comune un'area destinata dallo strumento urbanistico alla costruzione della città pubblica ottenendo come corrispettivo crediti compensativi o terreni in permuta al posto dell'usuale indennizzo pecuniario –conversione dell'indennizzo in denaro in crediti edilizi di uguale valore-) né nella cessione perequativa (secondo cui tutti i proprietari partecipano alla realizzazione di infrastrutture pubbliche attraverso l'equa e uniforme distribuzione di diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche). Nel modello perequativo il terreno da cedere all'ente pubblico sviluppa volumetria propria che può essere realizzata solo su terreni in cui deve concentrarsi l'edificabilità, mentre nel caso in esame il terreno non ha alcuna potenzialità edificatoria, essendo già edificato, ed al proprietario è imposto non solo di cedere la sua proprietà al Comune ma anche di

bonificarla e riqualificarla rimuovendo i manufatti incongrui. L'istituto in esame è equiparabile alla cessione compensativa, in quanto prevede che sull'area sia realizzata un'opera pubblica (parcheggio pubblico) e ne impone la cessione al Comune in cambio di diritti edificatori, creando così un vincolo pre espropriativo (con possibilità di ristorare il proprietario con attribuzione di crediti compensativi o aree in permuta in luogo dell'indennizzo). In particolare, si tratta di reiterazione di vincolo espropriativo, in quanto prima dell'approvazione del regolamento urbanistico sul terreno della società istante già gravava un vincolo espropriativo, decaduto per decorso del termine (tale era la previgente destinazione F3 ed F2: destinazione a impianti tecnologici, peraltro dismessa da anni), reiterazione illegittima per mancata comunicazione preventiva dell'avvio del procedimento e per omessa motivazione puntuale in ordine alla perdurante sussistenza dell'interesse pubblico a mantenere il vincolo. Sotto altro profilo, l'Amministrazione non ha dato conto né della necessità di realizzare sull'area un parcheggio pubblico in relazione agli standard di parcheggio, né della disponibilità effettiva dei mezzi finanziari occorrenti alla sua realizzazione, né della mancanza di soluzioni alternative.

2) Violazione del principio di perequazione urbanistica; eccesso di potere per carenza di motivazione, illogicità e ingiustizia manifesta; sviamento di potere; violazione degli artt. 3, 41, 42 e 97 della Costituzione; violazione degli artt. 10 e 60 della L.R. n. 1/2005, applicabile ex art. 237 della L.R. n. 65/2014.

La tecnica paraperequativa posta a base del regolamento urbanistico collide con quella del piano strutturale: quest'ultimo (art. 36.2 delle NTA) demanda al regolamento urbanistico la ricognizione degli edifici incongrui e delle aree degradate e la definizione delle modalità di trasferimento, nel rispetto dell'esigenza di privilegiare i terreni di proprietà comunale, per le seguenti aree: a) prioritariamente aree urbanizzate in cui sono già presenti edifici da assoggettare ad

interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica e idonee ad accogliere la superficie in trasferimento; b) aree di margine dell'edificato in cui sia possibile la qualificazione degli insediamenti esistenti attraverso la realizzazione contestuale di attrezzature e servizi. Al contrario, il regolamento urbanistico individua solo 22 aree destinate ad accogliere la ricostruzione dei volumi demoliti (due sole delle quali sono comunali); buona parte di esse non sono in realtà utilizzabili come aree di atterraggio; tutte inoltre sono disomogenee rispetto al compendio immobiliare della deducente. Le aree di accoglienza indicate dal regolamento urbanistico hanno una potenzialità edificatoria di mq. 86.000, solo apparentemente adeguata rispetto alla SUL delle aree di decollo (mq. 30.800), in quanto la maggior parte delle prime non è utilizzabile a tal fine: le aree di atterraggio a uso produttivo, che teoricamente possono ricevere complessivamente 20.800 mq. di SUL, hanno un valore di mercato dell'edificato da costruire talmente basso da rendere l'operazione di trasferimento antieconomica (documento n. 13 allegato al ricorso).

Le aree da assoggettare ad interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, benchè indicate dal piano strutturale come prioritariamente riceventi, sono in gran parte escluse dai trasferimenti.

Secondo la ricorrente il Comune, anziché distribuire equamente oneri e vantaggi derivanti dalle scelte pianificatorie, induce il proprietario a cedere una parte del valore del proprio immobile per evitare un danno maggiore (il non uso), ed in tal modo l'amministrazione fa gravare sul singolo privato l'attuazione di previsioni che soddisfano un interesse della collettività (pagina 6 della memoria depositata in giudizio il 23.11.2016).

3) Violazione degli artt. 3, 41, 42 e 97 della Costituzione, dell'art. 3 della legge n. 241/1990 e dell'art. 10 della L.R. n. 1/2005; eccesso di potere per carenza di

presupposti, manifesta illogicità e contraddittorietà, difetto di motivazione; eccesso di potere per sviamento; illegittimità derivata.

La VAS che accompagna il regolamento urbanistico (documento n. 15) non considera le ricadute economiche delle scelte operate con il regolamento medesimo, in contrasto con l'art. 4, comma 3, del d.lgs. n. 152/2006 (il quale prescrive che essa verifichi l'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica).

4) Violazione degli artt. 10 e 55 della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 36 delle NTA del piano strutturale.

L'art. 85, punto 2.6, delle contestate NTA prevede, per il caso in cui il privato non sia interessato alla trasformazione o ad accettare la cessione compensativa, che l'area sia destinata alla sola manutenzione ed al restauro e risanamento conservativo con divieto di qualsiasi cambio di destinazione d'uso, mentre invece l'art. 36 delle NTA del piano strutturale prevede, per tale ipotesi, la possibilità di ristrutturazione edilizia e per di più vieta un unico tipo di cambio di destinazione, vale a dire il cambio di destinazione d'uso in residenza.

Si è costituito in giudizio il Comune di Firenze.

All'udienza del 15 dicembre 2016 la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

1. Per ragioni di priorità logica il Collegio ritiene di esaminare innanzitutto il secondo, il quarto ed il terzo motivo di ricorso.

Il secondo e il quarto mezzo sono incentrati sulla violazione del piano strutturale e del principio di perequazione urbanistica.

Le censure sono fondate.

L'art. 36.2 del piano strutturale prevede, quale strumento di attuazione dell'istituto perequativo, lo spostamento di volumetria verso determinate zone, costituite in via preferenziale dalle aree di proprietà comunale nonché da compendi urbanizzati in

cui sono presenti edifici da assoggettare a sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica.

La predeterminazione di tali priorità non è stata recepita dal regolamento urbanistico, il quale contempla, tra le aree di atterraggio (denominate ATa e destinate ad accogliere la volumetria in trasferimento), solo due proprietà comunali (su 22 aree di atterraggio elencate).

Inoltre, l'idoneità del sistema di previsione di aree di decollo ATt (da cui proviene la volumetria) e delle aree di atterraggio ATa (destinate a recepire la volumetria ceduta dalle aree di decollo) appare inficiata sotto vari aspetti.

Mentre il piano strutturale include a titolo preferenziale nell'operazione paraperequativa de qua, quali aree di atterraggio, i compendi in cui si trovano edifici da assoggettare a sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, il regolamento urbanistico riserva a gran parte di essi la trasformazione in loco, prescindente da detta operazione: alcuni di essi -14- beneficiano di autonomi diritti edificatori, con possibilità edificatorie triple rispetto al totale delle volumetrie in decollo (si vedano le schede richiamate nella pagina 21 della perizia tecnica prodotta dalla ricorrente), in contrasto con il principio perequativo precisato nell'art. 36.1 del piano strutturale e con il criterio direttivo "volumi zero" ivi sancito.

Due importanti compendi, pur essendo qualificati come zone di atterraggio, non sono in realtà in grado di assolvere a tale ruolo, l'uno in quanto oggetto di previsione non conformativa (area ATa 06.08 "Lupi di Toscana"), l'altro in quanto oggetto di previsione ancora inefficace a causa della mancata conclusione del procedimento preordinato all'accordo di pianificazione (area ATa 08.10, ex officine Grandi Riparazioni), come ammette del resto la difesa del Comune (pagina 15 della memoria difensiva depositata in giudizio il 14.11.2016).

Inoltre, otto aree di atterraggio, in quanto inferiori a 1.200 metri quadrati di SUL, sono palesemente di dimensioni troppo contenute per consentire l'ambito trasferimento di volumetria non solo alla ricorrente (il cui complesso immobiliare necessita, ai fini del perfezionamento dell'operazione traslativa dei diritti edificatori, di un'area in grado di ricevere almeno 2.860 metri quadrati di SUL), ma anche ad altre 9 aree di decollo su 19 previste (si vedano la pagina 16 della relazione tecnica di parte e la tabella n. 5 ivi riportata, non contestata dalla controparte).

Tra le aree idonee, per dimensionamento, a recepire la SUL dal lotto della ricorrente, la perizia tecnica di parte evidenzia la forte diseconomia dell'operazione prendendo a riferimento, come area di atterraggio, l'area Malaparte (pagine 49 e 50).

La difesa del Comune replica al riguardo che tale analisi sarebbe errata in quanto considera la realizzazione di un edificio residenziale (mentre la zona "Malaparte" consente solo la destinazione produttiva), computa un premio di volumetria del 10% (anziché quello, appropriato, del 30%), non tiene conto del fatto che le spese di demolizione e bonifica vanno scomutate dagli oneri di urbanizzazione secondaria e non considera che le componenti di costo sono distribuiti tra tutti i soggetti attuatori del comparto discontinuo, vale a dire tra i proprietari della SUL di decollo e quelli dei terreni di atterraggio.

Tuttavia, occorre considerare che la predetta stima è correttamente riferita alla realizzazione di edificio ad uso produttivo (il riferimento al residenziale espresso nella pagina 21 del ricorso è *ictu oculi* frutto di errore materiale, in quanto la perizia ivi richiamata analizza univocamente il caso della realizzazione dell'edificio a destinazione produttiva), mentre l'evidenziata diseconomia persisterebbe, ancorché in termini numerici diversi, anche nel caso in cui si ipotizzasse un incremento volumetrico del 30% (si vedano i valori riportati alla pagina 50 della

perizia tecnica, attinti dall'Osservatorio del valore immobiliare e contestati dalla controparte solo in relazione ai sopra indicati profili).

Né risulta, dal regolamento urbanistico, una distribuzione di costi tra tutti i soggetti attuatori. Invero, la riuscita dell'operazione paraperequativa in questione è rimessa all'incontro della libera volontà del titolare dell'area di atterraggio e del titolare dell'area di decollo in ordine alla cessione della prima, a valori che normalmente sono quelli di mercato; a ciò si aggiunge che parimenti a valori di mercato saranno gli interventi di realizzazione di nuovi edifici nel terreno di atterraggio acquistato e gli interventi di demolizione e bonifica nella zona di decollo; a fronte a ciò, la cessione al Comune di Firenze dell'area di decollo, bonificata e resa scevra da costruzioni, è prevista a titolo gratuito. Non emerge quindi alcuna distribuzione perequativa dei costi tra le parti.

Contrariamente a quanto sostiene la difesa del Comune, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria risulta preso in considerazione dal consulente tecnico, il quale alla pagina 49 della propria relazione indica l'azzeramento delle opere di urbanizzazione in quanto "assunte assorbite dal contributo" ed alla nota 52 della pagina 40 dà espressamente atto dello scomputo ai fini dell'operazione di stima.

Ad analogo giudizio si presta l'analisi economica, effettuata nella perizia tecnica di parte, in ordine all'ipotesi di trasferimento nell'area produttiva "Cattani" (pagina 48) e nell'area residenziale "Nave Brozzi" (pagine 51 e 57).

La difesa del Comune di Firenze prende in esame, in alternativa alle casistiche prospettate dalla ricorrente, l'ipotesi di trasferimento della SUL verso l'area residenziale "Canova", replicando che rispetto a quest'ultima il valore medio dell'edificio realizzato (sulla base dei valori OMI) sarebbe pari a 2.375 euro al metro quadrato, anziché all'importo di euro 2.000 al metro quadrato riportato nell'esempio dedotto dalla società istante.

Tale rilievo appare però infondato, in quanto le non contestate voci di costo esposte nella perizia tecnica di parte (pagina 57) rendono diseconomica l'operazione anche recependo il valore prospettato dal Comune.

La difesa del Comune invoca infine i più remunerativi possibili trasferimenti verso le aree di atterraggio "Gignoro" e "Affrico".

Tuttavia esse possono accogliere, rispettivamente, un massimo di metri quadrati 1.200 e 1.000 di SUL di progetto (si vedano le schede ATa 02.06 e ATa 02.07 allegate alla perizia tecnica di parte), e quindi sono inadeguate a ricevere la volumetria sviluppata dalla proprietà della ricorrente (2.600 mq. di SUL esistente stimata), salvo rinuncia della ricorrente stessa all'ampia parte di volumetria non trasferibile in dette aree, nel qual caso l'operazione sarebbe ictu oculi diseconomica nonostante i più elevati prezzi di stima dell'edificio realizzato esposti dal Comune (2.850 euro/mq. e 3.050 euro/mq.).

Oltre a ciò, la praticabilità e sostenibilità economica dell'operazione perequativa ipotizzata dal regolamento urbanistico appare resa incerta dalla complessità e dall'onerosità delle varie fasi che la contraddistinguono: il proprietario dell'area di decollo deve sostenere i costi di demolizione e bonifica relativi all'area stessa, acquistare sul mercato un'area di atterraggio adeguata al ricevimento della volumetria e cedere gratuitamente al Comune l'area bonificata e scevra da costruzioni. Nell'insieme, il limitato numero di aree concretamente in grado di recepire la volumetria, l'onerosità (e l'incertezza) dell'acquisto delle stesse da parte dell'intestatario dei terreni di decollo (stante il ridotto numero di idonee aree Ata), l'onerosità degli interventi di demolizione e bonifica, nonché il sacrificio imposto, per il perfezionamento dell'operazione, nella forma della cessione gratuita al Comune non rendono alcuna evidenza del fatto che il meccanismo astrattamente perequativo in argomento possa ritenersi effettivamente giustificato in chiave di compensazione degli svantaggi derivanti dalla cessione gratuita e dai costi

economici con i vantaggi del trasferimento di diritti edificatori. L'ente pubblico appare l'unico beneficiario della prevista traslazione volumetrica, mentre il ridotto numero di possibili interlocutori disponibili a contrattare con i proprietari delle aree di decollo rende l'operazione incerta nei risultati ed esposta a costi tali da rendere del tutto problematica la sua fattibilità economica. Non vi è cioè alcuna contezza della circostanza che le aree di decollo passeranno al patrimonio comunale in cambio di un serio ristoro ricevuto dal titolare dell'area ATt per la proprietà perduta (ed anzi, alla luce dei sopra visti dati emergenti dalla perizia tecnica di parte risulta non conseguibile un congruo ristoro).

Inoltre, il fatto che numerose zone di trasformazione sono sottratte al suddetto meccanismo paraperequativo ed hanno un'edificabilità autonoma e diretta, conseguendo così una posizione di netto favore rispetto ai proprietari di aree ATt, collide con il principio perequativo valorizzato dall'art. 36.1 del piano strutturale (allegato n. 5 prodotto dal Comune di Firenze).

Sotto ulteriore profilo, la mancata adesione, da parte dei proprietari delle aree di decollo, al meccanismo perequativo de quo è penalizzata dalla previsione urbanistica degli interventi ammessi in alternativa alle trasformazioni da trasferimento di SUL, circoscritta alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al restauro ed al risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso. Tale limitazione peraltro contrasta con l'art. 36.2 ultimo periodo del piano strutturale, secondo il quale, in caso di mancata attivazione della modalità perequativa del trasferimento di superficie, il regolamento urbanistico deve limitare gli interventi sugli edifici esistenti alla ristrutturazione edilizia "senza cambio di destinazione d'uso in residenza", il che significa che l'atto di governo del territorio non poteva inibire al proprietario qualsivoglia mutamento di destinazione, ma solo la trasformazione in residenza, né poteva ammettere interventi fino al restauro conservativo, dovendo consentire anche la ristrutturazione edilizia. Risultano

quindi violati l'art. 55 e l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 1/2005, i quali pongono un rapporto di necessaria conformità del regolamento urbanistico al piano strutturale.

2. Con il terzo mezzo l'istante deduce che la VAS relativa al contestato regolamento urbanistico omette di prendere in considerazione le ricadute socio economiche delle scelte di pianificazione, violando così l'art. 4, comma 3, del d.lgs. n. 152/2006.

La doglianza è fondata.

Il richiamato art. 4 comma 3 demanda alla VAS la verifica che l'attività di trasformazione avvenga nel rispetto dell'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Invero, essa deve assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, il che include un'analisi di fattibilità economica (TAR Campania, Napoli, VIII, 19.12.2012, n. 5256); la valutazione ambientale strategica non si sostanzia in una mera verifica di natura tecnica circa la astratta compatibilità ambientale del piano, ma implica una complessa e approfondita analisi comparativa tesa a valutare il sacrificio ambientale imposto rispetto all'utilità socio - economica, tenuto conto anche delle alternative possibili e dei riflessi sulla cosiddetta opzione - zero (TAR Lombardia, Milano, II, 27.2.2015, n. 576), vagliando quindi tutte le possibili interrelazioni che la scelta urbanistica può arrecare alla salute umana, al paesaggio, all'ambiente in genere, al traffico ed anche all'economia di tutto il territorio coinvolto (TAR Marche, I, 6.3.2014, n. 291).

3. Con la prima censura la ricorrente deduce che la tecnica pianificatoria qualificata dall'amministrazione come modalità perequativa non corrisponde a nessuno degli istituti sorti nelle esperienze di pianificazione urbanistica, quali la cessione compensativa o la cessione perequativa. Secondo l'interessata, inoltre, rileverebbe sulla sua proprietà un sostanziale vincolo espropriativo reiterato, non preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento prescritta dall'art. 8 della L.R. n.

30/2005 e privo della puntuale motivazione imposta dall'art. 9, comma 4, del d.p.r. n. 327/2001.

Il rilievo è solo in parte fondato.

Non esiste una tassatività in ordine alle tipologie di modalità perequative, stante l'ampia formulazione dell'art. 60 della L.R. n. 1/2005; pertanto la previsione, da parte del regolamento urbanistico, di un atipico procedimento perequativo, articolato su trasferimento e ricezione di volumetria tra aree predeterminate e sulla cessione gratuita alla mano pubblica delle zone di decollo, non collide di per sé con l'istituto della perequazione urbanistica.

E' semmai l'aleatorietà e la non sostenibilità economica in concreto dell'operazione a contrastare, come visto, con l'istituto perequativo risultante dall'art. 60 della L.R. n. 1/2005 e dall'art. 36 del piano strutturale. Invero, nel caso di specie non vi è alcuna evidenza in ordine al fatto che la cessione gratuita al Comune del terreno della ricorrente sia giustificata in termini di compensazione degli oneri sostenuti dalla stessa per il perfezionamento dell'operazione incentrata sul trasferimento di volumetria, ovvero in ordine al fatto che tale cessione non si tradurrebbe in una sostanziale espropriazione (TAR Toscana, I, 16.6.2014, n. 1064; TAR Lombardia, Brescia, II, 18.12.2013, n. 1143).

Tuttavia, il contrasto con il principio perequativo non significa che nel caso di specie rilevi comunque la reiterazione di un vincolo espropriativo, giacché la cessione gratuita e la realizzazione del parcheggio pubblico, riguardanti il terreno della società istante ad esito del procedimento di traslazione volumetrica, non costituiscono una soluzione imposta al privato, in quanto sono condizionati dalla sua scelta di praticare la modalità perequativa prevista dall'art. 36 del piano strutturale. La mancata adesione al meccanismo traslativo previsto comporta il mantenimento degli edifici esistenti, con possibilità di manutenzione ordinaria o straordinaria e di risanamento conservativo. Ed essi allo stato attuale, stando al

regolamento urbanistico, quali ex uffici ed ex magazzini dell'Enel non sono costruzioni a necessaria destinazione pubblica, per cui il loro mantenimento in loco non concreta un vincolo espropriativo.

4. Con l'ultimo rilievo dedotto con il primo motivo di gravame la ricorrente deduce che il Comune non ha dato conto della necessità di realizzare sull'area un parcheggio pubblico.

La censura è infondata.

La scelta di realizzare un parcheggio sull'area di decollo lasciata libera dagli edifici incongrui risale al piano strutturale, il quale, all'art. 36.3, statuisce che "le aree rese libere dal trasferimento dovranno essere utilizzate come vuoti urbani e destinate di norma a spazi pubblici quali piazze, parcheggi e verde pubblico".

In conclusione il ricorso va accolto, stante la fondatezza del secondo, del terzo e del quarto motivo di gravame e stante la fondatezza parziale della prima censura, nei sensi sopra precisati.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza, e sono liquidate come indicato nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo accoglie.

Condanna il Comune di Firenze a corrispondere alla ricorrente la somma di euro 4.000 (quattromila) oltre accessori di legge, a titolo di spese di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 15 dicembre 2016 con l'intervento dei magistrati:

Armando Pozzi, Presidente

Gianluca Bellucci, Consigliere, Estensore

Pierpaolo Grauso, Consigliere

L'ESTENSORE
Gianluca Bellucci

IL PRESIDENTE
Armando Pozzi

IL SEGRETARIO