

Soc. **SISSA s.r.l.**

Piazza C.Battisti n° 4

51016 Montecatini Terme (PT)

al **Comune di MONTEPULCIANO**

Piazza Grande n° 1

53045 Montepulciano (Siena)

trasmessa per PEC a : comune.montepulciano@pec.consorzioterrecablate.it

Oggetto : **Osservazione alla VARIANTE alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale , adottata con Delibera Consiglio Comunale n° 97 del 27.12.2023 , pubblicata sul B.U.R.T. in data 10.01.2024**

Io sottoscritto **Ing. LEOPOLDO SASSI** – mail: leopoldo.sassi@icloud.it , residente in Montecatini Terme (PT) - via Barsanti n° 10 - CAP 51016 – tel. 335 6078100 , nella mia qualità di legale rappresentante della **società SISSA s.r.l.** con sede in Montecatini Terme (Pt) piazza C.Battisti n° 4 – CAP 51016 - PEC: sissa@arubapec.it , presa visione della VARIANTE alle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del vigente Piano Operativo Comunale , adottata dal Consiglio Comunale di Montepulciano il 27.12.2023 con delibera n° 97 , pubblicata sul B.U.R.T. in data 10 gennaio 2024 , propongo alla Vs attenzione ed eventuale approvazione l' Osservazione che segue ;

Premesso che :

- La soc. **SISSA srl** che rappresento è proprietaria dell'insediamento produttivo nel Comune di Montepulciano denominato "ex Peruzzi" - in Montepulciano Stazione , avente superficie di oltre 20 ettari , all'interno del quale insistono capannoni , uffici e servizi aventi superficie complessiva pari a circa mq. 34.000 ;

- Nel Piano Operativo Comunale e nel Piano strutturale vigente il sito è all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ;

- E' classificato nel vigente P.O. tav. 09 - con le sigle $\frac{CP}{C5} \frac{D}{Ia} *$

* ove la sigla "CP" include le aree produttive

* la sigla "D" le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi..

* la sigla "Ia" la destinazione industriale-artigianale di cui all'art. 11 delle N.T.A.

* la sigla "c5" identifica infine i manufatti e le pertinenze classificate in classe "c5" - di cui all'art. 27 con rimandi all'art. 25 delle citate N.T.A.

SISSA s.r.l.
 Piazza Cesare Battisti n° 4
 51016 Montecatini Terme (PT)
 Tel. 0572 762500 - Fax 0572 904104
 P. IVA e Cod. Fisc. 01567880479
 Pec: sissa@arubapec.it

A catasto fabbricati e terreni il complesso di proprietà è rappresentata in foglio di mappa n° 66 mappali 4-143-144-151-90-52-58-91-130-140-141-142 ;

L'insediamento produttivo è stato realizzato agli inizi degli anni 70' ;

L'azienda che gestiva l'attività l'insediamento produttivo negli anni 2000 ha attraversato una grave crisi , conclusasi nel 2012 con la definitiva chiusura delle attività ;

La società Sissa srl , attualmente proprietaria , ne ha avviato il processo di recupero e rigenerazione , che dovrebbe concludersi auspicabilmente con la realizzazione di nuovi posti di lavoro .

Allo stato in cui di trovano , i vecchi capannoni sono assolutamente inadatti per installarvi moderne attività , sismicamente irrecuperabili , non classificabili sotto l'aspetto energetico .

Considerato tutto ciò , unito ad un bassissimo pregio , gli immobili sono correttamente individuati nel Piano Operativo Comunale vigente in classe "c5" .

In base alle relative Norme di Attuazione , su cui verte la presente osservazione , la classificazione rende possibile realizzare interventi di sostituzione edilizia (art. 27 delle NTA) , unitamente ad un incremento della S.E. entro il rapporto di copertura max. 60% (del lotto – come da combinato disposto art. 27 e 25) , in modo da conferire all'insieme buona qualità architettonica , alta efficienza energetica ed un più corretto inserimento ambientale nel vasto intorno ;

intendimenti tutti aderenti al dettato del Piano Operativo Comunale .

Per meglio illustrare il senso delle Osservazioni che seguono mi permetto di esporre un breve preambolo :

In ambiti produttivi , se da una parte va certamente salvaguardato il tessuto delle piccole e medie aziende , che hanno costruito l'Italia dal dopoguerra in poi , dall'altra i cambiamenti sempre più repentini spingono verso nuove sfide e anche opportunità , che ogni comunità deve cogliere nell'immediatezza del momento e con prontezza .

A ns avviso nell'immediato futuro ci sarà sempre maggiore richiesta di insediamenti da parte di aziende a grande dimensione , in molteplicità di lavorazioni , siano esse manifatturiere , legate al settore moda (in cui la ns creatività è invidiata nel mondo) , ecc , finanche nelle nuove opportunità che offrirà la intelligenza artificiale , o proprie dell'ultimo segmento della produzione, quello della raccolta , immagazzinamento e spedizione delle merci prodotte .

In generale si osserva come il patrimonio edilizio industriale toscano sia vecchio , disueto , non in sicurezza (essendo in buona parte costruito negli anni del boom economico , da oltre 50 anni) , ma anche quando più recente è inefficiente sotto l'aspetto energetico ;

In queste condizioni non sarà possibile attrarre interesse , installarvi nuove aziende , creare opportunità e posti di lavoro , in definitiva realizzare benessere .

L'occasione della rigenerazione del patrimonio edilizio esistente ad uso produttivo deve dare anche un grande contributo alla transizione ecologica , attraverso la massiccia realizzazione di impianti fotovoltaici sui tetti .

Forti di queste considerazioni abbiamo preso visione e apprezzato la recente adozione della Variante alle Norme Tecniche di Attuazione al Piano Operativo e con spirito di leale collaborazione ci permettiamo di proporre l'OSSERVAZIONE nei punti che seguono .



SISSA s.r.l.
 Piazza Cesare Battisti n° 4
 51016 Montecatini Terme (PT)
 Tel. 0572 772500 - Fax 0572 904104
 P. IVA e Cod. Fisc. 01567880479
 Pec: sissa@arubapec.it

Il contenuto della OSSERVAZIONE alle N.T.A. del Piano Operativo Comunale :

1° - all'art. 11 – Attività industriali e artigianali

Per maggiore chiarezza sull'enunciato testuale e a chiarimento ed integrazione della parola "magazzini", a seguito di un attento confronto con un legale esperto di Urbanistica (Prof. Avv. Duccio Maria Traina - di cui alleghiamo alla presente il parere - allegato "A") proponiamo di includere fra le attività industriali e artigianali , come di fatto sono già incluse secondo il parere stesso , le " **attività di logistica che non comportino l'accesso del pubblico** " , perché costituiscono proprio la costola finale della produzione e come tali devono esplicitamente essere consentite .

2° all'art. 25 – interventi ammessi per gli edifici " c4"

Per gli edifici come i nostri , aventi classificazione "c5" sono consentiti , a determinate condizioni di efficienza e qualità anche tutti gli interventi ammessi a loro volta in classe "c4" , in particolare un incremento di superficie edificata entro un rapporto di copertura massimo del 60% del lotto ... con altezza massima di mt. 10,50 .

La norma relativa alla altezza massima a ns avviso potrebbe essere più articolata ; Mentre potrebbe essere giusta e confacente per fabbricati di dimensioni contenute , artigianali o di modeste dimensioni , magari con S.E. di poche migliaia di mq , non lo è per fabbricati di uso "industriale" , che avendo dimensioni di gran lunga maggiori , possono ospitare lavorazioni più importanti , che in aggiunta a grandi spazi per essere eseguite abbisognano di macchinari e attrezzature particolari quali elevatori , grù, carri ponte, scaffalature di notevole altezza , ecc ; Perciò mentre la altezza massima per fabbricati di tipo artigianale e di superficie edificata entro un certo limite (eventualmente da fissare , ma solo titolo di esempio fino a 3.000 mq) potrebbe rimanere quella prevista di mt. 10,50= ,

per fabbricati di dimensioni ben superiori – ad uso industriale – caratterizzanti attività che hanno oggettivo bisogno di maggiori altezze , a ns avviso **dovrebbe essere portata almeno a mt. 13,00** (misurata come da Regolamento Regionale 39/R) .

In zone pianeggianti come Montepulciano Stazione , attraversate dalla Autostrada e da due ferrovie (quella più vecchia e quella dell'alta velocità) , senza specifici vincoli , la dimensione in altezza di cui sopra , per fabbricati industriali è a ns avviso ampiamente ammissibile .

L'altezza , per immobili di grandi dimensioni non deve essere un limite assoluto e imprescindibile , tanto che - ad esempio- il Regolamento Regionale 39/R che disciplina l'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi regionali - non ne tratta , lasciandone la determinazione ai singoli strumenti urbanistici comunali ;

E ciò che chiediamo è consentito in una molteplicità di Comuni Toscani , a Prato come nella piana di Lucca , a Livorno ed in molte altre realtà .

Naturalmente bene ha fatto il Consiglio Comunale a dare a questi tipi di intervento alcuni obiettivi inderogabili , quali la qualità architettonica , unita all'alta efficienza energetica , la sicurezza sismica , idraulica e idrogeologica ;

aggiungiamo noi : il forte contributo da dare alla transizione ecologica attraverso la massiccia realizzazione di impianti fotovoltaici sui tetti allo scopo di contenerne il minor consumo di suolo possibile .

Altre considerazioni: per fabbricati industriali, di grandi dimensioni, riteniamo troppo elevata la previsione relativa ai parcheggi pertinenziali, comprese le aree di manovra (minimo 2 mq ogni 3,5 mq di S.E. - cioè il 57,14% della superficie edificata richiesta)

Come prima anche in questo caso, mentre il minimo stabilito può essere valido per fabbricati di piccola dimensione - (che, a semplice e puro titolo di esempio - fino a mq. 3000 = , dovrebbero realizzarne circa mq. 1700) ,
risulta troppo elevata in fabbricati di grandi dimensioni ;

nel ns caso a fronte di un rapporto complessivo di copertura (anche se inferiore al massimo previsto del 60%) pari al 40% (su 20 ettari circa 80.000 mq. di S.E. dovremmo realizzare fra parcheggi pertinenziali e spazi di manovra oltre 45.700 mq !!

Pertanto **per fabbricati industriali di grandi dimensioni chiediamo che la percentuale prevista (2 mq ogni 3,5 mq di SE.) sia ridotta ai minimi di legge (10% del volume virtuale del fabbricato calcolato come da art. 24 del Regolamento regionale n° 39/R**

(Nel ns caso se questa osservazione trovasse accoglimento avremo parcheggi e spazi di manovra pari a mq. 80.000 x h virtuale 3,50 = mc. 280.000 / 10 = mq. 28.000 - che costituiscono una quantità ben più che adeguata) .

3° - **all'art. 65 – Sistemazione e attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti urbanizzati**

La ns Osservazione riguarda la genericità della norma relativa ai minimi di verde privato, che riteniamo da una parte più che giusta quando è riferita ad ambiti urbanizzati in cui è prevalente la civile abitazione, dove il verde è componente essenziale (prato e/o con piantumazioni in misura non inferiore al 25% del lotto), mentre ci sembrerebbe più corretto differenziare la percentuale in ambiti produttivi ;

Genericità fra l'altro che il Consiglio Comunale ha risolto, nello stesso articolo, quando tratta "l'indice di piantumazione" e fa una distinzione :

la percentuale del numero degli alberi di alto fusto nei lotti destinati ad uso produttivo è la metà rispetto a quella indicata per gli insediamenti di civile abitazione .

Alla stessa stregua proponiamo perciò di cambiare la quantità percentuale di verde privato da realizzare in ambiti a destinazione produttiva, fissandola nella misura minima del 15% del lotto di riferimento.

Così facendo sarebbe coerentemente e sempre introdotta una distinzione fra zone del territorio a diversa destinazione, qualificando l'edilizia produttiva (in pochi Comuni viene fissata una quota minima di verde in questi ambiti), riconoscendo al contempo una più elevata necessità di spazi verdi al contorno della civile abitazione .

4°- **all'art. 92 – Disposizioni per la qualità degli insediamenti**

L'Osservazione proposta è relativa al punto 5 - "adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile ";

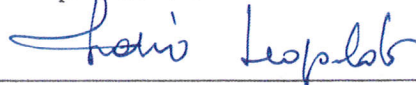
Anche in questo caso non si fanno differenze fra interventi ad uso abitativo o di altri usi (come ad esempio il produttivo) , indicando una quantità minima di acqua meteorica da raccogliere e trattenere in cisterne , pari a 50 lt/mq di superficie coperta .

La validità della norma è ineccepibile , forse andrebbe forse riconsiderata la quantità di lt/mq di per fabbricati ad uso produttivo , la cui la superficie coperta è elevata ;
la ns Osservazione vorrebbe almeno introdurre la possibilità di raccogliere questa quantità di acqua , quando si supera un certo limite - ad esempio 50.000 litri o altra misura - oltre che in cisterne anche in invasi artificiali , all'interno degli spazi destinati a verde privato.

Concludendo , le Osservazioni proposte intendono dare un contributo di chiarezza e fattibilità agli interventi di recupero – rigenerazione e ampliamento in ambiti produttivi esistenti , ma potrebbero valere , se condivise , anche per le nuove costruzioni artigianali /industriali .
In quest'ottica e con questi intendimenti , che ci hanno guidato e fatto ponderare ogni proposta , sono certo che il presente contributo sarà apprezzato e accolto .
Inoltre , qualora lo riteniate necessario , rimango ben disponibile ad esporre più compiutamente quanto scritto nelle sedi richieste .

Cordiali saluti
Montepulciano , 08.03.2024

p/ SISSA srl



SISSA S.r.l.
Piazza Cesare Battisti n° 4
51016 Montecatini Terme (PT)
Tel. 0572 772500 - Fax 0572 904104
P. IVA e Cod. Fisc. 01567880479
Pec: sissa@arubapec.it

ALLEGATO A

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
50121 FIRENZE VIA A. LA MARMORA, 14
00197 ROMA VIALE B. BUOZZI, 68

ALLA OSSERVAZIONE AUE
NTA DEL PIANO OPERATIVO
DI MONTEPULCIANO

PROF. AVV. GIUSEPPE MORBIDELLI
EMERITO NELL'UNIVERSITÀ "SAPIENZA" DI ROMA

AVV. ALBERTO M. BRUNI

AVV. ROBERTO RIGHI

PROF. AVV. DUCCIO M. TRAINA
ASSOCIATO NELL'UNIVERSITÀ DI FIRENZE

AVV. ORSOLA CORTESINI

AVV. ALBERTO MORBIDELLI

AVV. GIOVANNI TADDEI ELMI

AVV. MATTEO ANASTASIO

AVV. FANNY ANGELA MORBIDELLI

AVV. ELENA BELLI

AVV. ANDREA PONTENANI

Firenze, 17 novembre 2023

Egr. Ing.

Leopoldo Sassi

E-mail: leopoldosassi@icloud.com

E p.c.

Egr. Arch.

Alessandro Nucci

E-mail: arch.nucci@gmail.com

Oggetto: Sissa/ Montepulciano

Ns. rif. 19221

Illustre Ingegnere,

I) come d'intesa ho approfondito la questione relativa all'insediamento di un'attività di "logistica" negli immobili di proprietà della Società Sissa S.r.l., della complessiva superficie di mq. 35.000, posti in Comune di Montepulciano, in zona classificata dal vigente Piano Operativo (P.O.)

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

“aree produttive”.

Più precisamente, nel P.O. vigente l'intera area è classificata con le sigle CP, D, C5, Ia, ove CP= aree produttive, D= parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali e ad essi..... (*sic!*), C5= manufatti e pertinenze classificate in categoria C5, Ia= Industriale artigianale.

La destinazione d'uso degli immobili esistenti è dunque “industriale”, come da art. 8 delle NTA.

II) La “logistica” non costituisce una categoria urbanistica normativamente definita né è espressamente menzionata tra le varie “attività” che compongono le categorie urbanistiche tipiche in base alle previsioni del P.O. comunale.

Con l'art. 1, comma 819, l. 30 dicembre 2021, n. 234, come sostituito dall'art. 37 bis d.l. 30 aprile 2022, n. 36, conv. con. modif., in l. 29 giugno 2022, n. 79, è stato introdotto l'art. 1677 bis del codice civile, ai sensi del quale *“se l'appalto ha per oggetto, congiuntamente, la prestazione di due o più servizi di logistica relativi alle attività di ricezione, trasformazione, deposito, custodia, spedizione, trasferimento e distribuzione di beni di un altro soggetto, alle attività di trasferimento di cose da un luogo a un altro si applicano le norme relative al contratto di trasporto, in quanto compatibili”*.

In tal modo è stato tipizzato il cd. “contratto di logistica”, quale *species* del più ampio *genus* del contratto di appalto, ma a fini urbanistici non viene fornito alcun chiarimento, limitandosi la norma ad evidenziare che la logistica può svolgersi in forma “pura” (attività di trasporto) o “integrata” (ricezione, deposito, custodia, spedizione), e inserendo in essa anche un'attività di “trasformazione” dei beni che in tanto può considerarsi “logistica” e non industriale-artigianale in senso proprio in quanto sia accessoria o strumentale alle altre attività considerate.

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

L'esame della giurisprudenza, d'altra parte, evidenzia una casistica legata soprattutto, ma non esclusivamente, alla "logistica" intesa come gestione di magazzini e depositi ai fini della distribuzione di merci a operatori commerciali all'ingrosso o al dettaglio o al consumatore finale, qual è l'attività che si vorrebbe porre in essere nel caso in esame, e pone in rilievo la possibilità di ricondurla a più di una delle categorie di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, in particolare quella produttiva (industriale-artigianale) e commerciale (all'ingrosso o al dettaglio).

Secondo la giurisprudenza, infatti, la logistica, intesa come attività di trasporto e di stoccaggio di merci ai fini della distribuzione, non ha una sua collocazione immediata all'interno delle categorie urbanistiche tradizionali, ma può rientrare fra le attività produttive o quelle commerciali, a seconda che l'accesso al fabbricato di deposito della merce sia generalizzato, cioè aperto al pubblico (dei grossisti, dei consumatori finali) oppure venga limitato agli autotrasportatori. La logistica, quindi, viene fatta rientrare nella destinazione d'uso commerciale ove l'accesso del pubblico sia consentito per l'acquisto di beni all'ingrosso o al dettaglio, mentre si inquadra in quella industriale-artigianale ove l'accesso sia limitato soltanto ai trasportatori, poiché in questa seconda ipotesi il magazzino viene considerato quale luogo finale del processo produttivo (Cons. St., Sez. V, 27 gennaio 2016, n. 263; Cons. St., Sez. V, 9 febbraio 2001, n. 583; Tar Campania – Salerno, Sez. II, 19 giugno 2019, n. 1901).

III) Tanto premesso, occorre verificare se e come il piano operativo del Comune di Montepulciano disciplini l'attività "logistica", pur senza mai qualificarla come tale.

Vengono in rilievo gli articoli 11, 12 e 61 delle NTA.

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

L'art. 11 individua le "attività industriali ed artigianali" in senso stretto, quelle che nel caso in esame caratterizzano i fabbricati.

Il quarto comma prevede che per gli edifici, come il nostro, a cui è attribuita tale specifica destinazione d'uso, la superficie edificata o edificabile *"destinata ad attività industriali o artigianali non potrà essere inferiore al 50% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Le altre funzioni consentite sono quelle comprese nel ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito urbanizzato di appartenenza, con esclusione di quelle Residenziale (art. 10) e Turistico ricettiva (art. 14)"*.

Il primo comma stabilisce che la destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali comprende, tra l'altro, i *"magazzini, depositi coperti e scoperti"* e i *"servizi di autotrasporto di merci e di persone"*.

L'art. 12 individua le *"attività commerciali all'ingrosso e depositi"* e vi ricomprensive le *"attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto"*.

L'art. 61, infine, consente nelle cosiddette *"aree della produzione"* non solo le attività industriali e artigianali, che rappresentano quelle *"caratterizzanti l'ambito"*, ma anche le *"attività commerciale all'ingrosso e depositi"*.

Come è agevole rilevare, i magazzini e i depositi sono ricompresi sia nella destinazione d'uso industriale-artigianale, sia fra le attività commerciali all'ingrosso. Lo stesso dicasi per i servizi (o le aziende) di autotrasporto.

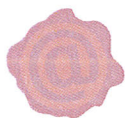
Poiché una stessa attività non può rientrare in due categorie urbanistiche diverse, è evidente che i "magazzini" che fanno parte delle attività industriali-artigianali sono diversi da quelli che rientrano nelle attività commerciali all'ingrosso, e lo stesso deve ritenersi per i collegati "servizi" o "aziende" di autotrasporto.

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Essendo l'attività industriale-artigianale collegata alla produzione di beni o servizi e l'attività commerciale alla circolazione delle merci, sulla base dei chiarimenti giurisprudenziali sopra richiamati ritengo che l'attività di "logistica" consistente nella gestione integrata dei servizi di autotrasporto con deposito di merci a cui non hanno accesso né il "pubblico", né i "grossisti", ma solo gli autotrasportatori, deve necessariamente farsi rientrare nella categoria industriale-artigianale.

Resto a disposizione e invio i miei più cordiali saluti.

Prof. Avv. Duccio M. Traina



TRAINA
DUCCIO
MARIA
Avvocato
06.03.2024
11:37:51
GMT+01:00

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Duccio M. Traina', located to the right of the text block.