

Pubblicato il 07/02/2023

N. 01317/2023REG.PROV.COLL.

N. 09036/2016 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 9036 del 2016, proposto dalla s.r.l. Residence Leopardi, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, e dai signori Rodolfo D'Andrea, Piera Pieri, Giovanna Bacci, Susanna Marè, rappresentati e difesi dall'avvocato Federico De Meo, con domicilio eletto presso lo studio Studio Grez & Associati s.r.l. l in Roma, corso Vittoria Emanuele II, n. 18;

contro

il comune di Pietrasanta, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Marco Orzalesi, con domicilio eletto presso lo studio Studio Legale Lessona in Roma, corso Vittorio Emanuele II, n.18; la Regione Toscana e la Provincia di Lucca, in persona dei rispettivi legali rappresentanti *pro tempore*, non costituiti in giudizio;

nei confronti

dei signori Maria Luisa Grande, Marco Margiacchi, Gianfranco Vannozzi non costituiti in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Toscana (sezione prima) n. 701 del 27 aprile 2016, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del comune di Pietrasanta;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 19 gennaio 2023 il consigliere Giuseppe Rotondo; udito per la parte ricorrente l'avv. Fausto Falorni su delega di Federico De Meo; dato atto dell'istanza di passaggio in decisione depositata dall'avvocato Marco Orzalesi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il presente giudizio reca ad oggetto lo scrutinio di legittimità del regolamento urbanistico del comune di Pietrasanta, adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 8 del 21 febbraio 2013, e approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 31 del 14 luglio 2014.

1.1. La società Residence Leopardi (insieme a quattro soci), ne chiede l'annullamento nei limiti del proprio interesse, unitamente al piano strutturale (adottato dallo stesso comune con deliberazione del consiglio comunale n. 46 del 24 settembre 2004, e approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 34 del 10 luglio 2008). In particolare si chiede l'annullamento:

- i) delle norme che impedirebbero la trasformazione del residence in n. 16 fabbricati ad uso residenziale civile;
- ii) dell'art. 40 delle n.t.a. del regolamento urbanistico (RU), sia nella parte in cui prevede il divieto di cambio di destinazione d'uso delle residenze turistico

alberghiere (RTA) e dei residence, sia nella parte in cui limita a determinate condizioni il cambio di destinazione d'uso.

2. Questi gli snodi principali della vicenda:

a) la società “Residence Leopardi s.r.l.”, ha per oggetto sociale “La gestione del complesso ubicato sito nel comune di Pietrasanta, frazione Marina, Via Viviani n. 1, angolo via Leopardi, destinato a “residence”, denominato “Residence Leopardi” e costituito da n. 16 unità abitative, oltre spazi comuni;

b) le sedici unità immobiliari abitative, oltre gli spazi comuni, divenivano nel tempo di proprietà esclusiva dei singoli soci, proprietari, ciascuno, di una “una porzione di fabbricato destinato a residence”;

c) nel 2002, il comune di Pietrasanta, con deliberazione di consiglio comunale n. 23/2002, approvava la “variante al piano di settore per le strutture ricettive esistenti”;

d) le n.t.a del piano. (art. 10) stabilivano, fra l’altro, che *“La destinazione dei fabbricati e relative aree di pertinenza, individuati negli elaborati grafici della presente variante, salvo quanto disposto nei commi seguenti, è vincolata ad uso struttura ricettiva come definita dal secondo comma dell’art. 1 (...) Al di fuori delle ipotesi previste dal presente articolo non è in alcun modo consentito il cambio di destinazione d’uso...”*;

e) successivamente, con deliberazione di consiglio comunale n. 8/2013 veniva adottato il nuovo strumento urbanistico (regolamento urbanistico) che, all’art. 40, recepiva sostanzialmente, con alcune modifiche, la suddetta variante;

f) gli odierni appellanti, in sede di “osservazioni”, chiedevano che la struttura ad uso residence venisse inserita *“fra le aree residenziale di recente formazione, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova attualmente la struttura. In subordine (...) che la struttura in oggetto possa essere stralciata dalla classificazione impropria di R.T.A, e la sua inclusione in specifica norma da inserire nelle N.T.A., nell’ambito delle strutture turistico-ricettive”*;

g) con deliberazione consiliare n. 31/2014, veniva approvato il regolamento urbanistico: nella circostanza, in parziale accoglimento dell'osservazione, la struttura (Residence) veniva inserita tra le strutture turistico-ricettive, disciplinata dagli art. 13 e 40 delle n.t.a. del R.U.; veniva, invece, rigettata la richiesta volta a ottenere il mutamento della destinazione di zona in “aree urbane di recente formazione”, che avrebbe consentito il frazionamento del “Residence” e il cambio di destinazione, ad uso residenziale, di ciascuna delle sedici unità immobiliari.

3. Contro gli atti pianificatori insorgevano gli appellanti, con ricorso innanzi al Tribunale amministrativo per la Toscana (n.r.g. 1920/2014), affidando il gravame a 8 motivi, estesi per circa 40 pagine (da pagina 15 a pagina 53).

3.1. Si costituiva il comune di Pietrasanta, eccependo sotto vari profili, l'inammissibilità del ricorso. Nessuno si costituiva per i controinteressati evocati in giudizio.

3.2. Il T.a.r., con sentenza n. 701 del 27 aprile 2016:

-respingeva le eccezioni in rito formulate dal comune resistente (tali capi non sono stati contestati);

-respingeva, con dovizia di argomenti, i singoli motivi di gravame;

-rigettava, pertanto, il ricorso, compensando le spese.

4. Hanno appellato gli originari ricorrenti, che censurano (da pagina 6 a pagina 12 del gravame) la sentenza impugnata per non avere accolto il primo motivo, considerato che:

a) il residence è caratterizzato dal fatto di essere costituito necessariamente da veri e propri appartamenti, mentre le residence turistico-alberghiere possono comprendere anche “camere” pure e semplici;

b) gli appartamenti che compongono il residence (a differenza delle unità abitative che possono concorrere a costituire la residenza turistico-alberghiera) devono avere i “requisiti igienico sanitari previsti per le case di civile abitazione”;

- c) i residence assolvono funzioni diverse, essendo volti “a soddisfare anche esigenze abitative non precarie”, con specifiche conseguenze anche in termini di necessità di infrastrutture;
- d) gli appartamenti che costituiscono il residence possono, pacificamente, formare oggetto di proprietà separate;
- e) il residence ha caratteristiche di ordine strutturale, funzionale e giuridico, che lo distinguono pienamente dalle residenze turistico alberghiere;
- f) l’assimilazione tra i residence e le residenze turistico alberghiere non può essere giustificata per il fatto che possano esservi “servizi personali” in parte comuni (sebbene “con differenze quantitative”, nel senso che i servizi medesimi sono comunque molto più presenti ed accentuati nelle residenze turistico alberghiere): è evidente, infatti, che si tratta di elementi influenti rispetto alle differenze sostanziali che sussistono tra i due tipi di strutture.

4.1. Gli appellanti ripropongono criticamente, quindi, i restanti motivi di ricorso originari (da pagina 12 a pagina 37 del ricorso in appello).

4.2. Si è costituito il comune di Pietrasanta.

4.3. Le parti hanno depositato memorie difensive, in data 16 e 28 dicembre 2022, e memorie di replica in data 28 dicembre 2022.

5. All’udienza del 19 gennaio 2023, la causa è stata trattenuta per la decisione.

6. Preliminarmente, il collegio dà atto che, a seguito della proposizione dell’appello, è riemerso l’intero *thema decidendum* del giudizio di primo grado – che perimetra necessariamente il processo di appello ex art. 104 c.p.a. – sicchè, per ragioni di economia dei mezzi processuali e semplicità espositiva, secondo la logica affermata dalla decisione della Adunanza plenaria del Consiglio di Stato n. 5 del 2015, verranno presi direttamente in esame gli originari motivi posti a sostegno del ricorso introduttivo (cfr. *ex plurimis* Cons. Stato, sez. IV, n. 1137 del 2020).

7. L’appello è infondato.

7.1. I motivi di gravame, per la loro omogeneità funzionale, possono essere trattati unitariamente.

8. Giova premettere che le scelte urbanistiche circa la disciplina del territorio costituiscono espressione del più ampio potere discrezionale dell'amministrazione; di conseguenza, esse possono formare oggetto di sindacato giurisdizionale nei soli casi di abnormità ovvero di palese travisamento dei fatti.

Il principio è stato ribadito di recente con la sentenza della sezione 2 gennaio 2023, n. 21 secondo cui:

- le scelte di pianificazione sono espressione di un'amplissima valutazione discrezionale, insindacabile nel merito, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità;
- anche la destinazione data alle singole aree non necessita di apposita motivazione (c.d. polverizzazione della motivazione), oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico discrezionale, seguiti nell'impostazione del piano stesso, essendo sufficiente l'espresso riferimento alla relazione di accompagnamento al progetto di modificazione allo strumento urbanistico generale, a meno che particolari situazioni non abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni;
- con riferimento all'esercizio dei poteri pianificatori urbanistici, la tutela dell'affidamento è riservata ai seguenti casi eccezionali:
 - a) superamento degli standard minimi di cui al d.m. 2 aprile 1968, con l'avvertenza che la motivazione ulteriore va riferita esclusivamente alle previsioni urbanistiche complessive di sovradimensionamento, indipendentemente dal riferimento alla destinazione di zona;
 - b) pregresse convenzioni edificatorie già stipulate;
 - c) giudicati (di annullamento di dinieghi edilizi o di silenzio rifiuto su domande di rilascio di titoli edilizi), recanti il riconoscimento del diritto di edificare;

d) modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo.

8.1. Con il divisato regolamento urbanistico, il comune di Pietrasanta – notoriamente a vocazione turistica di pregio - ha inteso incentivare il mantenimento e la riqualificazione delle strutture ricettive, indicando quale obiettivo della pianificazione locale il sostegno e la promozione dell'economia e dell'offerta turistica.

8.2. Tale obiettivo, così come le modalità del suo perseguimento, rientrano tra le scelte politico-amministrative riservate alla sfera di autonomia e di merito dell'azione amministrativa.

8.3. Già nella relazione generale del quadro progettuale del piano strutturale si valorizza il “Sistema Funzionale Turistico”, evidenziando che “Questo sistema funzionale rappresenta, in una città con alto livello di attrazione di tipo turistico, uno degli obiettivi portanti del Piano Strutturale.

8.4. In particolare, la “Marina” “viene indicata come “zona a forte vocazione turistica”.

8.5. In tale prospettiva, tale essendo la *ratio* sottesa al piano strutturale, il regolamento urbanistico ha previsto - in conformità a detto piano nonché alla normativa regionale, al piano di indirizzo territoriale regionale e al piano territoriale di coordinamento provinciale - il potenziamento delle strutture ricettive nonché il rafforzamento della c.d. “entità turistica”.

8.6. L'art. 40 del R.U. - coerentemente alla indicata *ratio* che connota l'intero impianto normativo relativo alla pianificazione territoriale ai vari livelli - ha disciplinato le “Aree turistico ricettive esistenti”, nel senso di stabilire che le stesse “Sono parti di territorio edificate e riservate ad insediamenti specializzati per il tempo libero e l'accoglienza turistica, individuate in cartografia, in scala 1/2000 e 1/5000”.

Tali aree sono state individuate prevalentemente nella zona della Marina, nella quale è collocata la maggior parte delle strutture alberghiere esistenti; per esse, il citato art. 40 ha disciplinato le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi, i cambi di destinazione d'uso allo scopo di preservare il patrimonio alberghiero esistente, quale indirizzo e finalità strategici della volontà politico-amministrativa.

8.7. Coerente con gli obiettivi della pianificazione, il R.U. (art. 40 cit.) ha ritenuto di disincentivare, in tali aree, i mutamenti di destinazione d'uso, al contempo consentendo, nell'ottica premiale dell'offerta turistica:

- i) la realizzazione di ampliamenti e di miglioramenti delle strutture ricettive e delle aree pertinenziali;
- ii) la possibilità di consistenti sopraelevazioni e di realizzazione di piani interrati;
- iii) la creazione di parcheggi pertinenziali completamente interrati;
- iv) le attività proprie degli alberghi;
- v) altre attività (comportanti, se del caso, anche il cambio di destinazione d'uso e di mutamento funzionale) purché ricomprese, sempre e comunque, nella categoria "turistico-ricettiva", come le case per ferie, gli ostelli della gioventù, le residenze turistico-alberghiere.

9. Le scelte operate dal comune, come sopra sintetizzate con riguardo alla pianificazione contestata dagli appellanti, sono espressione della massima discrezionalità amministrativa, esercitata nell'ambito dei poteri pianificatori che l'ordinamento riserva all'amministrazione civica.

9.1. Esse si disvelano immuni da vizi logici, irragionevolezza nonché travisamento dei fatti siccome compiute in ragione di una precisa e ben indicata finalità politico-amministrativa, perseguita in coerenza a tutti i livelli della pianificazione territoriale, dunque organica e omogenea agli obiettivi programmatici.

9.2. Palesandosi tali scelte come legittima espressione degli indirizzi urbanistici – laddove esse perseguono l'obiettivo di incentivare e consolidare il patrimonio

immobiliare destinato a uso turistico ricettivo, contenendo perciò la possibilità di indiscriminato mutamento della destinazione d'uso attraverso l'introduzione di limitazioni che, per la loro ragionevolezza, non appaiono né illogiche né discriminatorie - ogni altra valutazione finisce per impingere nel merito dell'azione amministrativa e, pertanto, per restare sottratta al sindacato giurisdizionale.

10. Ancor più tale coerenza rileva ove si consideri che:

a) l'art. 78 delle n.t.a. del quadro progettuale del piano strutturale persegue espressamente e prioritariamente il mantenimento del rafforzamento e la funzione abitativa delle unità edilizie, nonché il miglioramento dell'offerta per attività di carattere commerciale e turistico ricettive;

b) l'art. 58 della legge regionale n. 1 del 2005, sulla scorta degli indirizzi esplicitamente espressi dalla Regione (v. l.r. n. 42/2000), prevede che “le amministrazioni comunali debbano opportunamente prevedere limitazioni al mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati per finalità turistico-alberghiere nello svolgimento delle funzioni di gestione del loro territorio”.

Senza considerare, infine, che la modifica sollecitata dagli appellanti imporrebbe anche una riflessione sul reperimento di standard urbanistici per spazi pubblici e le aree previste dal d.m. n 1944/1968 nonché dall'art. 106 dello stesso piano strutturale.

10.1. La modifica del regolamento nel senso auspicato dai ricorrenti (mutamento di destinazione edilizia) si porrebbe, pertanto, in contrasto anche con le suddette caratteristiche.

11. Parte appellante ha motivato le proprie osservazioni al piano (e articolato le successive censure) in ragione della difficoltà di adeguamento della struttura alle richieste di mercato e di un ritorno economico non adeguato (il bilancio societario sarebbe appena in attivo).

11.1. Il motivo è infondato.

11.2. Sul punto rileva l'art. 8 della legge 17 maggio 1983, n. 217 (legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica") ai sensi del quale (comma 5) "il vincolo di destinazione" - da intendersi relativo alle strutture ricettive, ovvero: alberghi, motels, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, campeggi, villaggi turistici, alloggi agro-turistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini: art. 6, legge n. 217/1983) - *"può essere rimosso su richiesta del proprietario solo se viene comprovata la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva e previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti e opportunamente rivalutati ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato"*.

11.3. La norma in esame non solo condiziona la richiesta del proprietario ad una rigorosa prova da fornire circa la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva - nella specie rimasta indimostrata e solo apoditticamente affermata - bensì rimette alla facoltà dell'amministrazione civica ("può") ogni valutazione circa l'opportunità della rimozione del vincolo di destinazione; valutazione che, come sopra illustrato, l'amministrazione ha compiuto, in continuità con le precedenti scelte pianificatorie, laddove ha confermato di voler perseguire l'obiettivo di incentivare e consolidare il patrimonio immobiliare destinato ad uso turistico ricettivo, contenendo la possibilità di mutamento della destinazione d'uso.

11.4. Sotto quest'ultimo profilo, va osservato che la valutazione involge l'interesse pubblico sottostante alla finalità di garantire una adeguata offerta al pubblico di strutture turistico-ricettive, in una località di alto valore per il turismo.

L'art. 62 della l.r. n. 42 del 2000 stabilisce che "Sono residence le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono o plurilocali, aventi i requisiti igienico-edilizi previsti per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati".

Ebbene, la struttura in questione, per le sue caratteristiche strutturali (16 unità abitative per n. 41 posti letto, in zona “Marina” di Pietrasanta) ragionevolmente soddisfa il menzionato interesse pubblico, rispetto al quale l’interesse privato a volerne modificare necessariamente la destinazione edilizia recede, non avendo i ricorrenti fornito alcun elemento probatorio atto a giustificarla.

12. Gli appellanti sostengono che i residence avrebbero caratteristiche di ordine strutturale, funzionale e giuridico, che li distinguono dalle residenze turistico alberghiere, in quanto possono formare oggetto di proprietà separate e perché assolvono funzioni diverse rispetto a queste essendo volti “a soddisfare anche esigenze abitative non precarie”, con specifiche conseguenze anche in termini di necessità di infrastrutture.

Erroneamente, pertanto, il regolamento urbanistico (art. 40 delle n.t.a.) avrebbe previsto, relativamente al cambio di destinazione d'uso, una medesima disciplina per i residence e per le residenze turistico-alberghiere.

12.1. Le censure sono infondate.

12.2. Rilevano sul punto le seguenti fonti normative e amministrative: legge regionale Toscana n. 42 del 2000 (artt. 26, 27 e 64), regolamento regionale di attuazione della citata legge regionale, regolamento 23 aprile 2001 n. 18/R (artt. 12 e 42), circolare approvata con delibera di giunta regionale n. 289 del 2007; art. 99 del piano strutturale.

12.3. Le citate fonti, e segnatamente le singole disposizioni normative sopra indicate, differenziano (solo) per tipologia le residenze turistico-alberghiere dai residence, mentre prevedono per entrambe determinati, identici elementi identitari che accomunano le due strutture sotto il profilo funzionale e del trattamento giuridico, come la centralizzazione dei servizi, l’unitarietà dell’esercizio, sia sotto il profilo

gestionale che quello strutturale, nonché il principio del mantenimento della destinazione d'uso.

12.4. In particolare:

a) l'art. 64 della l.r. n. 42 del 2000 stabilisce che “1. Sono residence le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono o plurilocali, aventi i requisiti igienico-edilizi previsti per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati”. La gestione può (ma non deve necessariamente) comprendere la somministrazione di alimenti e bevande (art. 64, comma 2);

b) l'art. 42 del regolamento di attuazione dispone che “I residence sono pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista gestionale che strutturale e non sono, pertanto, autonomamente utilizzabili per singole parti”;

c) lo stesso concetto di “unitarietà” è condiviso dalle R.T.A., laddove la circolare regionale n. 289 del 2007 stabilisce che la R.T.A è un “organismo edilizio unico indivisibile”;

c) l'art. 12 del medesimo regolamento di attuazione prevede, altresì, anche per le residenze turistico-alberghiere la “centralizzazione dei principali servizi”, qualificando anche le R.T.A. “pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista gestionale che strutturale” che “non sono, pertanto, autonomamente utilizzabili per singole parti”.

12.5. Sulla scorta del prefato quadro normativo, il collegio ritiene che le residenze turistico-alberghiere e i residence siano entrambi immobili “al servizio di un'attività di impresa turistica” in quanto funzionali all'esercizio di attività economiche, organizzate per la produzione, la commercializzazione, l'intermediazione e la gestione di prodotti, di servizi tra cui gli stabilimenti balneari, di infrastrutture e di

esercizi, compresi quelli di somministrazione facenti parte degli stand turistici locali, concorrenti alla formazione dell'offerta turistica.

12.6. In ragione di siffatta identità, trova congruente applicazione l'art. 99 del p.s. (non impugnato), secondo cui per le strutture del settore turistico-ricettivo, quindi anche per i residence alla luce di quanto sopra illustrato, "sono esclusi sia i frazionamenti che i cambi di destinazione".

E invero, le caratteristiche proprie di entrambe le strutture depongono per la ragionevolezza della disposizione e per la sua unitaria applicazione; ciò che implica il rigetto del secondo, terzo e quarto motivo del gravame originario (ripreso nel secondo motivo di appello).

12.7. Trattandosi di attività turistica, il pianificatore locale ha previsto (nell'esercizio plausibile della propria discrezionalità amministrativa) delle limitazioni, coerenti con la ratio del piano, alla possibilità che di tali immobili se ne possa modificare la destinazione d'uso, con conseguente pregiudizio della finalità (appunto turistica) perseguita.

13. Limitazioni che, tuttavia, diversamente da quanto sostenuto in tesi dagli appellanti, per un verso non escludono qualsiasi intervento sugli immobili in questione, per l'altro non intendono ricondurre il recupero del patrimonio edilizio esistente alla sola funzione abitativa, avendo il precipuo scopo di (i) contenere il numero delle nuove costruzioni ad uso residenziale, (ii) favorire il recupero del patrimonio esistente, (iii) evitare l'accentramento degli alloggi, (iv) impedire "l'eccessiva erosione della capacità edificatoria che sarebbe generata dagli eccessivi interventi collegati al cambio di destinazione d'uso delle strutture ricettive".

13.1. E invero:

a) l'art. 78 delle n.t.a. afferma, tra l'altro, che "in tale ambito il P.S. persegue prioritariamente il mantenimento e il rafforzamento della funzione abitative delle unità edilizie, nonché il miglioramento dell'offerta per attività di carattere

commerciale e turistico-ricettive”;

b) il piano strutturale ha carattere non prescrittivo, nel senso che non impone una rigida destinazione d'uso dei suoli poiché, nell'ambito dei vari possibili usi indicati per ciascuna area dal piano, la definizione della “destinazione” spetta in concreto al piano di gestione del territorio, ovvero al piano strutturale operativo;

c) il “Subsistema Funzionale Turistico delle Attrezzature Ricettive” prevede, oltre al potenziamento delle strutture ricettive” (scheda tecnica UTOE n. 13), lo sviluppo di nuove strutture turistico-ricettive anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente”;

d) le n.t.a. del piano contemplano “l'incentivazione delle attività turistico-ricettive”, in particolare stabilendo che sono escluse dagli ampliamenti di cui all'art. 40, comma 3, le strutture “evidenziate in cartografia in scala 1/2000 con apposito simbolo per le quali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, senza addizioni funzionali. Non sono ammessi frazionamenti e cambi di destinazione d'uso”. Il residence in questione risulta evidenziato nella suddetta cartografia;

e) nel dimensionamento dell'UTOE n. 13 sono previste 23 nuove abitazioni di edilizia privata “a recupero” dei precedenti insediamenti e n. 80 nuove costruzioni, mentre il dimensionamento massimo ammissibile prevede 210 alloggi totali a destinazione residenziale di cui esclusivamente 23 a recupero del patrimonio edilizio esistente;

f) l'art. 13 delle n.t.a. del r.u., ai commi 2 e 3, consente di utilizzare ciascuna struttura, e dunque anche i residence, per tutti quegli usi che sono previsti nella categoria e che sono esemplificativamente riportati nel comma 3 del citato articolo sotto la voce “turistico-ricettiva”.

14. Le considerazioni testè svolte, valgono a rigetto anche del motivo col quale gli appellanti hanno censurato le norme del piano (segnatamente, l'art. 40 delle n.t.a. al

regolamento urbanistico) per contrario con i principi enunciati nella relazione generale al regolamento medesimo.

15. Le considerazioni che precedono inducono, dunque, al rigetto del primo, secondo, terzo e quarto motivo di ricorso originario.

16. Il quinto, sesto e settimo motivo del ricorso originario sono stati dichiarati inammissibili dal T.a.r. per carenza di interesse.

16.1. Tali motivi sono strettamente dipendenti dalle censure articolate con i precedenti motivi secondo, terzo e quarto del gravame introduttivo, la cui infondatezza è stata già sopra acclarata al par. 12.6.

16.2. La sentenza del T.a.r., in punto di motivazione e di conseguente inammissibilità dei suddetti motivi per carenza di interesse, va, pertanto, pienamente confermata.

17. Con l'ottavo e il nono motivo di ricorso (ripresi nel quarto e quinto motivo di appello), i deducenti censurano il mancato, accurato e approfondito esame delle osservazioni avrebbe accompagnato le decisioni assunte dall'amministrazione, frutto di "valutazioni totalmente arbitrarie".

17.1. I motivi sono infondati.

17.2. Il Collegio osserva - in adesione a un costante indirizzo giurisprudenziale - che le osservazioni e le opposizioni presentate dai privati al piano regolatore generale costituiscono strumenti di partecipazione amministrativa, pertanto il loro rigetto da parte dell'amministrazione deve essere congruamente motivato.

Tuttavia, dette osservazioni costituiscono comunque un mero apporto dei privati nel procedimento di formazione dello strumento medesimo, con conseguente assenza in capo all'amministrazione a ciò competente di un obbligo puntuale di motivazione, la cui congruità, pertanto, ben può essere evinta (anche) dai criteri desunti dalla relazione illustrativa del piano stesso in ordine alle proprie scelte discrezionali assunte per la destinazione delle singole aree (Cons. Stato, sez. VI, 17

febbraio 2012, n. 854; Cons. Stato, sez. IV, sentenza 11 settembre 2012, n. 4806; Cons. Stato, sez. IV, sentenza 16 marzo 1998, n. 437).

17.3. Alla luce dei principi di diritto sopra affermati, e sulla scorta di quanto sin qui argomentato in punto di fatto e di diritto, il collegio ritiene che le ragioni sottese all'accoglimento parziale delle osservazioni – per come desunte anche dagli atti di accompagnamento al regolamento urbanistico - non pecchino di genericità e formalismo, bensì palesino un contenuto chiaro, oggettivo e concreto in grado di disvelare una congruente istruttoria, basata su un accurato esame della situazione dei luoghi, che ha tenuto conto degli interessi tutelati e perseguiti, idonea a comprovare, sul piano delle valutazioni, la coerenza delle ragioni sottese all'agire della pubblica amministrazione e la ragionevolezza delle decisioni assunte, in ossequio all'art. 3, comma 1, della legge n. 241 del 1990.

18. In conclusione, per quanto sin qui esposto, il ricorso è infondato e deve essere, pertanto, respinto.

19. Le spese del grado di giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza e sono liquidate tenuto conto dei parametri di cui al regolamento n. 55 del 2014 e dei criteri di cui all'art. 26, comma 1, c.p.a., riposando il rigetto del gravame su ragioni manifeste (secondo l'interpretazione che ne è stata data dalla giurisprudenza di questo Consiglio, sostanzialmente recepita, sul punto in esame, dalla novella recata dal decreto-legge n. 90 del 2014 all'art. 26 c.p.a. [cfr. ex plurimis sez. IV, n. 148 del 2022, n. 5008 del 2018; sez. V, 9 luglio 2015, n. 3462, cui si rinvia ai sensi degli artt. 74 e 88, co. 2, lett. d), c.p.a. anche in ordine alle modalità applicative ed alla determinazione della misura indennitaria conformemente, peraltro, ai principi elaborati dalla Corte di cassazione (cfr. ex plurimis sez. VI, n. 11939 del 2017; n. 22150 del 2016)].

20. La condanna dell'appellante, ai sensi dell'art. 26, comma 1, c.p.a. rileva, infine, eventualmente, anche agli effetti di cui all'art. 2, comma 2-*quinquies*, lettere a) e d),

della legge 24 marzo 2001, nr. 89, come da ultimo modificato dalla legge 28 dicembre 2015, n. 208.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna gli appellanti, in solido fra loro, al pagamento delle spese di giudizio che si liquidano, in favore del comune di Pietrasanta, in euro 6.000,00 (seimila/00) oltre accessori di legge e spese generali al 15%.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 19 gennaio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Vito Poli, Presidente

Luca Lamberti, Consigliere

Francesco Gambato Spisani, Consigliere

Giuseppe Rotondo, Consigliere, Estensore

Luca Monteferrante, Consigliere

L'ESTENSORE
Giuseppe Rotondo

IL PRESIDENTE
Vito Poli

IL SEGRETARIO