

L'eco-resort Paradù, nell'ex Club Méditerranée, ha superato le procedure di valutazione ambientale?

L'associazione ecologista [Gruppo d'Intervento Giuridico onlus](#) ha inoltrato una nuova **richiesta di informazioni a carattere ambientale e adozione degli opportuni interventi** (21 maggio 2014) riguardo l'ormai imminente conclusione dei lavori di **ristrutturazione dell'ex Club Méditerranée** e avvio dell'attività ricettiva della **struttura turistica [Paradù Resort](#)** da parte della Società MEDonoratico s.r.l. sul litorale di **Marina di Castagneto**, in Comune di **Castagneto Carducci** (LI).

In base a quanto pubblicizzato, la struttura presenterebbe **"190 chalet in legno con 356 appartamenti spaziosi, che possono ospitare da 2 a 6 persone"**, posizionate – secondo



segnalazioni pervenute – per un periodo massimo di 120 giorni (sei mesi) all'anno, oltre a **servizi** (ristorazione, *reception*, centro sportivo, ecc.) connessi.

Interessati il **Comune di Castagneto Carducci**, la **Regione Toscana**, il **Ministero per i beni e attività culturali**, la **Direzione generale per i beni culturali e paesaggistici per la Toscana**, il **Corpo forestale dello Stato**, i **Carabinieri del N.O.E.** e, per opportuna informazione, la **Procura della Repubblica presso il Tribunale di Livorno** e la **Commissione europea**.

L'intera fascia costiera in argomento, sulla **costa** e ricoperta

in parte da **macchia mediterranea evoluta**, già interessata da fenomeni di edilizia di carattere turistico, è tutelata con specifico **vincolo paesaggistico** (decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.).

Che cosa è in corso di realizzazione.



L'associazione ecologista ecologista **Gruppo d'Intervento Giuridico onlus**, raccogliendo preoccupate segnalazioni di **residenti**, ha già svolto diverse azioni per verificare ambiti ed estensione dell'iniziativa turistico-edilizia, che ha suscitato e suscita un [acceso dibattito](#).

In seguito alle precedenti **richieste ecologiste di informazioni ambientali e adozione provvedimenti** ([29 agosto 2012](#), [5 aprile 2013](#)) sono pervenute le seguenti [risposte](#):

* il **Comune di Castagneto Carducci** (nota Area 5 – Governo del territorio e Sviluppo economico n. 16677 del 3 settembre 2012) aveva illustrato le vicissitudini progettuali



relative all'area in argomento, rientrante nella **scheda n. 76 (U.T.O.E. n. 6 – Serristori)** del vigente **Regolamento urbanistico (RU)**, e fino ad allora non pervenute ad alcuna autorizzazione edificatoria definitiva;

* successivamente il **Comune di Castagneto Carducci** (nota Area 5 – Governo del territorio e Sviluppo economico n. 16677 del 3 settembre 2012), aveva reso noto, in estrema sintesi, che **“al momento non risultano presentate istanze e titoli abilitativi necessari per il posizionamento di strutture ricettive di soggiorno mobili all'interno del Villaggio, ma solo**

la **richiesta di Autorizzazione paesaggistica per le tipologie di strutture ricettive di soggiorno mobili**". Al momento (settembre 2012) vi sarebbero solo **ristrutturazioni** di opere già esistenti e **demolizione** di strutture abusive, mentre "sono state attivate le opportune **verifiche**, tese ad accertare la veridicità" riguardo la precedente sussistenza delle **reti idriche, fognarie, antincendio, elettriche** dichiarate nelle **S.C.I.A.** (segnalazione certificata di inizio attività), ai sensi della legge n. 122/2010;

* ancora il **Comune di Castagneto Carducci** (nota Area 5 – Governo del territorio e Sviluppo economico n. 9158 del 29 aprile 2013) comunicava, in estrema sintesi, che "al momento **non risultano presentate istanze e titoli abilitativi necessari per il posizionamento di strutture ricettive di soggiorno mobili all'interno del Villaggio**, ma solo la **richiesta di Autorizzazione paesaggistica per le tipologie di strutture ricettive di soggiorno mobili**";



* la **Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Pisa** (nota prot. n. 7195 del 22 maggio 2013), integralmente riportata in questo articolo: in sostanza, le uniche operazioni autorizzate sotto il profilo paesaggistico risultano le **demolizioni delle opere abusive** in precedenza realizzate (n. 173 *tucul* con base in cemento), la **ristrutturazione di alcune strutture per servizi comuni** già esistenti, la sistemazione del **primo lotto di case mobili temporanee** per verificarne l'impatto.

Le procedure di valutazione degli impatti ambientali.

Attualmente i lavori sono in via di conclusione ed è annunciata la prossima apertura della struttura ricettiva dell'**eco-resort Paradù** (così definito dai promotori Riccardo

Mariotti e Gaddo della Gherardesca), ma non è stato possibile appurare se sia stata svolta e, soprattutto, conclusa positivamente la **procedura di verifica di assoggettabilità (screening)**, finalizzata a valutare se – per le conseguenze ipotizzate – sia necessario svolgere la più approfondita e incisiva **procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.)**[1].

La disciplina toscana sulle “case mobili” di dubbia legittimità.

In relazione a casi come quello del *Paradù Resort*, vi sono poi ulteriori considerazioni da fare su un fenomeno di trasformazione del territorio decisamente sottostimato[2]. In **Toscana**, nel corso degli anni, è stata adottata una disciplina delle **“case mobili”** non proprio in linea con il quadro normativo nazionale di tutela del paesaggio e governo del territorio.

Infatti, se è pur vero che l’art. 41, comma 4°, della legge n. 98/2013 ha modificato il concetto di “nuova costruzione”, si rammenta che anche i posizionamenti di **“case mobili”** sono considerati interventi di “nuova costruzione”, qualora *“non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee”* (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), soprattutto se allacciati alle reti di urbanizzazione (fognature, elettricità, gas, ecc.) e sono soggetti in via generale al preventivo rilascio del **permesso di costruire** (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), nonché dell’**autorizzazione paesaggistica** secondo giurisprudenza costante (vds. [Cass. pen., sez. III, 27 maggio 2009, n. 22054](#), ma anche [Corte cost., 27 giugno 2008, n. 232](#)).

Non solo.

Secondo la giurisprudenza costante (vds. [Cass. pen., sez. III, 5 marzo 2013, n. 10235](#), [Cons. Stato, sez. III, 12 settembre 2012, n. 4850](#)), per essere legittima la natura *precaria* di un’opera dev’essere connessa a un **uso effettivamente limitato**

nel tempo – non superiore a **90 giorni** – e per fini legati a un **utilizzo contingente**, dovendosi poi provvedere a un'effettiva **sollecita rimozione**. Non è sufficiente la presenza dei requisiti dell'amovibilità e della temporaneità: è necessario valutare l'aspetto della **permanenza nel tempo**, anche in assenza del requisito dell'**immobilizzazione al suolo** e della presenza di **collegamenti** a eventuali **sottoservizi** (fognature, energia elettrica, gas, ecc.).

Invece, la **normativa regionale toscana** presenta elementi di **dubbia legittimità** in materia, quando dispone (art. 29, comma 2°, della legge regionale Toscana n. 42/2000) che “è consentita in non più del 40 per cento delle piazzole l'installazione di **strutture temporaneamente ancorate al suolo per l'intero periodo di permanenza del campeggio nell'area autorizzata**, allestite dal titolare o gestore e messe a disposizione degli ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento”, legando il requisito della **temporaneità** alla **permanenza del campeggio/struttura ricettiva**. [3]

Per una corretta gestione del territorio.

In una **Toscana** dove sembra essersi **smarrito** il tradizionale e ben noto **buon governo del territorio** (basti pensare al futuro della **Tenuta di Rimigliano**, sul litorale di San Vincenzo, oggetto di aspre polemiche e vicissitudini sul piano giuridico), il **Gruppo d'Intervento Giuridico onlus** auspica che i progetti siano correttamente inseriti in un contesto ambientale e paesaggistico di rilevante interesse e siano stati preventivamente vagliati in modo adeguato dalle amministrazioni pubbliche competenti, anche perché c'è il **precedente negativo** della **mancata esecuzione degli interventi di demolizione** di una lunga serie di **opere abusive** – fra le quali 117 “case in muratura” e 286 “capanne polinesiane” – in base alle ordinanze del **Comune di Castagneto Carducci** n. 2165 e n. 2166 del 31 ottobre 1992 e al mancato intervento sostitutivo di legge da parte della **Regione Toscana**, pur annunciato con nota B/8435/72 del 6 agosto 1992.

p. **Gruppo d'Intervento Giuridico onlus**

Stefano Deliperi

ulteriori informazioni su

<http://gruppodinterventogiuridicoweb.wordpress.com>

[1] la realizzazione di "**villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 m³ o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno di centri abitati**" dev'essere preceduta da positiva conclusione di **procedura di verifica di assoggettabilità - screening**, ai sensi della direttiva n. 2011/92/UE (allegato II, punto 12, lett. c), decreto legislativo n. 152/2006 e s.m.i. (art. 20, allegati II e IV), legge regionale Toscana n. 10/2010 (artt. 48 e ss.), estesa a ampliamenti e/o modifiche al fine di verificarne gli **impatti cumulativi**, come da giurisprudenza costante. In **Toscana**, tale competenza è assegnata al **Comune** territorialmente competente (legge regionale Toscana n. 10/2010, allegato B3, lettere *i*, *l*).

[2] per esempio, il vicino **Canado Club**, sempre sul litorale sul litorale di **Marina di Castagneto**, in Comune di **Castagneto Carducci** (LI).

[3] vds. anche [deliberazione Giunta regionale Toscana 16 aprile 2014, n. 313](#), "Circolare in merito all'interpretazione del l.r. 42/2000 in rapporto alla l.r. 1/2005 in materia di strutture amovibili posizionate nei campeggi, con riferimento all'impatto sulla disciplina regionale dell'art. 41 comma 4 del decreto legge 69/2013, convertito con modificazioni in L. 98/2013".



Gruppo d'Intervento Giuridico onlus

Via Cocco Ortu, 32 – 09128 Cagliari

sul web: <http://gruppodinterventogiuridicoweb.wordpress.com>

e-mail: grigsardegna5@gmail.com, grigsardegna@tiscali.it