

Publicato il 26/04/2025

N. 00760/2025 REG.PROV.COLL.
N. 00932/2020 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

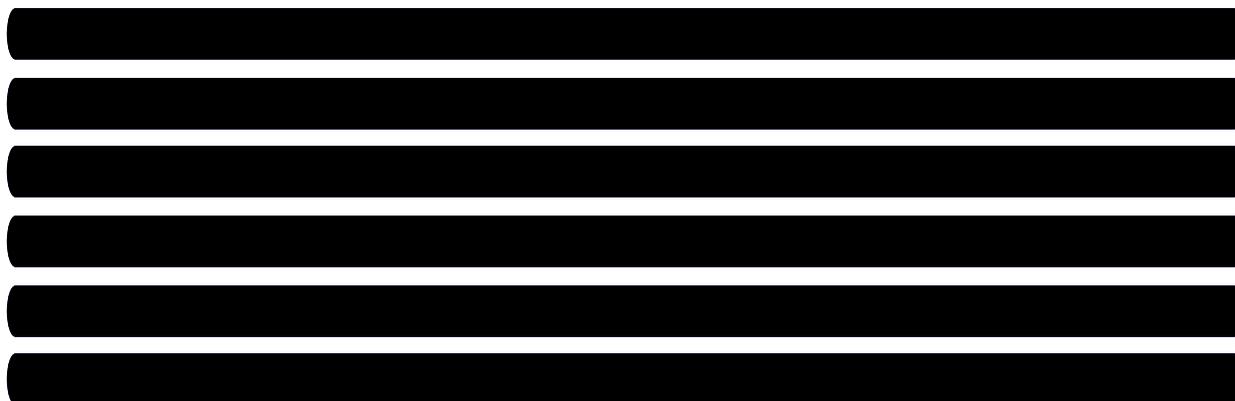
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 932 del 2020, proposto da



tutti rappresentati e difesi dagli avvocati Luisa Gracili e Piera Tonelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso lo studio delle stesse in Firenze, via dei Servi 38;

contro

Comune Pisa, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Domenico Iaria, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso il suo studio in Firenze, via de' Rondinelli 2;

Regione Toscana, non costituita in giudizio;

nei confronti

Dea Capital Real Estate Sgr S.p.a., Associazione Calcistica Pisa 1909 S.S.R.L., rappresentate e difese dall'avvocato Giuseppe Toscano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

della deliberazione del Consiglio Comunale di Pisa n. 14 del 29/05/2020 avente per oggetto: “Riqualificazione funzionale ed ambientale dell'Arena Garibaldi - stadio Romeo Anconetani - approvazione, ai sensi dell'art. 19 della l.r. N. 65/2014 della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico” ed i relativi allegati;

atti ad essa presupposti, connessi e/o conseguenti, ancorché incogniti, fra cui la delibera di Giunta Comunale n.229 del 29.11.2018, la delibera del Consiglio Comunale di Pisa n. 38/2019, la c.d. “precisazione”, il provvedimento 17 agosto 2020 n. 884 del dirigente all'urbanistica;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune Pisa e delle controinteressate Dea Capital Real Estate Sgr S.p.A. e Associazione Calcistica Pisa 1909 S.S.R.L.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 febbraio 2025 il dott. Pierpaolo Grauso e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. I ricorrenti in epigrafe – premesso di essere tutti proprietari di abitazioni e/o residenti in Pisa, nel quartiere di Porta a Lucca, in prossimità dello stadio “Romeo Anconetani – Arena Garibaldi” e delle relative direttrici stradali di accesso – espongono quanto segue.

Sin dagli anni '90 dello scorso secolo, la pianificazione urbanistica del Comune di Pisa si è fatta carico del problema rappresentato dalla presenza incongrua dello stadio all'interno di un quartiere a destinazione prevalentemente residenziale e ne ha previsto il trasferimento in altra area più idonea, segnatamente nella zona di Ospedaletto, individuata dal piano strutturale approvato nel 1998.

In considerazione del previsto trasferimento, il regolamento urbanistico del 2009 aveva a sua volta stabilito di realizzare nell'area dello stadio un complesso residenziale dotato di spazi e verde e parcheggi fruibili dall'intero quartiere, previsione sostanzialmente confermata dalla variante al R.U. approvata nel 2017.

Gli intendimenti del Comune sarebbero tuttavia mutati dopo la decisione di inserire lo stadio nell'elenco dei beni comunali destinati all'alienazione e valorizzazione immobiliare. Con delibera di Giunta n. 229 del 29 novembre 2018, infatti, è stato avviato il procedimento per l'approvazione di una nuova variante al regolamento urbanistico (la c.d. "Variante Stadio"), finalizzata al mantenimento *in loco* dello stadio e alla sua contestuale riqualificazione, in accoglimento del progetto di fattibilità presentato dalla società Dea Capital Real Estate.

Parallelamente, il Comune ha avviato altro procedimento di variante relativo all'area già destinata ad ospitare, nello stesso quartiere di Porta a Lucca, una moschea, che avrebbe dovuto essere sostituita da aree a verde e parcheggi (la "Variante Moschea"). E proprio la stretta correlazione tra le due varianti sarebbe alla base della scelta comunale di integrare il procedimento di avvio della Variante Stadio con le previsioni urbanistiche della Variante Moschea, necessarie alla sostenibilità dell'intervento di riqualificazione dell'Arena Garibaldi (delibera di Giunta n. 106 del 27 giugno 2019), e di ritirare la Variante Moschea (delibera di Giunta n. 109 del 4 luglio 2019).

La Variante Stadio, come integrata con le previsioni della Variante Moschea, è stata adottata con deliberazione consiliare n. 38 del 10 settembre 2019 e impugnata dinanzi a questo T.A.R. da parte dell'Associazione Culturale Islamica di Pisa, proprietaria delle aree sulle quali sarebbe dovuta sorgere la moschea poi stralciata in favore della previsione di aree a verde e parcheggio.

Con la deliberazione consiliare n. 14 del 29 maggio 2020, la Variante Stadio è stata approvata.

All'indomani dell'approvazione, è stata peraltro pubblicata la sentenza n. 663 del 1 giugno 2020, con la quale il T.A.R. ha accolto il ricorso dell'Associazione Culturale Islamica e annullato la delibera di adozione della variante. Pertanto, nel pubblicare sul B.U.R.T. l'avviso di approvazione della Variante Stadio, il Comune di Pisa ha precisato che quest'ultima non avrebbe avuto effetto per le aree già interessate dalla (ex) Variante Moschea, relativamente alle quali sarebbe rimasta in vigore la pianificazione pregressa.

Pubblicato l'avviso sul B.U.R.T., il T.A.R. Toscana – frattanto investito di una domanda di correzione di errore materiale della sentenza n. 663/2020, da valersi anche quale domanda *ex art.* 112 co. 5 c.p.a. – è intervenuto con la sentenza n. 887 del 9 luglio 2020 per chiarire come spettasse al Comune di Pisa verificare la “tenuta” della Variante Stadio nonostante lo stralcio dei parcheggi originariamente previsti in luogo della moschea.

Il Comune di Pisa, con atto dirigenziale n. 10/884 del 17 agosto 2020, ha preso atto della nuova pronuncia del T.A.R. e precisato che gli atti approvati al momento della pubblicazione della Variante Stadio contenevano già la verifica richiesta dal giudice.

1.1. La delibera n. 14/2020 di approvazione della c.d. Variante Stadio e gli atti alla stessa presupposti, connessi e/o consequenziali, inclusi la delibera di Giunta n. 229/2018, la delibera consiliare di adozione della variante, la “precisazione” contenuta nell'avviso di approvazione pubblicato sul

B.U.R.T. e l'atto dirigenziale n. 10/884/2020 sono impugnati dai ricorrenti, i quali chiedono pronunciarsene l'annullamento sulla scorta di otto motivi in diritto.

1.2. Resistono al gravame il Comune di Pisa e i controinteressati Associazione Calcistica Pisa 1909, nelle more divenuta Pisa Sporting Club, e Dea Capital Real Estate, promotori dello studio di fattibilità alla base della variante impugnata.

1.3. La causa è stata discussa e trattenuta per la decisione nella pubblica udienza del 20 febbraio 2025, preceduta dallo scambio fra le parti di memorie difensive e repliche.

2. La controversia investe la c.d. "Variante Stadio" al piano strutturale e al regolamento urbanistico del Comune di Pisa, approvata con la deliberazione consiliare n. 14 del 29 maggio 2020, e gli atti e provvedimenti alla stessa connessi. La variante, abbandonando gli indirizzi che avevano ispirato la pianificazione urbanistica pregressa, prevede il mantenimento dello stadio "Romeo Anconetani – Arena Garibaldi" nell'attuale collocazione, all'interno del quartiere di Porta a Lucca, e la sua riqualificazione con aumento della capienza e realizzazione di nuove superfici per attività complementari, comprensive di esercizi commerciali e per la somministrazione di alimenti e bevande.

I ricorrenti denunciano l'illegittimità della scelta, che comporterebbe per l'intera area di Pisa Nord e per il quartiere un peggioramento della qualità della vita, causato dall'incremento del traffico veicolare e della domanda di parcheggi, con aggravio dell'inquinamento atmosferico e acustico e conseguente pregiudizio dei loro interessi personali e patrimoniali.

Le parti resistenti svolgono, con argomenti sostanzialmente sovrapponibili, una serie di eccezioni pregiudiziali.

Il ricorso sarebbe in primo luogo improcedibile per effetto della sopravvenuta approvazione del nuovo piano strutturale intercomunale dei Comuni di Pisa e di Cascina, non impugnato dai ricorrenti, che avrebbe

recepito le previsioni della “Variante Stadio”, confermandole. La conferma delle previsioni di variante si troverebbe altresì nella delibera di avvio del procedimento di approvazione del nuovo piano operativo comunale.

Il ricorso sarebbe comunque inammissibile per difetto di legittimazione e di interesse, atteso che i ricorrenti si sarebbero limitati ad affermare, in via generale e apodittica, di essere proprietari di abitazioni e/o residenti nel quartiere di Porta a Lucca, nelle vicinanze dello stadio cittadino e delle direttrici di accesso all’impianto sportivo. In realtà, nessuno di loro vivrebbe in prossimità dello stadio e sarebbe direttamente interessato dall’intervento di riqualificazione, dalla realizzazione delle opere pubbliche connesse e dal reperimento dei necessari standard.

L’eventuale annullamento dei provvedimenti impugnati non recherebbe poi alcun vantaggio ai ricorrenti, giacché l’incremento della capienza dello stadio sarebbe stato realizzabile anche in forza della disciplina urbanistica anteriore. Lo stesso a dirsi per lo sviluppo delle attività commerciali e il connesso aumento del carico urbanistico e dei flussi veicolari nel quartiere, mentre la “Variante Stadio” avrebbe proprio il fine di governare al meglio tali fenomeni, grazie alla riqualificazione dell’intero quartiere, della quale gli stessi ricorrenti finirebbero per beneficiare.

Infine, il ricorso sarebbe tardivo, dovendo farsi decorrere il termine per l’impugnazione dall’avviso di approvazione della variante pubblicato il 1 luglio 2020, e non dall’avviso di rettifica pubblicato il successivo 8 luglio.

2.1. Le eccezioni sono infondate.

2.1.1. Il nuovo piano strutturale intercomunale approvato dal Comune di Pisa il 28 marzo 2023 prevede, per la U.T.O.E. 4P “Porta a Lucca – Pratale Nord”, una serie di obiettivi di qualità, strategie e azioni, fra i quali l’adeguamento delle dotazioni infrastrutturali nell’ottica della mobilità sostenibile e della riqualificazione del settore urbano di Porta a Lucca nel rispetto dei contenuti e delle azioni definiti dalla “Variante Stadio”, unitamente alla riconfigurazione dell’attuale stadio comunale “Arena

Garibaldi – Romeo Anconetani”, con contestuale riprogettazione degli spazi urbani di contesto e dotazione di parcheggi in conformità alla medesima “Variante Stadio”, confermando i dimensionamenti delle funzioni previste.

Per comprendere il significato del rinvio ai contenuti della “Variante Stadio”, occorre ricordare che il piano strutturale costituisce, nel sistema delineato dalla legislazione regionale toscana, uno strumento di programmazione e di indirizzo delle politiche territoriali, funzionale al perseguimento di una strategia dello sviluppo sostenibile. Ai sensi dell’art. 92 della legge urbanistica regionale n. 65/2014, il P.S. definisce l’individuazione delle unità territoriali omogenee elementari (U.T.O.E.), gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e nelle singole U.T.O.E., i dimensionamenti massimi dei nuovi insediamenti e funzioni, i servizi e le dotazioni territoriali necessari a garantire l’efficienza e la qualità degli insediamenti, gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali.

Il piano territoriale non ha valenza conformativa della disciplina dell’uso del suolo e non contiene previsioni localizzative, fatte salve alcune eccezioni che qui non rilevano (art. 92, cit., comma 7).

Lo strumento conformativo che fa da contraltare al piano strutturale e vi si adegua, disciplinando l’attività urbanistico-edilizia, è il piano operativo, cui l’art. 95 della l.r. n. 65/2014 assegna il compito di regolamentare la gestione degli insediamenti esistenti e la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, e che tiene oggi luogo del regolamento urbanistico che la previgente legge regionale n. 1/2005 includeva fra gli atti di governo del territorio.

Posto, pertanto, che il piano strutturale è per definizione sprovvisto di efficacia conformativa e localizzativa, e rappresenta il parametro cui debbono adeguarsi le scelte di governo del territorio, i rinvii alla “Variante Stadio” contenuti nel piano strutturale intercomunale di Pisa – Cascina non

possono che avere un'unica funzione, quella di legittimare la disciplina dettata dal regolamento urbanistico ancora vigente, come modificato dalla variante, anche nel vigore della nuova pianificazione territoriale. Di recepimento può parlarsi per le sole previsioni di matrice pianificatoria della variante, ossia quelle che hanno modificato il piano strutturale espungendone la previsione strategica del trasferimento dello stadio fuori dalla U.T.O.E. n. 9, ma per il resto il rinvio alle previsioni della variante sta a significare che il nuovo piano strutturale intercomunale non ha inteso incidere sulle scelte operative assunte dal Comune di Pisa con la Variante Stadio, la quale, quantomeno per le disposizioni di natura operativa ascrivibili al R.U., continua dunque a costituire la fonte della disciplina territoriale avversata dai ricorrenti.

Questi conservano pertanto l'interesse alla domanda, mentre l'unico effetto preclusivo della mancata impugnativa del nuovo piano strutturale risiede nell'inoppugnabilità della decisione strategica del Comune di mantenere lo stadio nella sua sede attuale e di riconfigurarlo, rinunciando a trasferirlo fuori dall'area di Porta a Lucca (decisione investita dal secondo motivo di gravame, sul quale *infra*).

2.1.2. In punto di ammissibilità del ricorso, dai certificati di residenza e dalla planimetria prodotti *sub* 26) e non contestati dalle controparti, quasi tutti i ricorrenti risultano risiedere nelle immediate vicinanze dello stadio.

Le abitazioni dei signori [REDACTED] [REDACTED] sorgono a ridosso dell'impianto, mentre poco più discoste sono quelle dei signori [REDACTED]. A circa trecento metri a est dello stadio (il riferimento metrico, riportato sulla planimetria, è dato dalla distanza fra lo stadio e la Torre di Pisa), si trovano le abitazioni dei signori [REDACTED] mentre quelle dei signori [REDACTED] [REDACTED] si trovano a nord, a breve distanza, lungo la via XXIV Maggio, e poco più lontana dallo stadio è quella del signor [REDACTED].

Tanto basta a ritenere dimostrata la *vicinitas*, intesa quale stabile collegamento di un fondo di proprietà o nella disponibilità del ricorrente con altro fondo interessato dell'attività di trasformazione urbanistico-edilizia ad opera di terzi, senza che in contrario rilevi la circostanza che tre dei ricorrenti, i signori [REDACTED] risiedano invece in zone più lontane, tenuto anche conto che l'area coinvolta dalle nuove scelte del Comune si estende nel raggio di un chilometro dallo stadio, come si ricava dalla relazione urbanistica a corredo alla variante (allegato F1).

È noto, peraltro, che la *vicinitas* non vale di per sé a radicare la legittimazione al ricorso, necessitando di essere integrata dalla puntuale allegazione, se non dalla prova concreta, dello specifico pregiudizio che al ricorrente deriverebbe in conseguenza dall'alterato assetto urbanistico-edilizio dell'area ove ricadono i beni di suo interesse (per tutte, cfr. Cons. Stato, sez. II, 23 dicembre 2020, n. 8289; id., sez. II, 1 giugno 2020, n. 3440). Pur volendosi riconoscere allo "stabile collegamento" il ruolo di criterio di legittimazione a maglie allargate, la natura soggettiva del processo dinanzi al giudice amministrativo impone infatti di selezionare gli interessi giuridicamente rilevanti onde evitare che, in assenza della previsione legislativa di un'azione popolare, nel giudizio trovino tutela posizioni di mero fatto, sganciate dal conseguimento da parte del ricorrente di una concreta utilità in connessione con un determinato bene della vita.

La conclusione è avvalorata dalla pronuncia nomofilattica dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, la quale ha chiarito come il criterio non valga in automatico a dimostrare la sussistenza anche dell'interesse al ricorso, inteso come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato, pregiudizio la cui allegazione compete alla parte ricorrente e può comunque ricavarsi dall'insieme delle allegazioni racchiuse nel ricorso (cfr. Cons. Stato, A.P., 9 dicembre 2021, n. 22).

Nella specie, la documentazione fotografica in atti illustra la situazione che in occasione delle partite di calcio si determina nelle vie adiacenti allo

stadio, circondato da edifici residenziali, con la chiusura mediante cancellate metalliche di alcuni tratti stradali in modo da convogliare e separare l'accesso all'impianto dei mezzi e delle tifoserie: una situazione di sicuro impatto per tutti coloro che, risiedendo nei pressi dell'impianto, vedono quantomeno condizionata, se non fortemente diminuita, la libertà di movimento da e verso le proprie abitazioni, a tacere del disturbo ambientale inevitabilmente arrecato dall'afflusso e dal transito delle persone dirette dello stadio, che ha una capienza attuale di 8.500/10.000 spettatori destinata ad aumentare fino a 16.500, secondo il progetto di riqualificazione.

Le criticità dovute alla presenza dello stadio non coinvolgono, beninteso, la sola viabilità circostante, ma l'intero quartiere di Porta a Lucca, caratterizzato da strade di dimensioni ridotte. Nella relazione urbanistica di accompagnamento della Variante Stadio si legge che, *“in mancanza di una corretta regolazione della sosta, il quartiere di Porta a Lucca viene invaso dalle macchine e dai motorini in modo caotico ed i parcheggi più distanti, durante la partita, Paparelli, via di Gello, Via Pietrasantina, non vengono utilizzati”*. Per questo la variante si propone di ripensare il sistema della sosta e di individuare nuovi parcheggi anche in funzione dei possibili scenari di utilizzo dello stadio (ordinario, con afflusso di circa 10.000 spettatori; eccezionale, ovvero a stadio pieno con 16.500 spettatori), interessando nella ricerca un'area compresa nel raggio di un chilometro e tenendo conto del più generale rilievo che si tratta di un quartiere frequentato non solo dei residenti, ma anche dai cittadini provenienti da altre zone che, per motivi di lavoro o svago, vi parcheggiano l'autovettura per raggiungere il centro storico e/o il mercato che vi si svolge.

Ciò posto, il progetto di riqualificazione dello stadio, cui la variante è funzionale, prevede un consistente aumento della capienza dell'impianto e la realizzazione di nuovi spazi destinati ad attività commerciali, di somministrazione e ricreative, a loro volta dotate di autonoma capacità

attrattiva. Ne discende, intuitivamente, un maggior carico urbanistico che trova esplicito riconoscimento nell'istruttoria della quale il Comune di Pisa si è avvalso ai fini della redazione della variante (si veda lo Studio della mobilità finalizzato alla valutazione degli impatti attesi a seguito del progetto di riqualificazione dello stadio), e che nelle intenzioni del Comune dovrebbe essere neutralizzato dal completo ripensamento sia dell'attuale sistema degli accessi all'area dello stadio, sia del sistema dei parcheggi, da individuarsi all'interno del quartiere lungo aree dislocate sugli assi viari principali e velocemente raggiungibili dai principali accessi alla città e al quartiere stesso, verso i quali indirizzare la sosta dei non residenti durante gli eventi sportivi, ferma la preferenza per parcheggi diffusi, meglio utilizzabili anche in assenza di eventi, in luogo di grandi spazi a parcheggio che rischierebbero di risultare lungamente inutilizzati (si veda, ancora, la relazione urbanistica alla variante, pagg. 10 – 12. Sugli impatti attesi dalla riqualificazione dello stadio si vedano anche, più avanti, i parr. 5.1. e 6.1.). Se così è, non può dubitarsi dell'interesse dei ricorrenti a far valere i vizi di una scelta urbanistica che, a fronte di un sicuro incremento dei fattori di criticità già attuali, prospetta soluzioni la cui potenziale attitudine a risolvere le problematiche riconosciute dalla stessa Variante Stadio deve poter essere vagliata anche in sede giurisdizionale. La variante si compone di interventi e misure reciprocamente interconnessi per il raggiungimento del duplice obiettivo della riqualificazione dello stadio e del contestuale “alleggerimento” del suo impatto sulla vivibilità di un quartiere che è, e resta, a vocazione residenziale; e i pregiudizi denunciati dai ricorrenti in termini di ulteriore aggravio di una situazione già critica dipendono proprio dalla temuta incapacità delle soluzioni individuate dal Comune a garantire il raggiungimento degli obiettivi dichiarati, con conseguente peggioramento delle loro condizioni di vita.

In questo senso è inequivoco il tenore dei motivi di gravame, indirizzati rispettivamente contro la mancata verifica della sostenibilità della variante

a seguito dello stralcio delle aree a parcheggio originariamente previste nell'area della ex moschea (primo motivo), il mancato allineamento fra la variante al regolamento urbanistico e gli obiettivi di piano strutturale (secondo motivo), la mancata verifica degli standard (terzo motivo), la non rispondenza della variante alla normativa in materia di dotazioni di parcheggi degli impianti sportivi e delle attività commerciali (quarto motivo), le lacune della verifica di impatto ambientale del nuovo impianto (quinto motivo), la mancata previsione di misure di contenimento del rischio idraulico, geologico e sismico (sesto motivo), la corretta qualificazione dell'intervento e la sua mancata sottoposizione a piano attuativo (settimo motivo), il mancato esame delle osservazioni presentate dagli interessati (ottavo motivo): tutte censure al cui fondo è la pretesa inattendibilità degli auspici comunali circa le positive ricadute urbanistiche e ambientali che dovrebbero accompagnare la realizzazione del progetto di miglioramento dell'impianto sportivo, inattendibilità che i ricorrenti hanno titolo a far valere in virtù della loro veste di destinatari di quelli che sarebbero gli effetti negativi della variante, qualora essa si rivelasse realmente inadatta a raggiungere i propri obiettivi (attiene evidentemente alla fondatezza nel merito delle censure, e non all'interesse ad agire, stabilire se la dedotta inidoneità della variante sussista o meno).

Né l'interesse al ricorso è escluso dal fatto che la scheda-norma 9.2, prima delle modifiche apportate dalla Variante Stadio, già ammettesse interventi edilizi di adeguamento dell'impianto finalizzati anche all'incremento della capienza, e questo sia perché la previsione era comunque subordinata al rispetto delle "disposizioni vigenti", fra cui non possono dimenticarsi quelle in materia di reperimento dei necessari standard urbanistici, sia perché, più in generale, si trattava pur sempre di interventi provvisori, mirati a garantire la funzionalità dello stadio nell'attesa del suo trasferimento a Ospedaletto.

2.1.3. Venendo poi all'eccezione tardività del ricorso, sul B.U.R.T. del 1 luglio 2020 è stato pubblicato un avviso del Comune di Pisa relativo ad *“Approvazione Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti: Riqualificazione Arena Garibaldi”*, il cui contenuto si riduce a una precisazione relativa agli effetti prodotti dalla sentenza n. 663/2020 del T.A.R. Toscana sulla non meglio identificata, in quella sede, delibera del Consiglio comunale n. 14 del 29 maggio 2020.

Solo l'avviso pubblicato sul B.U.R.T. dell'8 luglio 2020 identifica la deliberazione consiliare n. 14/2020 come atto di approvazione della variante al P.S. e al R.U. e contiene le informazioni richieste dall'art. 19 della l.r. n. 65/2014, in aggiunta alla precisazione sugli effetti già presente nel primo avviso. Il termine per l'impugnazione deve, dunque, farsi decorrere dal secondo avviso, l'unico avente un contenuto compiuto, non essendo lecito addossare ai ricorrenti l'onere di impugnare a fini cautelativi un atto non riconoscibile con certezza come lesivo.

3. Nel merito, con il primo motivo di ricorso si afferma che la variante impugnata sarebbe affetta da molteplici vizi, consistenti nel mancato rispetto delle prerogative degli organi e degli uffici comunali, nel contrasto fra il provvedimento approvato dal Consiglio comunale e la *“precisazione”* resa dalla titolare della Direzione urbanistica del Comune, nel susseguente contrasto fra la variante approvata e l'atto *“meramente confermativo”* adottato dalla medesima dirigente.

I ricorrenti ricordano che, con la sentenza n. 663/2020, questo T.A.R. ha annullato la Variante Stadio, come adottata con la deliberazione n. 38/2019, per vizi della scelta di destinare a parcheggi e verde pubblico l'area che avrebbe dovuto ospitare un edificio di culto e, in concreto, una moschea (per brevità, nel prosieguo detta area sarà indicata anche come *“area della (ex) moschea”*). Lo stralcio di tale previsione, come chiarito dallo stesso T.A.R. con la successiva sentenza n. 887/2020, avrebbe comportato l'esigenza quantomeno di verificare, da parte del Comune, se la perdita di

quella porzione di parcheggi pregiudicasse o meno la sostenibilità della variante; e una tale verifica non sarebbe stata mai effettuata dal Comune, il quale si sarebbe limitato ad aggiungere all'avviso di approvazione della variante, pubblicato sul B.U.R.T., la precisazione secondo cui la variante stessa non avrebbe prodotto effetti limitatamente all'area della (ex) moschea.

Così facendo, l'amministrazione precedente non avrebbe considerato che i parcheggi della (ex) moschea costituivano opere alla cui realizzazione la stessa variante impugnata subordinava l'intervento di riqualificazione dello stadio. La loro mancanza impedirebbe, di fatto, l'attuazione della corrispondente scheda 9.2 del regolamento urbanistico e sul punto, in ogni caso, avrebbe dovuto pronunciarsi il Consiglio comunale, unico organo munito della relativa competenza, mentre del tutto illegittima dovrebbe considerarsi la "precisazione" apposta dagli uffici all'avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.T..

La "precisazione", d'altro canto, neppure sarebbe coerente con gli elaborati licenziati dal Consiglio comunale con l'approvazione della variante, che continuerebbero a prevedere la realizzazione dei parcheggi nell'area della moschea, dando luogo a un evidente quanto insanabile contrasto.

Parimenti illegittimo sarebbe l'atto dirigenziale del 17 agosto 2020, secondo il quale gli atti già approvati al momento della pubblicazione della variante conterrebbero le verifiche richieste dal T.A.R. con la sentenza n. 887/2020. Non competerebbe infatti al dirigente esprimere indirizzi politici e amministrativi in materia urbanistica, o valutare l'incidenza, sulla complessiva tenuta della Variante Stadio, dello stralcio delle aree a parcheggio e a verde previste nell'area della (ex) moschea, venendone così comprovata l'assenza di valutazione da parte del Consiglio comunale, nonché la mancata verifica degli standard necessari alla realizzazione del nuovo stadio e delle nuove superfici commerciali di corredo.

La parti resistenti, con difese largamente sovrapponibili, replicano che la realizzazione dei parcheggi previsti nell'area della (ex) moschea non sarebbe affatto indispensabile per la riqualificazione dello stadio nei termini stabiliti dalla variante qui impugnata, come si evincerebbe chiaramente dalle schede-norma di riferimento. Queste, inoltre, rimetterebbero alla stipulanda convenzione attuativa della variante l'individuazione delle opere pubbliche associate, in concreto, all'intervento sullo stadio.

Nessun indirizzo politico-amministrativo sarebbe stato espresso dalla dirigenza urbanistica, la quale non avrebbe fatto altro che constatare come il Consiglio comunale si fosse già espresso sulla auto-sostenibilità della Variante Stadio pur in mancanza dei parcheggi allocati sull'area già destinata alla moschea e previsti per risolvere criticità indipendenti dalla presenza dello stadio.

3.1. Le censure sono fondate per quanto di ragione.

La scheda-norma 9.2 "*Porta a Lucca – Arena Garibaldi*" del regolamento urbanistico pisano, come modificata dalla variante impugnata, elenca al paragrafo 6. una serie di elementi prescrittivi ai quali l'intervento di riqualificazione dello stadio è subordinato, e, per quanto interessa ai fini di causa, all'ultimo capoverso stabilisce che la convenzione da stipularsi con il soggetto attuatore dell'intervento "*dovrà indicare le modalità di realizzazione delle opere pubbliche extra scheda associate al nuovo impianto da realizzare obbligatoriamente*".

Le opere pubbliche "extra scheda" sono indicate al successivo paragrafo 7., che distingue fra opere "*da realizzare prioritariamente*" e "[u]lteriori opere pubbliche da realizzare". Le seconde includono i "Parcheggi pubblici Scheda 10.1", vale a dire il parcheggio di via del Brennero che secondo la variante avrebbe dovuto prendere il posto della moschea ivi originariamente prevista, né l'individuazione delle opere pubbliche da realizzarsi in associazione con la riqualificazione dello stadio può ritenersi

rimessa alla convenzione con il soggetto attuatore dell'intervento, come sostenuto dal Comune di Pisa: il tenore letterale delle disposizioni in esame è inequivoco nel rimettere alla convenzione "le modalità di realizzazione" delle opere extra scheda, ma non anche la loro scelta, effettuata a monte dal regolatore comunale nella consapevolezza, esplicitata in numerosi passaggi della relazione tecnica di accompagnamento alla variante e nella stessa scheda-norma 9.2 (par. 3), che la scelta di mantenere *in loco* lo stadio e di potenziarne la capienza e le attività accessorie è sostenibile a condizione di reperire nel quartiere le aree occorrenti per rendere il nuovo impianto compatibile con il contesto.

Allo stesso modo, non è dubbio che tutte le opere pubbliche elencate al paragrafo 7. della scheda siano obbligatorie, l'unica distinzione consentita essendo quella tra opere prioritarie e opere "ulteriori", ma pur sempre da realizzare. Come non è dubbio che i parcheggi della (ex) moschea costituiscano opere associate alla riqualificazione dello stadio, essendo identificate come tali dalla scheda 9.2.

Quest'ultima, nell'insieme delle sue previsioni, risulta perfettamente coerente con le finalità delle iniziative assunte dal Comune di Pisa quali emergono sin dagli atti preparatori, a partire dalla delibera di Giunta n. 106/2019, che – riferendosi all'avvio della "Variante Stadio" e a quello, coevo, della c.d. "Variante Moschea", volta appunto a stralciare la destinazione a edificio di culto prevista dalla scheda 10.1 del R.U. e a sostituirla con una destinazione a parcheggio – rivelava il collegamento fra i due procedimenti, sottolineando come lo stralcio della moschea si giustificasse con la volontà di ridurre il carico urbanistico gravante sul quartiere di Porta a Lucca *"anche in relazione a eventuali ricadute sulla zona dovute alle necessità infrastrutturali derivanti dalla ristrutturazione dello stadio evitando, al tempo stesso, di sovraccaricare la zona di ulteriori funzioni a livello sia cittadino che comprensoriale"*. Conferma ne sia che, al contempo, la Giunta integrava l'avvio della Variante Stadio con

la precisazione che, alla luce degli studi sulle mobilità, le aree a parcheggi e a verde pubblico funzionali alla sostenibilità dell'intervento di riqualificazione dello stadio avrebbero potuto essere reperite anche all'esterno del perimetro della U.T.O.E. n. 9.

Non a caso, la Variante Moschea è infine confluita nella Variante Stadio ad opera della successiva delibera di Giunta n. 109/2019, ove si ribadisce il collegamento fra realizzazione del parcheggio e delle aree a verde in luogo dell'edificio di culto e necessità infrastrutturali legate alla "ristrutturazione" dello stadio, e si riafferma la possibilità di reperire all'esterno della U.T.O.E n. 9 (e della U.T.O.E. n. 36) le opere "accessorie" a quest'ultimo *"in quanto strettamente necessarie alla sostenibilità dell'intervento (per questioni legate ad esempio alla sicurezza e all'ordine pubblico) e utili in relazione alle prestazioni del sistema della mobilità urbana"*.

Al reperimento di aree da espropriare anche esterne alla U.T.O.E. n. 9, necessarie al perseguimento degli obiettivi del Comune, si riferisce anche la relazione urbanistica che accompagna la variante, nella quale sono illustrati i criteri seguiti per l'individuazione di tali aree. Fra queste, il parcheggio di cui alla scheda 10.1, cui è assegnato il compito di ridurre la pressione della sosta su buona parte del quartiere e il cui collegamento operativo con la riqualificazione dello stadio è cristallizzato nelle già viste prescrizioni contenute nella scheda 9.2..

È tuttavia accaduto che, su ricorso dei proprietari dell'area che avrebbe dovuto ospitare la moschea e che la Variante Stadio aveva sottratto alla destinazione originaria per adibirla a parcheggio, la variante stessa è stata annullata da questo T.A.R. con la sentenza n. 663/2020. L'annullamento ha colpito la variante nella versione adottata con la delibera consiliare n. 38/2019.

Con la successiva sentenza n. 887/2020, il T.A.R. ha chiarito come la sentenza n. 663/2020 certamente consentisse di vedere limitati i propri

effetti alla sola destinazione urbanistica dell'area della (ex) moschea, ma che spettasse al Comune di Pisa verificare se la variante fosse in grado di “reggere” nonostante lo stralcio dell'area in questione, ovvero se l'eliminazione dei parcheggi ivi previsti comportasse la necessità di una modifica delle originarie previsioni.

La sentenza n. 887 è stata pubblicata il 9 luglio 2020. Frattanto, il Comune di Pisa aveva approvato la Variante Stadio con la deliberazione consiliare n. 14 del 29 maggio 2020, il cui avviso di pubblicazione sul B.U.R.T. (sia nella versione iniziale del 1 luglio, sia in quella rettificata dell'8 luglio 2020) recava, lo si è già visto, una precisazione relativa proprio agli effetti dell'annullamento giudiziale della variante adottata e volta a circoscrivere gli effetti dell'annullamento all'inefficacia delle modifiche apportate dalla variante alla disciplina urbanistica dei soli immobili oggetto della sentenza n. 663/2020 (cioè del cambio della destinazione ad area per edifici di culto in area a verde e parcheggio) e alla permanenza in vigore della scheda-norma 10.1 – comparto 2 del regolamento urbanistico nel testo approvato con la deliberazione n. 20/2017.

La precisazione non si faceva carico della verifica circa la complessiva tenuta della Variante Stadio dopo lo stralcio dei parcheggi che avrebbero dovuto occupare l'area destinata alla moschea, il che si giustifica con il fatto che in quel momento la sentenza n. 887/2020, con i suoi chiarimenti, non era ancora intervenuta. A farsi carico della verifica è invece il successivo atto dirigenziale del 17 agosto 2020, che si autodefinisce “meramente ricognitivo” e che conclude nel senso della immutata sostenibilità della variante in considerazione di quanto asseritamente risultante dagli atti del procedimento, e, in particolare, dalla relazione illustrativa, dagli atti di impulso della Giunta comunale e dalle controdeduzioni alle osservazioni approvate dal Consiglio comunale.

Ad avviso del collegio, le conclusioni raggiunte dal Comune risentono di una lettura parziale degli atti esaminati e della stessa disciplina introdotta

dalla Variante Stadio, con l'effetto di svilire il contributo del parcheggio di via del Brennero alla complessiva riuscita del progetto di riqualificazione dello stadio e dell'intero quartiere di Porta a Lucca.

Si è già visto, infatti, come la delibera di Giunta comunale n. 106/2019 avesse esplicitamente posto in correlazione il parcheggio della (ex) moschea con le necessità infrastrutturali derivanti dalla ristrutturazione dello stadio, all'uopo autorizzando il reperimento di aree funzionali a rendere sostenibile la progettata riqualificazione dell'Arena Garibaldi anche all'esterno della U.T.O.E. n. 9. E l'intensità della correlazione tra i due interventi è confermata dalla successiva delibera n. 109/2019, con cui la Giunta ha di fatto unificato la Variante Stadio e la Variante Moschea, individuando ancora una volta anche fuori dalla U.T.O.E. n. 9 le opere accessorie allo stadio, occorrenti per la sostenibilità dell'intervento.

Allo stesso modo, le controdeduzioni approvate dal Consiglio comunale nei confronti dell'osservazione n. 24, con la quale era stato chiesto di ripristinare la previsione della moschea, rivelano la volontà dell'amministrazione di verificare la fattibilità dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione dello stadio *“nell'ambito di un più complesso e articolato progetto di riqualificazione e riorganizzazione del quartiere di Porta a Lucca che permettesse di superare le criticità esistenti e di garantire la sostenibilità dell'intervento... in un quartiere che finora è stato pesantemente penalizzato dalla presenza dello stadio”*. Lo stralcio dell'edificio di culto è motivato dall'amministrazione precedente con la scelta di privilegiare la previsione di aree a parcheggio e verde pubblico a carattere diffuso, contemporaneamente riducendo o annullando le previsioni urbanistiche comportanti consistente aumento del carico insediativo lungo l'asse della via del Brennero; e se la previsione di aree di sosta “diffuse” è finalizzata a garantirne l'utilizzo effettivo non solo in occasione degli eventi sportivi, non deve dimenticarsi che l'individuazione di tali aree è pur sempre finalizzata al primo obiettivo della variante, la

riqualificazione dello stadio, inscindibilmente connessa a quella dell'intero quartiere.

È dunque assodato che, nelle intenzioni del Comune, i parcheggi della (ex) moschea costituiscono parte integrante di un più ampio progetto d'insieme, il cui obiettivo ultimo è quello di riqualificare e valorizzare l'Arena Garibaldi senza appesantire, ed anzi migliorando, la situazione critica del quartiere di Porta a Lucca. Nella medesima prospettiva si pone anche la relazione illustrativa della variante, che, come detto, include il parcheggio di via del Brennero di cui alla scheda-norma 10.1 – comparto 2 fra le aree prescelte per alleggerire la pressione della sosta veicolare nel quartiere, sempre in funzione dell'obiettivo prioritario di rendere sostenibile la presenza dello stadio (la scelta delle aree di parcheggio è mossa appunto dal duplice scopo di indirizzarvi la sosta dei non residenti durante gli eventi sportivi e di riqualificare le zone del quartiere interessate: pag. 12 della relazione illustrativa).

L'atto dirigenziale del 17 agosto trascura poi del tutto il contenuto sostanziale della disciplina urbanistica approvata dal Consiglio comunale, che inseriva i parcheggi di cui alla scheda 10.1 fra le opere pubbliche da realizzarsi obbligatoriamente nell'ambito dell'intervento di riqualificazione dello stadio disciplinato dalla scheda-norma 9.2. L'impossibilità di adempiere a una delle prescrizioni apposte al progetto di riqualificazione dello stadio non è affatto presa in considerazione dall'atto dirigenziale o da altri atti provenienti dal Comune di Pisa, non potendosi perciò reputare soddisfatte le condizioni della verifica richiesta dalla sentenza del T.A.R. Toscana n. 887/2020 circa gli effetti prodotti, sulla attuale sostenibilità della Variante Stadio, dall'annullamento pronunciato dallo stesso T.A.R. con la sentenza n. 663/2020.

Ne risulta smentita l'idea secondo cui la verifica non sarebbe necessaria, giacché, al contrario di quanto sostenuto nell'atto dirigenziale, gli atti del procedimento e il contenuto della disciplina approvata con la variante non

consentono in alcun modo di affermare che la riqualificazione dello stadio resti insensibile all'annullamento della disciplina urbanistica delle aree di cui alla scheda-norma 10.1 – comparto 2 del R.U.. Al riguardo, sia sufficiente aggiungere che la reviviscenza della disciplina previgente, quale effetto dell'annullamento disposto dalla sentenza n. 663/2020, comporta non soltanto il venire meno della destinazione a parcheggio dell'area di via del Brennero, ma anche il ripristino della destinazione della medesima area a edificio di culto, con il connesso incremento del carico insediativo che la Variante Stadio, nel suo complesso, si proponeva invece di ridurre e che, nell'ottica delle ricadute negative sul quartiere di Porta a Lucca, si accompagna al già previsto incremento di carico generato dal potenziamento dello stadio (in buona sostanza, con l'annullamento della variante non soltanto viene meno una delle misure di mitigazione previste a fronte della riqualificazione dello stadio, cioè il parcheggio di via del Brennero, ma contestualmente si riattiva un nuovo e ulteriore fattore di maggior carico urbanistico, l'edificio di culto).

Il rilievo induce ulteriormente a ritenere che, nel caso di specie, la verifica della portata degli effetti della sentenza n. 663/2020, sollecitata dalla successiva sentenza n. 887/2020, avrebbe dovuto essere effettuata dal Consiglio comunale, unico organo competente a interpretare autenticamente i propri atti per accertarne la persistente validità ed efficacia e a dare così esecuzione alla pronuncia del giudice, che richiede appunto un'attività interpretativa quanto alle ricadute complessive dell'annullamento e che, eventualmente, potrebbe altresì richiedere – affinché sia garantita la sostenibilità dell'intervento sullo stadio – l'integrazione e/o la modifica della residua disciplina di variante.

Del resto, la sentenza n. 663/2020 non solo certamente travolge la scheda-norma 10.1 – comparto 2, ma interessa anche *in parte qua* la scheda-norma 9.2 dedicata alla riqualificazione dello stadio, vanificando la possibilità di vedere realizzato uno degli interventi obbligatori associati alla

riqualificazione dello stadio. La “precisazione” aggiunta dal Comune all’avviso, sul B.U.R.T., di avvenuta pubblicazione della variante non affronta tale conseguenza e si limita a evidenziare la sottoposizione delle aree della (ex) moschea alla disciplina urbanistica precedente, mentre la “ricognizione” degli effetti della sentenza n. 663/2020, operata dal dirigente comunale, si traduce di fatto in un’attività manipolativa dei contenuti della variante, alla luce dell’annullamento, come tale riconducibile all’esercizio di attribuzioni riservate al Consiglio comunale dall’art. 42 co. 1 lett. b) del T.U.E.L..

In definitiva, la variante – annullata dal T.A.R. subito dopo essere stata approvata, e prima della pubblicazione dell’avviso di approvazione – avrebbe dovuto essere riportata dinanzi al Consiglio comunale per una nuova approvazione o per la conferma dell’approvazione dopo l’intervento della sentenza n. 663/2020, la quale ha inevitabilmente coinvolto anche la disciplina dettata per la riqualificazione dello stadio, rendendo di fatto inattuabile la previsione di cui alla scheda-norma 9.2, almeno fino a nuova valutazione del Consiglio.

4. Con il secondo motivo, i ricorrenti deducono che la Variante Stadio avrebbe modificato la scheda di piano strutturale relativa alla U.T.O.E. n. 9 per la sola previsione inerente il trasferimento dello stadio in altra U.T.O.E., lasciando invece fermi sia le prescrizioni su vincoli e condizioni ambientali, sia gli obiettivi qualitativi e le funzioni generali. Il risultato sarebbe contraddittorio, giacché la scelta di mantenere lo stadio all’interno della U.T.O.E. e di riqualificarlo sarebbe in antitesi con i predetti vincoli e obiettivi di qualità, i quali esigerebbero il trasferimento a distanza dei centri abitati delle attività comportanti emissioni sonore e delle funzioni in contrasto con il carattere residenziale dell’area. La perdurante presenza dello stadio, oltretutto potenziato da altre funzioni, sarebbe incompatibile con la disciplina pianificatoria della U.T.O.E. n. 9. Per di più, il piano strutturale imporrebbe di realizzare preventivamente il sistema fognario e

l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo, nonché di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione, prescrizioni del cui rispetto non vi sarebbe traccia nella variante al regolamento urbanistico.

Le parti resistenti oppongono che le previsioni della Variante Stadio, nel modificare contestualmente il piano strutturale e il regolamento urbanistico comunali, legittimerebbero la permanenza dello stadio all'interno della città senza apprezzabili pregiudizi di sostenibilità ambientale e qualitativa del contesto residenziale e monumentale, e senza dare luogo a incongruenze, occorrendo coordinare in maniera adeguata le disposizioni dettate dalla scheda-norma generale di P.S. relativa alla U.T.O.E. n. 9 con quelle relative ai singoli comparti.

4.1. Il motivo è infondato e, prima ancora, improcedibile per carenza di interesse.

Come osservato inizialmente in merito alla generale eccezione di improcedibilità sollevata dalle parti resistenti, la scelta strategica di mantenere in vita e di riqualificare lo storico stadio cittadino, abbandonando il progetto del suo trasferimento in altra zona, è stata recepita e confermata dal nuovo piano strutturale intercomunale di Pisa e Cascina, che all'art. 66 introduce per la U.T.O.E. 4P di Porta a Lucca una disciplina che va a sostituire quella dettata per la U.T.O.E. n. 9 dal vecchio piano strutturale comunale e che, come già osservato, attesta la persistente compatibilità della Variante Stadio con la sopravvenuta pianificazione territoriale comunale. La mancata impugnativa di quest'ultima rende, evidentemente, non più attuale l'interesse al gravame avverso la variante nella parte in cui, per i profili strettamente pianificatori, essa è stata recepita dal nuovo P.S.I..

In termini sostanziali, basti da un lato osservare che la scelta di mantenere lo stadio nella sua collocazione storica non determinava alcuna intrinseca contraddittorietà della disciplina di piano, non essendo lo stadio

assimilabile alle “aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore” o alle aziende a rischio di incidenza rilevante, delle quali la scheda di P.S. relativa alla U.T.O.E. n. 9 continuava a prevedere l’allontanamento. Dall’altro, la prescrizione relativa all’allacciamento al sistema fognario è ben suscettibile di essere ottemperata in sede di progettazione e realizzazione dell’intervento edilizio (in questo senso il parere dell’A.R.P.A.T. del 19 febbraio 2020, recepito nell’elaborato F10 della Variante Stadio, sui quali si tornerà più avanti).

5. Con il terzo motivo, i ricorrenti lamentano che l’approvazione della variante non sarebbe stata preceduta dalla puntuale verifica degli standard prescritti dal d.m. n. 1444/1968.

Innanzitutto, la verifica di adeguatezza degli standard sarebbe stata condotta con una valutazione complessiva, anziché per singola U.T.O.E. come stabilito dalla legge regionale n. 65/2014, e senza tenere conto delle diverse tipologie di standard. Esaminando la situazione della U.T.O.E. n. 9, si noterebbe poi la perdita della pregressa previsione di standard a verde e a parcheggi già presente nella scheda 9.2 del R.U., non compensata dal reperimento di corrispondenti standard in altre schede riferibili alla medesima U.T.O.E., la quale sarebbe pertanto carente delle dotazioni minime.

Per quanto attiene poi alle attività complementari allo stadio, comprendenti esercizi commerciali e di somministrazione, nonché spazi espositivi, la scheda 9.2 prevedrebbe la monetizzazione degli standard in violazione dell’art.140 l.r. n. 65/2014, trattandosi di intervento non sottoposto a piano attuativo. Mancherebbe altresì la verifica degli spazi pubblici o destinati ad attività collettive, previsti dall’art. 5 del d.m. n. 1444/1968, e comunque, anche volendo considerare gli standard complessivamente, il calcolo non sarebbe corretto, poiché nelle aree a standard sarebbe compreso anche lo stadio, facente in realtà parte del patrimonio disponibile del Comune e destinato alla cessione a privati. E sarebbe comunque irragionevole far

discendere dalla presenza dello stadio la riduzione degli standard a verde, parcheggi o scuole, trattandosi di impianto necessitante esso stesso di standard per il suo insediamento.

Le controinteressate, eccepita l'inapplicabilità della legge regionale n. 56/2014 ad atti di pianificazione e governo del territorio approvati prima della sua entrata in vigore, osservano che non tutte le aree a standard richieste dalla variante sarebbero localizzate nella U.T.O.E. n. 9, essendone prevista la localizzazione anche nelle vicine U.T.O.E. nn. 10 e 11. Per altro verso, eventuali attività di carattere commerciale o direzionale da allocare all'interno dello stadio non muterebbero la natura dell'impianto e non richiederebbero un corrispettivo aumento di standard.

Difese analoghe svolge il Comune di Pisa rinviando alla relazione tecnica di accompagnamento della variante, la quale evidenzierebbe un incremento delle aree a standard rispetto all'esistente, tale da determinare un miglioramento della situazione attuale, sebbene in misura inferiore rispetto a quanto previsto dalle schede del R.U.. In sostanza, le aree a standard sarebbero state realizzate sulle superfici che la precedente disciplina urbanistica destinava allo sviluppo dell'edificazione residenziale. La monetizzazione sarebbe legittima, mentre la censura relativa al computo dello stadio fra gli standard sarebbe infondata, atteso che le opere previste come standard ben potrebbero essere realizzate da soggetti privati. Quanto agli standard a servizio delle attività complementari allo stadio, le doglianze sarebbero infondate e ancor prima inammissibili per carenza di interesse, non potendo i ricorrenti lamentare alcun pregiudizio, atteso che l'effettiva possibilità di inserire destinazioni accessorie e complementari alla funzione dell'impianto sportivo sarebbe subordinata al reperimento, in fase di progetto, di adeguati spazi a standard e al positivo svolgimento di tutte le verifiche e degli adempimenti imposti dalle disposizioni vigenti.

5.1. Anche tali doglianze sono fondate per quanto di ragione.

La Variante Stadio prevede il reperimento di aree a standard, funzionali a garantire la sostenibilità dell'intervento di riqualificazione dell'Arena Garibaldi, anche all'esterno della U.T.O.E. n. 9. Fra queste, l'area destinata a parcheggio di cui alla scheda-norma 10.1 – comparto 2, che avrebbe dovuto concorrere all'incremento complessivo degli standard a verde e a parcheggio, come risulta dalla relazione illustrativa della variante, la quale attesta invece per la scheda-norma 9.2 l'eliminazione degli standard a verde pubblico e parcheggi originariamente previsti, con la precisazione che gli standard perduti sarebbero stati recuperati in altre U.T.O.E. nell'ambito del quartiere di Porta a Lucca.

Lo stralcio dei parcheggi previsti dalla scheda-norma 10.1 – comparto 2, ad opera della sentenza del T.A.R. Toscana n. 663/2020, incide quindi sulla dotazione di standard approvata dal Consiglio comunale e che l'amministrazione resistente assume essere stata commisurata al fabbisogno stabilito in applicazione del d.m. n. 1444/1968. Non solo. Il ripristino in via giudiziale della destinazione dell'area a luogo di culto comporta un contestuale incremento del carico urbanistico interno al quartiere, senza che sulle ricadute di questa duplice criticità il Consiglio sia mai stato chiamato a esprimersi. Anche per tale aspetto, dunque, non risulta verificata e dimostrata la persistente adeguatezza degli standard richiesti dalla variante, ancorché nell'ottica del reperimento degli stessi all'esterno della U.T.O.E. n. 9 (soluzione, questa, che non pare esclusa in astratto dal tenore testuale dell'art. 92 l.r. n. 65/2014, ferma restando la necessità di accertare in concreto la razionalità e sostenibilità delle scelte urbanistiche di volta in volta effettuate).

È peraltro appena il caso di ricordare che è la stessa variante impugnata a collegare la riqualificazione dello stadio a quella del quartiere, con la conseguenza che l'individuazione delle aree a parcheggio “diffuse”, funzionali al raggiungimento degli obiettivi enunciati dal Comune, finisce per costituire un elemento essenziale di tale disciplina.

Quanto agli standard per le attività complementari allo stadio, il progetto di fattibilità presentato dalla controinteressata Dea Capital Real Estate prevede un fabbisogno di circa 282 posti auto per 3.700 mq di superfici di vendita e somministrazione, 5.350 mq di SUL e 1.480 mq di verde pubblico. La scheda-norma 9.2, dal canto suo, per le attività di commercio al dettaglio amplia fino a 3.650 mq le superfici ammissibili, peraltro prevedendo in via preventiva e generalizzata la monetizzazione delle aree a standard.

Le parti resistenti sostengono che il ricorso alla monetizzazione sarebbe ammissibile anche al di fuori delle condizioni richieste dall'art. 140 co. 2 della legge regionale n. 65/2014, che per determinati tipi di intervento consente appunto forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili. La norma non si applicherebbe *ratione temporis* alla disciplina urbanistica in esame, approvata anteriormente alla sua entrata in vigore, e nella specie la monetizzazione sarebbe ammessa in linea generale dall'art. 04.12 lett. b) delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico comunale, e comunque sarebbe stata prevista direttamente dalla Variante Stadio.

La tesi delle resistenti si scontra, in primo luogo, con il chiaro tenore delle n.t.a. del regolamento urbanistico pisano, nel testo risultante dalla variante di adeguamento approvata con deliberazione n. 20/2017, che per la disciplina delle trasformazioni ammesse rinviano espressamente – e non potrebbe essere altrimenti – alla legge regionale n. 65/2014, entrata in vigore in coincidenza con l'abrogazione della “vecchia” legge urbanistica regionale n. 1/2005, salve le previsioni transitorie dettate dalla stessa legge n. 65/2014 (per il regime transitorio applicabile al Comune di Pisa, il riferimento è costituito dall'art. 222 l.r. n. 65/2014).

In virtù dell'immediata applicabilità dell'art. 140 co. 2 lett. b) l.r. n. 65/2014, la monetizzazione degli standard urbanistici *ex d.m. n. 1444/1968* deve ritenersi ammessa esclusivamente nell'ambito di piani attuativi o di

piani di intervento di rigenerazione urbana, oppure nei limiti stabiliti dall'art. 04.12 lett. b) delle norme di attuazione del regolamento urbanistico comunale, invocato dalle stesse resistenti, che consente di monetizzare i posti auto pertinenziali di superficie inferiore ai 120 mq, coerentemente con la disciplina generale dettata dall'art. 04.8 delle medesime n.t.a. per gli interventi di sostituzione edilizia soggetti a progetto di riqualificazione, che consente la monetizzazione dei parcheggi di uso pubblico nei soli casi di superfici inferiori ai 120 mq.

La scheda-norma 9.2 sottopone l'intervento a progetto di riqualificazione e, per le attività complementari allo stadio, prevede la monetizzazione degli standard pur in assenza di pianificazione attuativa, e senza limiti di superficie. Essa incorre dunque in una diretta violazione di legge, oltre a essere in contrasto con le richiamate norme di R.U., vizi che i ricorrenti hanno interesse a far valere nella misura in cui l'impossibilità di avvalersi della monetizzazione costituisce un fattore ostativo alla realizzazione degli spazi commerciali complementari allo stadio, suscettibile di mettere in crisi la sostenibilità dell'intero intervento di riqualificazione (in definitiva, si configura un interesse strumentale alla più estesa caducazione possibile del progetto di riqualificazione).

È invece infondato il profilo di censura con cui si lamenta l'inclusione, fra gli standard esistenti, della superficie attuale dello stadio, con la sola precisazione che l'eventuale cessione a privati dovrà assicurare che l'impianto mantenga tale destinazione.

6. Il quarto motivo fa leva sul mancato reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali richiesti dall'art. 41-*sexies* della legge n. 1150/1942 e dall'art. 04.12 delle n.t.a. del regolamento urbanistico comunale, nonché dalla normativa regionale per i nuovi esercizi commerciali e dalle norme tecniche del C.O.N.I. in materia di impianti sportivi.

Secondo le parti resistenti, le disposizioni invocate riguarderebbero i soli interventi di nuova costruzione e lo Studio della mobilità approvato dalla

Giunta comunale dimostrerebbe l'esistenza di un numero di posti auto adeguato in relazione alla capienza dello stadio. Le ulteriori aree a parcheggio individuate dalla variante sarebbero finalizzate alla riqualificazione del quartiere, e la loro eventuale mancanza non renderebbe insostenibile il potenziamento dell'impianto sportivo.

6.1. Il motivo è fondato, e può essere accolto, nei termini che seguono.

Per giurisprudenza consolidatissima, dalla quale non vi è ragione di discostarsi, la nozione di “nuova costruzione” di cui all'art. 41-*sexies* della legge n. 1150/1942, che impone una riserva di spazi a parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, include non soltanto l'ipotesi di edificazione di un manufatto su un'area libera, ma anche gli interventi di ristrutturazione che rendano l'opera realizzata nel suo complesso diversa da quella preesistente, in considerazione della entità delle modifiche e del corrispondente aumento del carico urbanistico (fra le molte, cfr. Cass. civ., sez. II, 24 giugno 2022, n. 20428; Cons. Stato, sez. V, 4 novembre 2014, n. 5444; T.A.R. Liguria, sez. I, 14 aprile 2011, n. 592).

Il progetto di riqualificazione dello stadio “Arena Garibaldi – Romeo Anconetani” prevede il passaggio a un impianto di forma rettangolare, previa demolizione delle curve e della tribuna est, ed è qualificato dalla scheda-norma 9.2 in termini di sostituzione edilizia. Esso darà vita a un organismo edilizio diverso da quello esistente, e neppure può negarsi che lo stabile incremento della capienza dagli attuali 10.000 spettatori ai 16.500 previsti dalla variante comporti un contestuale e cospicuo aumento del carico urbanistico generato dalla struttura, da ormai lungo tempo funzionante a capienza ridotta, cosicché l'intervento di riqualificazione non implicherà il semplice ripristino di una situazione originaria, ma un vero e proprio fattore di maggiore incidenza sulle infrastrutture cittadine. Come accennato inizialmente, lo Studio della mobilità utilizzato dal Comune parla di “impatti attesi” sul sistema urbano, occasionati dal progetto di

riqualificazione dello stadio e tali da dover essere fronteggiati mediante l'individuazione di nuovi posti auto dislocati in diverse aree cittadine anche per lo scenario "con eventi ordinari", mentre per lo scenario "con eventi straordinari" si evidenziano criticità da risolvere; e analoghi rilievi si traggono dalla relazione al Piano urbano per la mobilità sostenibile, nella quale si riconoscono l'esistenza di problemi legati alla (in)disponibilità di parcheggi e la necessità di individuare una nuova offerta di posti auto in zone vicine al quartiere di Porta a Lucca: nell'uno e nell'altro caso è indiscussa la consapevolezza, nel decisore comunale, del maggior carico riconducibile all'intervento di riqualificazione, avuto riguardo alla situazione attuale del quartiere e alle correnti modalità di impiego dello stadio.

Per altro verso, il già citato art. 04.12 delle norme di attuazione del R.U., alla lettera c), richiede una dotazione minima aggiuntiva di posti auto per tutti gli interventi a destinazione non residenziale, a partire dalla categoria della ristrutturazione edilizia. Per gli impianti ricreativi dedicati allo spettacolo sportivo, fra cui gli stadi, tale quota è pari alla *"maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda (o dell'impianto scoperto) e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori"*.

Della quota aggiuntiva di parcheggi richiesta dal regolamento urbanistico, come pure della quota di parcheggi prevista dall'art. 41-*sexies* della legge n. 1150/1942, la Variante Stadio non fa cenno, neppure per confutarne la necessità o per dimostrarne l'assorbimento nelle dotazioni da essa previste. Le difese comunali rinviando allo Studio della mobilità, che muove dall'analisi della rete dei parcheggi esistenti nelle aree di cintura urbana non strettamente funzionali a servire la domanda generata dai "poli attrattori diffusi" del centro storico, e della sua capacità di assorbire gli autoveicoli degli spettatori diretti allo stadio, il tutto sulla base di calcoli virtuali che, tuttavia, non tengono in alcun conto le disposizioni ricordate.

La valutazione del Comune, per questo aspetto, è dunque viziata almeno sotto il profilo del difetto di istruttoria e di motivazione, se non della diretta violazione di legge e di regolamento (a tacere d'altro, il fabbisogno ipotizzato dallo Studio di mobilità nel caso di eventi ordinari è di 2.534 posti auto, dato inferiore al numero dei posti auto aggiuntivi richiesti dall'art. 04.12 lett. c) delle n.t.a del R.U. e pari a 3.250, calcolati sui 6.500 spettatori della maggior capienza apportata dalla variante).

7. Il quinto motivo investe la valutazione ambientale strategica condotta dall'amministrazione comunale, la quale avrebbe ampiamente sottovalutato l'incidenza delle nuove previsioni urbanistiche. L'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale avrebbe evidenziato le criticità legate al previsto incremento della capienza dello stadio anche in ordine agli aspetti acustici, come pure sarebbero rimasti senza risposta gli interrogativi posti dall'Unità Funzionale "Igiene Pubblica" territorialmente competente. Parimenti, la Regione Toscana e l'Autorità di Bacino Distrettuale avrebbero, rispettivamente, sollevato obiezioni in merito alla qualità dell'aria ed evidenziato la non perfetta coerenza della variante con i piani di gestione del rischio di alluvioni, con il Piano di gestione delle acque e con i piani di bacino. Il rapporto ambientale, infine, non avrebbe tenuto in alcun conto lo stralcio, dalla variante, della previsione dei parcheggi nell'area della moschea, e questo benché nel rapporto medesimo si riconosca l'esistenza di una stretta correlazione della variante con la previsione di nuove aree di parcheggio e con l'incremento delle dotazioni a verde pubblico "*in quanto strettamente necessarie alla sostenibilità dell'intervento*". L'approssimazione e superficialità della V.A.S. troverebbero riscontro anche nell'utilizzo del più volte citato Studio della mobilità, non considerato quale parte integrante della variante pur essendo richiamato e utilizzato espressamente per la redazione del rapporto ambientale.

Le resistenti negano che le autorità e gli organismi coinvolti nella V.A.S. abbiano reso pareri ostativi alla realizzazione dell'intervento di

riqualificazione dello stadio, e rivendicano la piena attendibilità e ragionevolezza delle valutazioni positive espresse. Lo Studio della mobilità non costituirebbe l'unico parametro per vagliare la correttezza della scelta urbanistica contestata, la quale attingerebbe le proprie ragioni all'interno della *ratio* complessiva della variante: la previsione di aree a parcheggio ulteriori rispetto a quelle occorrenti per gli spettatori dello stadio sarebbe funzionale al miglioramento delle condizioni complessive di vivibilità e fruibilità del quartiere di Porta a Lucca, nonostante la permanenza dello stadio.

7.1. Il motivo è parzialmente fondato.

Il parere A.R.P.A.T. del 19 febbraio 2020, sostitutivo di quello del 10 febbraio 2020, condiziona la realizzazione dell'intervento di riqualificazione dello stadio all'osservanza di una serie di prescrizioni relative alle diverse matrici ambientali. Per la sola matrice acustica, la variante viene giudicata incompatibile con le caratteristiche dell'area di insediamento e con la sua classificazione, ma il rilievo è formulato ai fini delle possibili, future, restrizioni all'utilizzo dell'opera e non alla fattibilità dell'intervento, come ulteriormente chiarito da A.R.P.A.T. nella successiva corrispondenza con il Comune di Pisa del 3 marzo 2020 (*“le conclusioni del parere di ARPAT non vietano al Comune di procedere rispetto ad entrambe le ipotesi di riqualificazione dell'attuale stadio, avendo presente che in ogni caso vanno rispettati limiti fissati dalla legge, potendo utilizzare lo strumento delle deroghe se necessario”*).

Del pari nessun rilievo ostativo è presente nei contributi della Regione Toscana, che da una parte contengono la raccomandazione al Comune di porre attenzione agli effetti indotti dalle trasformazioni di un quartiere interessato da molteplici funzioni, nonché alla qualità degli insediamenti (contributo del Settore Pianificazione del Territorio), e, dall'altra, ricostruiscono il quadro normativo applicabile all'intervento per i profili attinenti alle componenti ambientali atmosfera, energia, rumore, radiazioni,

rifiuti, risorse idriche. E lo stesso vale per i contributi dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale, che dettano le condizioni per l’attuazione degli interventi previsti dalla variante, tenuto conto della classificazione di pericolosità idraulica delle aree interessate.

Si aggiunga che tutte le prescrizioni provenienti dagli enti coinvolti nel procedimento risultano puntualmente recepite nell’allegato F10 – “*Mitigazioni e compensazioni ambientali*” della Variante Stadio e costituiscono, pertanto, condizioni alle quali è subordinato il rilascio dei titoli edilizi e la stessa realizzabilità dell’intervento sullo stadio e delle altre opere ad esso associate.

Infine, il rapporto ambientale V.A.S. (pag. 6) appare sin dalle sue premesse consapevole del ruolo rivestito dallo Studio della mobilità fatto eseguire dal Comune di Pisa/Pisano e assunto non quale proposta progettuale, bensì quale contributo alla definizione del quadro strategico e di progetto della variante. In questo secondo senso, l’aver riconosciuto il carattere “fondamentale” dello Studio – meglio: dei dati e delle analisi condotte mediante lo Studio – non vizia di per sé il rapporto ambientale e la stessa V.A.S., anzi certifica la completezza dell’istruttoria espletata per giungere alla redazione del rapporto e alla valutazione di sostenibilità della variante senza che occorresse il recepimento di tutte le soluzioni delineate nello Studio, il quale opera come strumento conoscitivo presupposto alle scelte urbanistiche del Comune.

È vero, di contro, che il rapporto ambientale non prende in esame il venir meno della previsione dei parcheggi previsti sull’area della (ex) moschea, e non avrebbe potuto essere altrimenti, essendo la sentenza del T.A.R. Toscana n. 663/2020 successiva alla sua redazione. In virtù del ruolo che anche il rapporto ambientale riconosce alle opere “accessorie” ricadenti all’esterno del perimetro della U.T.O.E. n. 9 e strettamente necessarie alla sostenibilità dell’intervento, valgono le medesime considerazioni già svolte, trattando del primo motivo di ricorso, in ordine alle carenze della

verifica operata dal Comune circa gli effetti della sentenza citata sulla complessiva “tenuta” della variante. Per questo solo profilo, il motivo deve essere accolto.

8. Con il sesto motivo, i ricorrenti denunciano l’irragionevolezza della scelta del Comune di Pisa di mantenere e implementare l’impianto sportivo in un’area particolarmente sensibile da punto di vista della pericolosità idrogeologica e sismica, senza indicare le misure di prevenzione e mitigazione dei rischi. La scheda-norma 9.2 del R.U., come modificata dalla variante, si limiterebbe a chiedere il rispetto delle condizioni indicate nella relazione di fattibilità geologica dell’intervento, che tuttavia non sarebbe stata adeguata alle prescrizioni impartite dal Genio civile e non descriverebbe le opere finalizzate al raggiungimento del livello di rischio medio R2. Allo stesso modo, non sarebbe stato adeguatamente fronteggiato il rischio da alluvione e la relazione idraulica si baserebbe sul falso presupposto dell’applicabilità dell’art. 12 della legge regionale n. 41/2018, in materia di interventi sul patrimonio edilizio esistente e relative opere di mitigazione del rischio.

8.1. Contro l’accoglimento della censura milita il parere conclusivo reso dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile della Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore, espresso allo stato attuale (preliminare) della progettazione dell’intervento e nel quale si dà atto dell’esito positivo del controllo e della conformità della variante alle previsioni di cui alla citata legge regionale n. 41/2018, subordinatamente al rispetto di una serie di condizioni da attuarsi già in sede di progettazione definitiva degli interventi sullo stadio disciplinati dalla scheda-norma 9.2.

Ne consegue che, laddove la progettazione definitiva dovesse evidenziare la realizzazione di nuovi volumi, come ipotizzato dai ricorrenti, le prescrizioni impartite dal Genio Civile potranno considerarsi osservate solo in presenza delle corrispondenti opere di mitigazione del rischio.

9. Con il settimo motivo, i ricorrenti contestano la qualificazione giuridica dell'intervento sullo stadio, che darebbe luogo a una vera e propria ristrutturazione urbanistica sottoposta a piano attuativo e non a un semplice progetto di riqualificazione, interessando più parti del territorio e risolvendosi in una severa modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della viabilità pubblica, con l'inserimento di nuove superfici commerciali. La nuova scheda-norma 9.2 del R.U. conterrebbe, poi, palesi contraddizioni relativamente al dimensionamento dell'impianto, non essendo dato comprendere se la capienza indicata di 16.500 spettatori debba intendersi come massima o minima.

Le controinteressate replicano che le opere "extra schede" elencate al paragrafo 7. della scheda-norma 9.2 non sarebbero opere strumentali allo stadio e alla sostenibilità della variante. L'intervento di riqualificazione non darebbe vita, perciò, a una ristrutturazione urbanistica.

Il Comune di Pisa svolge difese analoghe, aggiungendo che l'inserimento delle attività complementari allo stadio e/o il *restyling* architettonico e funzionale dell'impianto sarebbero riconducibili alla categoria di intervento della sostituzione edilizia, e la ristrutturazione urbanistica sarebbe a maggior ragione esclusa dal fatto che le opere di urbanizzazione in progetto sarebbero spesso ubicate in aree non contigue allo stadio, ed anche esterne alla U.T.O.E. n. 9.

9.1. Neppure tale motivo coglie nel segno.

Ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. f) del d.P.R. n. 380/2001 e dell'omologo art. 134 co. 1 lett. f) l.r. toscana n. 65/2014, la "ristrutturazione urbanistica" consta di un insieme sistematico di interventi edilizi *"rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso... anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*.

La Variante Stadio approvata dal Comune di Pisa, nell'inserire la riqualificazione dell'Arena Garibaldi all'interno di un più complessivo disegno di riqualificazione dell'intero quartiere di Porta a Lucca, dà vita in

effetti a un insieme sistematico di interventi e di corrispondenti previsioni urbanistiche fra loro interconnesse, che non modificano però la conformazione del tessuto urbano nel suo rapporto fra porzioni edificate e non edificate, tipologie edilizie, rete stradale, vale a dire quegli elementi che identificano lo spazio urbano e lo connotano. Gli interventi non riguardano il disegno di lotti, isolati e rete stradale, ma un singolo edificio, che, sebbene particolarmente impattante per le sue dimensioni, continua a occupare il medesimo sedime e a svolgere le medesime funzioni già in essere; e la prevista aggiunta di alcune funzioni complementari non può avere l'effetto di snaturare l'area dal punto di vista urbanistico.

Le opere extra schede associate alla riqualificazione, tutte strumentali alla sostenibilità della variante (a differenza di quanto sostenuto dalle parti resistenti), consistono essenzialmente nell'individuazione di aree da destinare a parcheggio e/o a verde pubblico, per lo più ubicate a distanza dall'impianto sportivo e distanti fra loro, di modo che di nuovo si assiste a un concorso di previsioni urbanistiche funzionalmente collegate, ma che non alterano i connotati urbanistico-edilizi del quartiere e dei siti interessati.

Infine, nessuna contraddittorietà è ravvisabile nella scheda-norma 9.2 quanto alla capienza dell'impianto. La previsione di una capienza minima di 16.500 spettatori non è infatti incompatibile con la prescrizione che limita allo stesso numero di spettatori la richiesta di omologazione.

10. L'ottavo e ultimo motivo concerne il mancato esame delle osservazioni pervenute al Comune a seguito dell'adozione della variante, in asserita violazione dell'art. 19 co. 5 della legge regionale n. 65/2014. Il Consiglio comunale si sarebbe limitato ad approvare le controdeduzioni svolte dagli uffici e contenenti una sintesi errata e fuorviante delle osservazioni stesse. Inoltre, in accoglimento di alcune osservazioni, l'oggetto della Variante Stadio sarebbe stato indebitamente ampliato con l'inclusione di aree

esterne alla stessa, in mancanza di una nuova V.A.S. e di una nuova pubblicazione.

Replicano le resistenti che le osservazioni presentate sarebbero state regolarmente a disposizione di tutti i consiglieri comunali per l'esame. Quanto al preteso ampliamento della variante, la censura sarebbe inammissibile per difetto di interesse, e, comunque, le modifiche non avrebbero natura sostanziale.

10.1. Il motivo non può essere accolto.

L'art. 19 co. 5 della legge regionale n. 65/2014 stabilisce che il provvedimento di approvazione dello strumento di pianificazione territoriale e urbanistica contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

La prassi diffusa, seguita nell'occasione dal Comune di Pisa, di sottoporre all'esame del Consiglio comunale le controdeduzioni sviluppate dagli uffici comunali in risposta alle osservazioni non collide con il dettato normativo, posto che l'approvazione delle controdeduzioni, esprimendo la volontà del Consiglio di fare proprie le valutazioni degli uffici, è equipollente all'esame diretto delle osservazioni. E non vi sono elementi per ritenere che, nella specie, il contenuto delle osservazioni sia stato travisato e riportato al Consiglio comunale in maniera inesatta, come sostenuto dai ricorrenti con allegazioni del tutto generiche.

È inammissibile, infine, la doglianza relativa all'inserimento nella variante approvata di aree ulteriori rispetto a quelle che vi erano state incluse in sede di adozione del provvedimento, non vedendosi quale utilità i ricorrenti potrebbero trarre dall'accoglimento della censura così formulata.

11. Alla luce, e nei limiti, delle considerazioni che precedono, il ricorso dev'essere accolto in ordine alle doglianze dedotte con il primo, il terzo, il quarto e il quinto motivo, ai fini dell'annullamento degli atti e provvedimenti impugnati.

11.1. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso nei sensi e per gli effetti di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Pisa e le controinteressate, in solido, alla rifusione delle spese processuali, che liquida in complessivi euro 5.000,00, oltre agli accessori di legge.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 20 febbraio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Silvia La Guardia, Presidente

Pierpaolo Grauso, Consigliere, Estensore

Davide De Grazia, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Pierpaolo Grauso

IL PRESIDENTE
Silvia La Guardia

IL SEGRETARIO