

ING. SANFORSI
DBA DOMINA FALASESI
Ciro Meola

COMUNE DI EMPOLI - Segreteria Sindaco
emesso il _____
asmesso al Protocollo il 21/10/2010

Bologna Maria

SPETT.LE COMUNE DI EMPOLI

- Garante della Comunicazione - Via G. del Papa, 41 - Empoli

Osservazioni

al Documento di Valutazione Intermedia, redatto nell'ambito del
Processo di Valutazione Integrata ex art. 11 L.R.T. n. 1/2005, relativo alla
variante del Regolamento Urbanistico comunale finalizzata alla
realizzazione di un parcheggio in località Cortenuova, da parte dei
signori residenti in Empoli:

- Busoni Stefano, nato a Empoli il (FI) 02/11/1975;
- Ancillotti Susanna, nata a Montelupo Fiorentino (FI) il 08/10/1961;
- Bartalucci Fabrizio, nato a Castelfiorentino (FI) il 18/11/1961;
- Balducci Mauro, nato a Empoli (FI) il 02/04/1935;
- Balducci Paolo, nato a Empoli (FI) il 16/02/1965;
- Di Benedetto Mario, nato a Sanremo (IM) il 06/09/1971;
- Ballabeni Mirka, nata a Pisa (PI) il 14/02/1969;
- Giacomelli Leonardo, nato a Lastra a Signa (FI) il 30/11/1954;
- Becheri Carlo, nato a Empoli (FI) il 21/12/1972;

Dainelli Alessio, nato a Empoli il 16/10/1960;

- Ciulli Simone, nato a Pontedera (PI) il 10/03/1970 (residente a Cerreto
Guidi);
- Luca Ferrara, nato a Empoli (FI) il 25/07/1977 (in qualità di
Amministratore Pro Tempore del Condominio Via della Tinaia, 1/3/5/7)

Con avviso in data 29 ottobre 2010, il Garante della Comunicazione ha
reso nota la pubblicazione da parte del Comune di Empoli del Documento di

[Handwritten signatures and initials]

COMUNE DI EMPOLI Protocollo Generale

Num Protocollo 0065330
Data Protocollo 02/12/2010
Data Ricevimento 29/11/2010

Categoria 06
Classe 01

Valutazione Intermedia e del Rapporto preliminare per la verifica di
assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica relativi alla realizzazione di
un parcheggio in località Cortenuova.

Con tale avviso, viene altresì indicato il 30 novembre 2010 quale
termine assegnato ad ogni soggetto interessato ai fini della presentazione di
osservazioni e contributi in merito.

Alla luce della documentazione depositata, i sottoscritti, quali condomini
e proprietari di unità immobiliari comprese nel complesso edilizio ubicato in loc.
Cortenuova, Via della Tinaia nn. 1/3/5/7, direttamente interessati
dall'intervento e dalla espropriazione di aree a questo destinate, propongono –
riservata ogni argomentazione, così come ogni ulteriore iniziativa – le seguenti
osservazioni.

Tale ulteriore forma di partecipazione, corre l'obbligo di sottolineare,
viene posta in essere pur nella indifferenza mostrata dalle Istituzioni locali, che
non consentono oggi un diretto e proficuo dialogo, pur a fronte delle varie
problematiche emerse – e già manifestate dai sottoscritti verso
l'Amministrazione – in relazione alla iniziativa in questione.

Le presenti osservazioni vengono sottoscritte da parte
dell'Amministratore in carica – a ciò debitamente autorizzato dall'assemblea
condominiale in data 25 novembre 2010 - del Condominio di Via della Tinaia
nn. 1/3/5/7, nonché, per quanto possa occorrere, da singoli proprietari.

1. In primo luogo, si impongono alcuni rilievi sotto il profilo
procedimentale.

Roberto Manno
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Bealouca Monu

1.1. In tal senso, occorre anzitutto ricordare come la realizzazione del parcheggio in loc. Cortenuova formi oggetto di un progetto, di livello preliminare, redatto dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Empoli, prodromico alla approvazione di apposita variante al Regolamento Urbanistico.

In relazione alla procedura di variante, è stato intrapreso il processo valutativo ex art. 11 L.R.T. n. 1/2005; l'attività espletata in tale contesto, però, anziché concernere le necessarie verifiche circa la compatibilità, l'impatto e gli effetti dell'intervento, risulta essersi diretta in ben altro senso.

Più precisamente, il procedimento ha visto lo studio, l'analisi e la predisposizione di un diverso ed ulteriore progetto, per la cui redazione si è utilizzato il procedimento di valutazione, che riveste e richiede però ben altre finalità, scopi ed adempimenti.

Né si può ipotizzare che il progetto alternativo in tal modo predisposto contempri soltanto ordinarie modifiche ed integrazioni: basti considerare che detta alternativa incide radicalmente sulle stesse tipologia, struttura, costi dell'opera pubblica, ed incide radicalmente sulla individuazione delle aree private da sottoporre ad espropriazione.

Da ciò, le perplessità circa la legittimità di siffatta del tutto nuova attività progettuale, enucleata nell'ambito di un procedimento eminentemente valutativo.

1.2. Inoltre, si deve rilevare che qualsivoglia ipotesi realizzativa, attualmente in corso di studio e predisposizione, risulta maturare in assenza di un necessario presupposto.

Sul punto, è da sottolineare che i vincoli contenuti nel Regolamento

[Handwritten signatures and initials, including 'M', 'R', 'A', 'M', 'B', 'S', 'M', 'B', 'S']

Roberto Mours

Urbanistico in ordine alle previsioni espropriative nella zona, che l'Amministrazione intenderebbe variare ed ampliare, risultano decaduti per decorrenza del quinquennio, e non reiterati.

In tali condizioni, è da ritenere che, quantomeno, ogni iniziativa diretta ad ampliare e/o variare tali vincoli debba trovar presupposto nella originaria previsione (oggi, come detto, non più efficace), vale a dire in una regolamentazione urbanistica che rappresenti la base della disciplina della zona interessata; in mancanza, le scelte circa l'assetto e la gestione del territorio risulterebbero altrimenti operate non già attraverso lo strumento urbanistico, bensì direttamente dalle ipotesi progettuali elaborate nell'ambito di un procedimento meramente valutativo, che ne dovrebbero invece costituire, al più, completamento ed integrazione.

Nel caso in esame, l'attività procedimentale soffre invece la carenza del suddetto, necessario presupposto.

2. Sotto il profilo più propriamente tecnico, gli scriventi prendono atto che l'Amministrazione ha proceduto alla comparazione tra il progetto originariamente stilato e la alternativa ("Alternativa 2") successivamente predisposta, evidenziando la presunta opportunità, adeguatezza e convenienza di quest'ultima, che rappresenta la soluzione maggiormente ed (inutilmente) pregiudizievole a carico delle proprietà degli scriventi.

Sul punto, l'Amministrazione comunale è già in possesso delle deduzioni - che hanno anzi assunto addirittura la veste di veri e propri studi ed ipotesi progettuali - presentate dagli scriventi nelle pregressi fasi del procedimento, di cui il Comune non ha però ritenuto di tenere conto.

Handwritten signatures and initials:
A
M
C
L
B
P
M
L
M
S
M
S
M
S

Baldoni Maurizio

In tale situazione, per finalità di sintesi, pare dunque opportuno richiamare qui integralmente quanto già offerto come contributo, limitandosi ad alcune brevi notazioni, tese a sottolineare la non congruità delle scelte che risultano al momento adottate ed il disaccordo mostrato dagli interessati (non solo i sottoscritti proprietari), e supportare così la richiesta di tener conto della posizione assunta dagli scriventi, in uno con le soluzioni alternative da questi proposte in merito all'iniziativa.

3. A tale proposito, si deve certo ribadire come l'operazione delineata attraverso quella che viene definita la "Alternativa 2" dagli Uffici comunali non tenga correttamente conto di un elemento, rappresentato dalla esatta raffigurazione della attuale situazione di fatto delle condizioni e del fabbisogno di parcheggi nell'area.

Nel determinare tale dato, senz'altro decisivo in ordine al numero ed alla tipologia degli stalli da realizzare, l'Amministrazione continua a non prendere in considerazione che l'intervento da ultimo prospettato concreterebbe non già la creazione di ulteriori parcheggi, bensì la semplice trasformazione in pubblico parcheggio di ben 20 posti auto, attualmente regolarmente e pacificamente utilizzati dai sottoscritti condomini.

Di conseguenza, pare di poter dire che le problematiche, relative alla rilevata insufficienza di parcheggi nella zona, che risultano alla base dell'intervento, ben difficilmente troverebbero appianamento attraverso la soluzione che risulta oggi essere individuata dagli Uffici come preferibile e vantaggiosa, visto che - lungi dall'aumentare in via effettiva il numero dei parcheggi disponibili - questa comporterebbe soltanto il formale mutamento

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including "M. B.", "C. L. B.", "A. M.", "M. B.", "M. B.", and "M. B.".

Baldoni Mauro

della natura di ben venti posti auto già esistenti, e del titolo in virtù del quale detti identici spazi, oggi utilizzati dai residenti nell'area, verrebbero ad essere posti in uso.

4. Si deve poi segnatamente evidenziare - a parte ogni possibile censura o richiesta di necessaria integrazione, a fronte dei generici criteri di valutazione adottati nel Documento in esame - che la soluzione oggi proposta dall'Amministrazione non risulta porre la dovuta attenzione - contrariamente al progetto originario, che prevedeva la opportuna realizzazione di opere viarie - sulle problematiche presenti, più in generale, sulla viabilità della zona.

Tali carenze non appaiono condivisibili, dovendosi anzi tener conto dell'impatto negativo, in tema di rallentamento ed intralcio alla circolazione, derivante dalla realizzazione ed utilizzazione della nuova opera di parcheggio, come da ultimo configurata.

5. Non si può poi concordare con l'analisi effettuata in sede di valutazione intermedia circa i contributi precedentemente offerti dagli scriventi, ed acquisiti al procedimento.

Ciò sotto più profili.

In primo luogo, in ordine alla fattibilità della "Proposta n. 1" offerta dai sottoscritti, è da sottolineare come non possa rappresentare ostacolo alla relativa attuazione il fatto che l'area risulti tutelata ex art. 142 Codice del Paesaggio, come riportato nel Documento in esame: detto vincolo non rappresenta condizione di inedificabilità, ma costituisce mero limite di cui tener conto in punto di compatibilità dell'intervento.

Handwritten signatures and initials:
A vertical column of handwritten marks, including a large signature at the top, followed by several initials and signatures, including "CLR", "Migob.", "Migob.", and a large signature at the bottom.

Belin Mauer

Prive poi di pregio risultano le considerazioni espresse circa il contrasto tra le proposte formulate dagli scriventi e le previsioni dello strumento urbanistico, visto che anche l'intervento in via di predisposizione da parte della stessa Amministrazione non risulta assistito dalla conformità urbanistica, richiedendo apposita variante.

Analoga conclusione per quanto riguarda le perplessità avanzate dall'Amministrazione circa la scarsa fruibilità dell'area residuale a verde pubblico individuata, all'interno della "Proposta 2" a suo tempo depositata dai sottoscritti.

Sul punto, è da considerare che tale area, stante la più che sufficiente dotazione di verde pubblico all'interno della U.T.O.E. di riferimento, è destinata ad assumere funzione di demarcazione ed arredo, non pretendendo gli scriventi in tal modo di realizzare un'area da adibirsi a giardino pubblico.

6. La valutazione operata dall'Amministrazione non risulta aver preso nella corretta e dovuta considerazione un ulteriore aspetto - seppur, come si evince dagli atti della stessa Amministrazione, di ben rilevante importanza - evidenziato dagli scriventi, collegato ai riflessi economici e procedurali dei necessari espropri.

Come (vanamente) significato dai sottoscritti, in caso di accoglimento di una delle proposte delineate dagli scriventi, quest'ultimi - comunque interessati dall'esproprio di beni di proprietà (a conferma che quanto richiesto in via alternativa dai medesimi non risulta certo una soluzione di comodo), sarebbero in tal caso (e solo in tal caso) pronti a mettere a disposizione bonariamente le aree di titolarità ricadenti nel piano di esproprio.

[Handwritten signatures and initials]

Bulone Marco

Tale evidente risparmio economico e procedimentale, però, non è stato in alcun modo apprezzato.

Con il presente atto, a confermare e ribadire la convenienza della proposta progettuale proveniente dalla parte privata, si intende significare che tale meccanismo – sempre e solo in caso di concordamento sulla proposta progettuale – potrebbe essere altresì utilizzato per la realizzazione della cassa di laminazione individuata come necessaria per la realizzazione dell'intervento (All. n. 1).

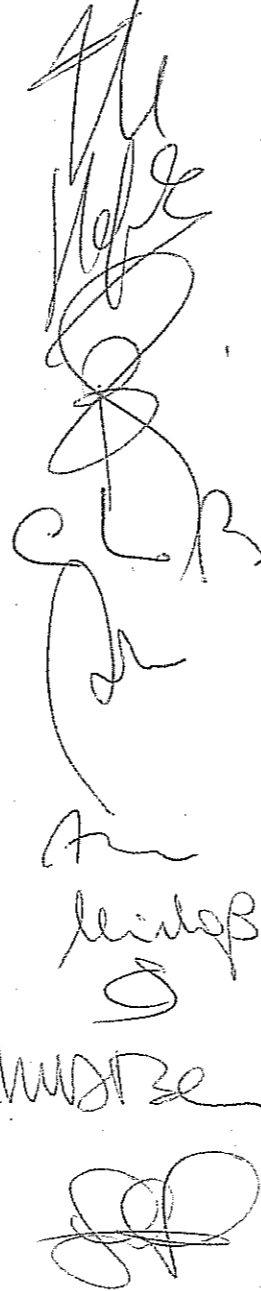
Infine, sempre sotto il profilo economico, ed a conferma della convenienza delle alternative offerte dagli odierni istanti, si produce il preventivo fornito da ditta specializzata relativo al quadro economico dell'intervento, proposto in alternativa dagli scriventi (All. n. 2).

Si richiede dunque che Codesta Spett.le Amministrazione Voglia tener conto delle presenti osservazioni, così come di ogni ulteriore elemento fornito dagli scriventi, ai fini delle scelte da adottare in ordine alla variante per la realizzazione del parcheggio in loc. Cortenuova, escludendo in ogni caso l'attuazione della "Alternativa 2" di cui al Documento di Valutazione Intermedia.

Si allegano:

- 1) Planimetria raffigurante la soluzione progettuale proposta a modifica della previsione comunale.
- 2) Preventivo intervento proposto dagli scriventi relativo alla determinazione del quadro economico.

Con osservanza.



Babun Muz Guallfuer

H. K. Baldus

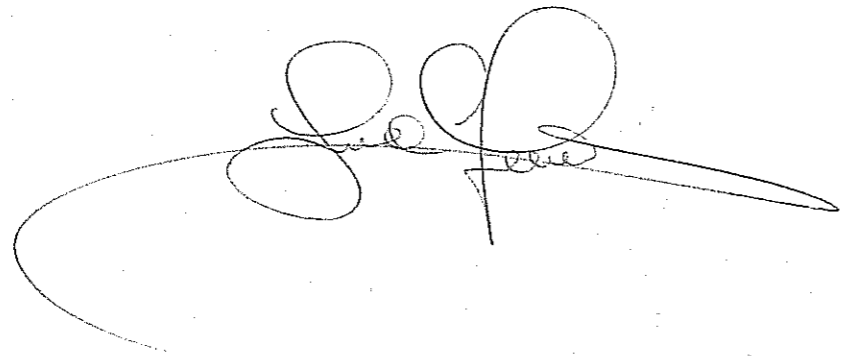
C. L. B. Milfballot

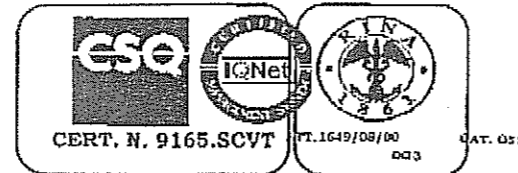
P. L. H.

Sto...

Mullota...

Muri D. Benedetti

A large, stylized signature or logo consisting of several overlapping loops and a long horizontal tail extending to the left.



Nome Spett.le Condominio Via della Tinaia, Cortenuova
 Alla c.a. Geom Paolo Balducci
 Indirizzo
 Tel/Fax 0571 920735

PREVENTIVO
 207
 DEL
 22/11/10

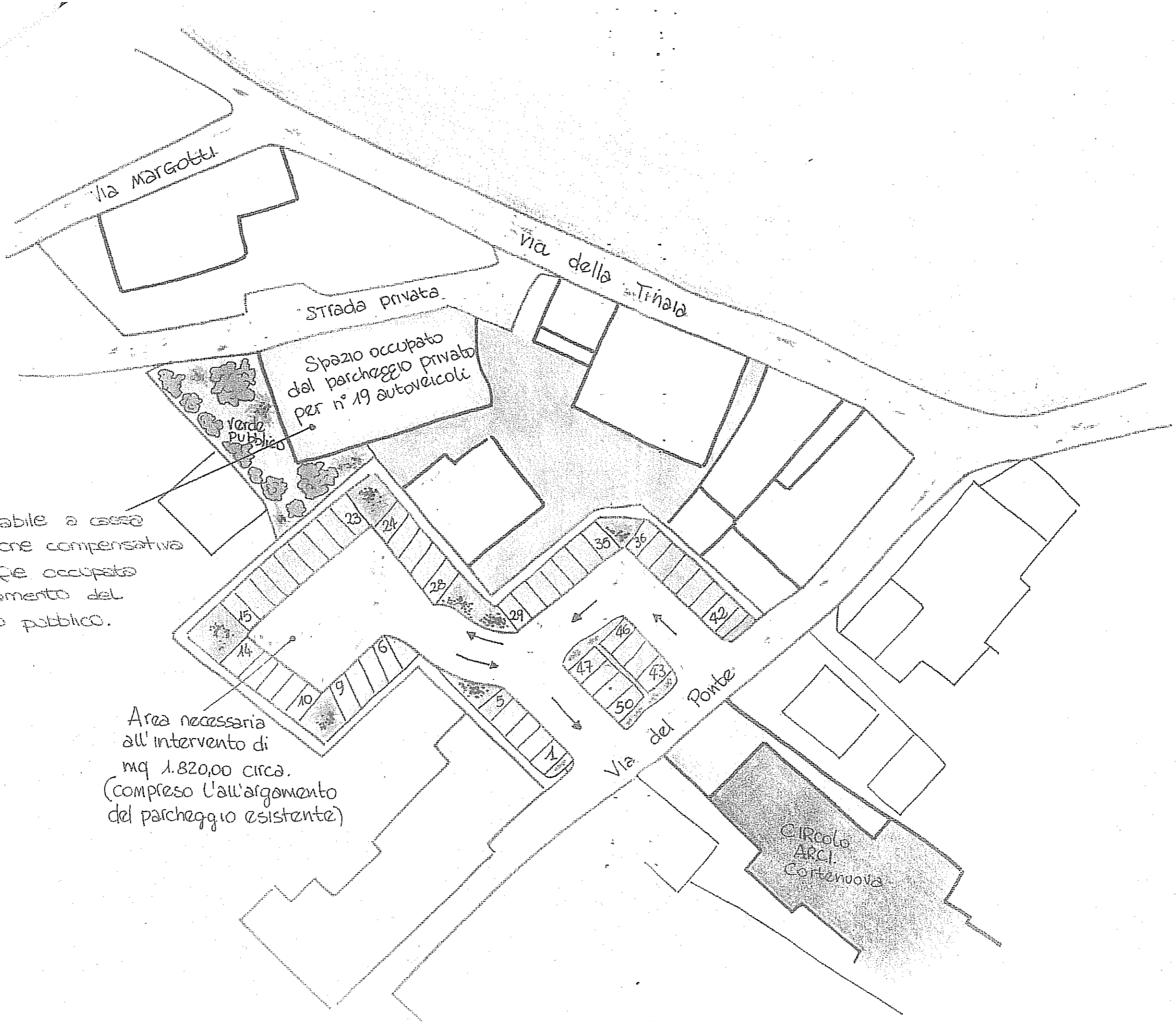
Oggetto Preventivo di massima per ampliamento parcheggio pubblico Cortenuova Via della Tinaia

nr	Vs Rif.	Descrizione dei lavori	U.M.	Quantità	Prezzo unitari	Totale euro
1		Visto la tavola planimetrica e in seguito alla presa visione dei luoghi rimettiamo nostra migliore offerta per la realizzazione di opere per sistemazione parcheggio esistente di mq 560 , nuove opere per realizzazione nuovo parcheggio per una superficie di mq 1.260 e aree sicurezza idraulica mq 500 con la creazione di complessivi 50 auto				
			tot			270.000,00
		Restiamo in attesa , comunque, di un computo metrico dettagliato o del disciplinare dell'Ente Comunale				-
						-
						-
						-
						-
						-
		N.B.: I prezzi si riferiscono solo alle opere elencate sopra; per altre, opere eventuali, prezzi da convenire				-
		Per chiarimenti, contattare il sig. Nicola Mastroianni - cellulare 393/3359292				-
Modalità e termini di pagamento da concordare					€	270.000,00
TOTALE IMPONIBILE IVA ESCLUSA					€	270.000,00

Qualora la presente offerta risultasse di Vostro interesse, vogliate cortesemente trasmetterne copia sottoscritta per accettazione a mano o per fax al n. 0571/592382

Timbro e Firma per accettazione

SCAVITER
 di Mastroianni s.r.l.



Area destinabile a caso di laminazione compensativa della superficie occupata dall'ampliamento del parcheggio pubblico.

Area necessaria all'intervento di mq 1.820,00 circa. (compreso l'allargamento del parcheggio esistente)

SOLUZIONE PROGETTUALE
 A MODIFICA DELLA
 PREVISIONE COMUNALE.