

23/05/2009
27/05/2009

Scrupolo

[Signature]

Protocollo Generale

Categoria 06
Classe 01

COMUNE DI EMPOLI
Num. Protocollo 0028519
Data Protocollo 23/05/2009
Data Ricevimento 23/05/2009

Spett.le

Comune di Empoli

in persona del Sindaco pro-tempore

Palazzo Comunale

Via G. del Papa 41

50053 Empoli

Spett.le

Comune di Empoli

Ufficio per le relazioni con il pubblico

Ufficio Accesso agli atti

Via G. del Papa 41

50053 Empoli

OGGETTO: Deliberazione C.C. n.30 del 27.03.2009 recante "Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella: adozione". Osservazioni. ex art.17 L.R.T.1/2005

Le sottoscritte Cristina Bollaro nata a Empoli il 16/10/1982 e residente in Empoli via S.Romana n.442 e Giuseppa Maria Grassa nata a Salemi il 28/01/1961 e residente in Empoli via S.Romana n.442

PREMESSO CHE

- Con Deliberazione di G.C. n.121 del 30 giugno 2008 il Comune di Empoli ha dato avvio al procedimento di adozione di variante al Regolamento Urbanistico comunale ex art.15 L.R.T. n.1/2005 finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella, dando altresì avvio al relativo procedimento di Valutazione Integrata ex

mune con altre proprietà, anch'esso oggetto di esproprio e rappresentato alla particella 644, stesso foglio.

in considerazione del gravissimo pregiudizio loro derivante dalla decisione dell'Amministrazione Comunale di Empoli di dare attuazione alla previsione vigente di R.U. relativa all'opera addirittura mediante l'approvazione di variante per l'ampliamento della superficie destinata a tale scopo, le sottoscritte intendono proporre osservazioni ex art.17 L.R.T. all'adozione della variante con Deliberazione di C.C. del 27.03.2009.

OSSERVAZIONI

Con Deliberazione n.40 del 02.03.2009 la Giunta Comunale ha preso atto delle osservazioni pervenute durante la fase partecipativa facendo proprie la integrazione alla relazione di Sintesi redatta a cura del Responsabile Arch.Lopomo e la Relazione redatta a cura del Responsabile del procedimento espropriativo Dott.ssa Eutelia Proietti Nulli, entrambe in controdeduzione alle osservazioni pervenute.

Con riferimento alle osservazioni presentate dalle sottoscritte, si deve rilevare la sostanziale carenza di riscontro rispetto agli argomenti proposti sia nelle osservazioni ex art.11 , comma 2 del DPR 327/2001che relativamente agli aspetti sollevati con riferimento alle risultanze della Relazione di Sintesi.

Le controdeduzioni al Contributo n2 Bollaro dovrebbero trovare motivazione nelle valutazioni conclusive di cui alla integrazione della relazione di Sintesi(così si legge nella "griglia relativa alla osservazione n.4) ma in effetti, tali valutazioni conclusive, riferite alla generalità dei contributi presentati, non motivano in ordine ai vari profili da noi proposti. Si legge poi che per le questioni più strettamente inerenti al progetto ed alla sua redazione quanto proposto resta agli atti dell'istruttoria per la definitiva determinazione dell'A.C.

Di seguito verranno pertanto riproposte ed ulteriormente argomentate le considerazioni in precedenza svolte, posto che la fase successiva a quella della adozione prevede che le osservazioni dei privati debbano essere puntualmente esaminate e vagliate.

I.I. La previsione contenuta nel R.U. vigente di area di sosta di circa 800 mq con ingresso dalla S.S.n.429 all'interno dell'agglomerato abitativo all'altezza del civico 450 né la prospettata variante per l'ampliamento del parcheggio a 1640 mq costituiscono scelte urbanistiche congrue ed efficaci rispetto alle criticità di traffico, mobilità e carenza di parcheggi che riguardano la frazione di Fontanella, con nessun effetto positivo per la popolazione residente .

La località di Fontanella, caratterizzata dall'abitato principale a ridosso dell'unico asse viario costituito dalla S.S.429 e da edifici in direzione ortogonali rispetto a tale asse presenta due emergenze che sono la carenza di parcheggi e il notevole flusso di traffico in corrispondenza del centro abitato.

Lo sviluppo urbanistico della località, secondo le linee programmatiche del R.U., è avvenuto linearmente lungo la via Senese con insediamenti prevalentemente a carattere di residenza.

La realizzazione di un sistema di parcheggi di limitate dimensioni posti lungo la S.S.429 costituirebbe soluzione logica e conforme alle necessità della popolazione residente e certamente congrua rispetto alle criticità che interessano il tratto urbano della S.S.429, dove si circola a senso unico alternato, e, come si legge nella Relazione di Sintesi "altamente pericoloso ed in certe parti anche assente di marciapiede".

Proprio a causa delle conseguenze del traffico, e dei rischi per l'incolumità e la sicurezza, su tale tratto di strada non vi è stato un particolare sviluppo di esercizi commerciali né di attività che comportino la necessità di prevedere proprio in quella zona

parcheggi pubblici di scambio, soprattutto di parcheggio sovradimensionato quale quello oggetto della variante.

Le alternative progettuali alla realizzazione del parcheggio, come previsto dal R.U. e come oggetto della variante, sono state proposte all'Amministrazione Comunale tramite i contributi di privati.

Nella integrazione alla relazione di Sintesi, (Sintesi dei contributi) ad eccezione di quelle relative alle variazioni progettuali e di cantiere per le quali se ne rimanda l'accoglimento alla verifica di fattibilità del competente Settore LL.PP, le soluzioni diverse dalla scelta effettuata dall'Amministrazione, ovvero quelle che propongono una diversa localizzazione anche con riferimento a previsioni già contenute dal R.U. vengono ritenute come alternative non meritevoli di accoglimento.

1.2 La non corrispondenza dell'opera progettata all'interesse della collettività, le criticità evidenziate nei vari contributi dei privati e negli atti degli enti ed autorità coinvolti nella fase di Valutazione Integrata, i costi del parcheggio, le numerose soluzioni progettuali alternative fra le quale assume certamente importanza prevalente quella di cui al contributo Parotti, la n.4 che **addirittura prevede la cessione gratuita di terreno adiacente la ferrovia ove il Comune potrebbe realizzare il parcheggio de quo con reale soddisfazione degli interessi della popolazione locale ma anche della collettività tutta considerato il costo economico che risulterebbe inferiore, dovrebbero indurre la Amministrazione Comunale a non dare attuazione alla previsione di R.U. né tantomeno ad approvare la variante urbanistica per l'ampliamento di essa e quindi modificare proprio la scelta urbanistica fatta ed affrontare, come si legge nella relazione di Sintesi la previsione di un sistema diffuso di parcheggi *nell'ambito di un progetto di riqualificazione complessivo della frazione di Fontanelle in cui riorganizzare la viabilità e la la percorribilità ciclo-pedonale e carrabile*".**

La Deliberazione del Consiglio Comunale di Empoli di adozione della variante per la realizzazione del parcheggio non giustifica e non motiva le ragioni della scelta di ampliamento del parcheggio pubblico nella localizzazione proposta rispetto ad altre previsioni già vigenti e/o alternative e, per quanto formalmente supportata (negli atti presupposti) dalla necessità di sopperire alla carenza di standard di parcheggio della frazione, non lascia emergere l'interesse pubblico a quella localizzazione di parcheggio, e addirittura l'ampliamento di esso, nell'area indicata.

Poiché la adottata variante riguarda un'area limitata ed incide su beni particolari sottraendoli alla disponibilità dei singoli, trattandosi di variante specifica incidente su beni determinati e limitati del privato, la motivazione di essa deve essere puntuale ed analitica e ciò perché la scelta operata viene a cadere su un oggetto limitato e circoscritto incidendo in modo specifico su situazioni preesistenti e meritevoli di particolare considerazione proprio per la limitatezza e singolarità e dell'azione amministrativa. Ciò stante la vigenza nel nostro ordinamento del principio generale di proporzionalità e ragionevolezza dell'azione amministrativa che impone in talune specifiche ipotesi l'effettuazione della ponderata ed approfondita valutazione comparativa degli interessi coinvolti e la conseguente adeguata esplicitazione della motivazione della scelta operata. Infatti se le scelte effettuate dall'Amministrazione di pianificazione urbanistica sono ampiamente discrezionali esse non devono essere inficcate di arbitrarietà, irrazionalità o irragionevolezza ovvero dal travisamento dei fatti in relazione alle esigenze che si intendono in concreto soddisfare.

1.3 La realizzazione dell'opera, inserita come progetto di minima priorità nel programma triennale 2007-2009 che non prevedeva, come l'attuale piano triennale 2008-2010, altri interventi per la località di Fontanella, risulta inopportuna per un molteplice ordine di fattori, alcuni dei quali emersi in fase di acquisizione dei pareri resi nella

Conferenza di Servizi.

L'intervento edilizio, sia nella sua versione vigente che nella ipotesi di ampliamento, è inserito in zona B1, zona suscettibile di limitati incrementi del carico urbanistico, quindi satura e priva di potenzialità edificative, alle spalle dell'edificio esistente lungo la via Senese e a ridosso della linea ferroviaria.

Come risulta dai pareri tecnici e conoscitivi resi dai soggetti competenti in fase di Conferenza di Servizi, la realizzazione del parcheggio dovrà essere effettuata adottando misure per il contenimento dell'inquinamento acustico e atmosferico (Parere del Dirigente del settore Ambiente del Comune di Empoli prot.n.54369), misure per la messa in sicurezza per eventi alluvionali, (Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio prot.n.272153) senza aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti, previsione di una revisione di progetto (parere delle RFI del 10/10/2008) con l'inserimento di piano una fascia, posta a confine con R.F.I., di mt 5 avente come destinazione urbanistica a verde pubblico. Le rilevanti problematiche di ordine tecnico emerse durante la fase di Valutazione Integrata determinano evidentemente che il progetto preliminare, che non considera nessuno degli aspetti sopra indicati dovrà essere sostanzialmente modificato, al fine di recepire tutte le prescrizioni indicate, con un **aumento del costo complessivo dell'opera** (stimata per opere in Euro 193.000=) che, allo stato, risulta non determinato.

2. In caso di approvazione della adottata variante la realizzazione del parcheggio pubblico determinerà l'esproprio di beni immobili in proprietà delle sottoscritte, causando pregiudizi gravissimi, patrimoniali e non, dei loro interessi.

La proprietà si compone, come descritto sopra, di un immobile all'altezza del civico 442 della via Senese, indicati rispettivamente al C.F. del Comune di Empoli al foglio di mappa 65, part.135 sub. 8 (abitazione principale), part.586 (garage con annesso re-

sede), part.644 (passo a comune con altre u.i.u. per l'accesso al garage).

Dall'Allegato Tecnico fatto pervenire unitamente all'avviso di avvio di procedimento per l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio risulta che, nell'elenco delle particelle catastali interessate dalla procedura espropriativa, sono inclusi immobili di loro esclusiva proprietà - , part.135 sub.8 (abitazione principale), part.586 (garage e resede).-e immobili in proprietà indivisa part.644 (accesso al garage) con altri soggetti proprietari.

L'inclusione di tali beni nell'area oggetto di esproprio per la realizzazione del parcheggio causerà alle sottoscritte un danno sociale, in quanto trattasi di esproprio di una pertinenza esclusiva collegata a prima casa, e pertanto economico gravissimo, per l'ablazione di porzioni - resede, garage, accesso al garage- che sono pertinenze a servizio dell'immobile principale e con il quale costituiscono un complesso immobiliare funzionalmente unitario.

La coattiva disaggregazione del compendio immobiliare originariamente unitario, per effetto di esproprio parziale, avrà come conseguenza non solo la sua diminuita funzionalità, ma anche la riduzione dei valori conseguenti alla destrutturazione dell'immobile che incideranno sulla sua minor appetibilità, sulle sue minori chances di vendita, in una parola **sul suo minor valore venale post esproprio.**

In considerazione del danno economico e patrimoniale e non conseguente alla prospettata procedura espropriativa che le sottoscritte subiranno, si fa sin da ora presente che l'Autorità Procedente, qualora la previsione di realizzazione del parcheggio venga mantenuta, dovrà determinare il valore delle indennità corrisposte con riferimento alla riduzione differenziale di valore della proprietà , coincidente con il valore venale dato dalla complementarietà economica fra l'intero e la porzione residuale della proprietà (art.33 , comma 1, D.p.r. n.327/2001) secondo un procedimento di doppia stima ante e

post esproprio (riferimento al valore di mercato e determinazione del suo valore venale ante esproprio, nella sua primitiva integrità ed il valore venale della sua porzione residua post esproprio), nonché per la ulteriore reiterazione del vincolo.

Si intende che nella previsione delle indennità al valore differenziale dovrà essere aggiunto per intero il valore venale del garage, quale costruzione legittimamente edificata (art.38, 1 comma DPR 327/2001).

Nell'occasione delle presenti osservazioni le sottoscritte chiedono che, a fronte del pregiudizio che la realizzazione dell'opera potrebbe arrecare nei loro confronti, ed in caso di approvazione della variante, venga individuata nel progetto definitivo una soluzione progettuale che consenta il riconfinamento dell'area di progetto e quindi l'esclusione delle particelle di loro proprietà dalla procedura espropriativa, dichiarando la loro disponibilità a collaborare con l'Amministrazione Comunale, con l'ausilio del tecnico da loro incaricato, per la predisposizione di progetto alternativo rispetto a quello redatto dall'Ufficio Tecnico.

In ogni ipotesi di realizzazione del parcheggio, si chiede che, in aggiunta alla corresponsione delle indennità di esproprio, venga attribuita la proprietà esclusiva della superficie corrispondente a due posti auto, nonché la possibilità di ricollocare la volumetria interessata all'esproprio con conseguente demolizione, al piano terreno per uso ripostiglio, vista la necessità di un vano al piano terreno per un'abitazione posta al secondo ed ultimo piano.

3 Gli aspetti di illogicità ed incongruità non vagliati in occasione dell'inserimento della previsione originaria del parcheggio in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico ma chiaramente emersi con riferimento all'ipotesi dell'ampliamento del parcheggio oggetto della adottata variante, le risultanze del procedimento di valutazione integrata che indicano che tale intervento di trasformazione, per carenza di inte-

resse pubblico, impatto ambientale, aumento del carico edificatorio, criticità del traffico, pericolosità della localizzazione, indeterminatezza della progettazione tecnica dalla quale discende la approssimazione dei costi complessivi, a parere delle scriventi, costituiscono ragioni sostanziali per non procedere alla approvazione della variante;

A tal fine le sottoscritte chiedono che l'Amministrazione Comunale provveda alla realizzazione delle previsioni urbanistiche relative al parcheggio posto davanti all'edificio scolastico della frazione, equivalente per estensione alla prima ipotesi progettuale, nonché a vagliare le alternative progettuali proposte durante la fase di Valutazione Integrata, nonché a valutare di spostare la priorità realizzativa verso aree a parcheggio già individuate in sede di R.U.. Per esempio le aree lungo via Senese ed il tracciato ferroviario, all'altezza dell'area sportiva e/o, che dovrebbero comunque presentare minori problematiche rispetto a quelle sopra esposte, ovvero sia per inquinamento, determinazione di indennità di esproprio, minori difficoltà tecniche alla realizzazione, per assenza di manufatti e conseguenti minori costi di realizzazione. Tutto ciò esposto le sottoscritte

CHIEDONO

Che il Comune di Empoli, in accoglimento delle presente osservazioni, non proceda alla approvazione della variante urbanistica adottata e venga avviato l'iter necessario per la valutazione delle proposte alternative per la localizzazioni di parcheggi pubblici, accolga le richieste formulate in qualità di proprietari interessati dal procedimento espropriativo nei termini esposti.

Con ossequio

Empoli, li 23/05/2009

Sig.ra Cristina Bollaro

Sig.ra Giuseppa Maria Grassa

Cristina Bollaro

Grassa Giuseppa Maria