

6/269

Spett.le

Comune di Empoli

in persona del Sindaco pro-tempore

Palazzo Comunale

Via G. del Papa 41

COMUNE DI EMPOLI

Protocollo Generale

50053 Empoli

Num. Protocollo 0007418
Data Protocollo 06/02/2009
Data Ricevimento 06/02/2009

Categoria 06
Classe 05

Al Responsabile del procedimento urbanistico

Arch. Mario Lopomo

Via G. del Papa 41

50053 Empoli

Al Responsabile del procedimento espropriativo

Dott. Eutelia Proietti Nulli

Via G. del Papa 41

50053 Empoli

Ufficio per le relazioni con il pubblico

Ufficio Accesso agli atti

Via G. del Papa 41

50053 Empoli

OGGETTO: Adozione di variante al Regolamento Urbanistico finalizzata

alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella e apposizione di

vincolo preordinato all'esproprio.

Osservazioni ex art.11 comma 2 del DPR 327/2001 ed ex art. 12, comma 3

D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n.4/R

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 art.11 L.R.T. n.1/2005;

- con raccomandate prot.2381 del 15 gennaio 2009 notificate il 16 gennaio 2009, il Comune di Empoli ha inviato alle sottoscritte la comunicazione di cui all'art.10 comma 2 e art.12 D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n.4/R con trasmissione della Relazione di Sintesi e comunicazione di avvio del procedimento di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ex art.11 comma 1 lett.a) e comma 2 del DPR327/2001;

- la realizzazione del parcheggio pubblico, nella previsione contenuta nel R.U. vigente e nella proposta oggetto della variante comporta l'espropriazione di immobili di loro proprietà, di cui **un fabbricato con annesso resede** di proprietà delle scriventi, che viene rappresentato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, giustamente in conto alle sottoscritte, **nel foglio di mappa 65, particella 586**, Categoria C/6 classe 5[^], consistenza 19 mq., Rendita 73,60 riguardante appunto il **fabbricato adibito a garage-rimessa**, con annesso resede accessibile da Via

Senese Romana **tramite passo carrabile e pedonale a comune con altre proprietà, anch'esso oggetto di esproprio e rappresentato alla particella 644, stesso foglio.**

Si sottolinea che l'autorimessa di cui sopra costituisce unica pertinenza esclusiva dell'appartamento, che insieme costituiscono prima ed unica abitazione delle scriventi. Infatti la nostra abitazione è posta al piano secondo ed ultimo di un edificio condominiale di vecchissima costruzione, ubicato lungo via Senese Romana n.442, nella frazione di Fontanella, per cui viene rappresentato sempre nello stesso foglio, **alla particella 135 sub.8** categoria A/3, Classe 1[^], consistenza 5,5 vani;

- ai sensi dell'art.11, comma 2 del DPR 327/2001 i proprietari avvisati del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all' esproprio hanno facoltà di formulare osservazioni scritte entro 30 giorni dalla su indicata comunicazione;

- la partecipazione del pubblico al procedimento di valutazione integrata comprende *"la opportunità di esprimere in termini congrui il proprio parere sulla proposta di piano o di programma e sulla relazione di sintesi, prima della adozione del piano"*, giusto il disposto di cui al comma 3 dell'art.12 della D.G.R.T. N.4/R del 2007;

Tutto ciò premesso le sottoscritte formulano le seguenti

OSSERVAZIONI

Nella loro qualità di proprietarie di beni immobili interessati dalla procedura espropriativa conseguente alla realizzazione di un parcheggio in loc.Fontanella, 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 inerenti il procedimento espropriativo interessante gli immobili di loro proprietà, sia osservazioni in merito ai contenuti ed alle conclusioni della Relazione di Sintesi, quale documento finale della Valutazione Integrata avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n.121 del 30 giugno 2008.

A) Osservazioni ex art.11 comma 2 del DPR 327/2001.

Le sottoscritte Cristina Bollaro e Grassa Maria Giuseppa, in qualità di proprietarie di beni immobili interessati dalla procedura espropriativa per la realizzazione del parcheggio in loc.Fontanella intendono far rilevare quanto segue.

La realizzazione del parcheggio pubblico sia nella previsione vigente contenuta nel R.U. di 800 mq che nella versione ampliata di 1640 mq determina l'esproprio di beni immobili in comproprietà 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 resede), 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, 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 es-

sere aggiunto per intero il valore venale del garage, quale costruzione legittimamente edificata (art.38, 1 comma DPR 327/2001).

Nel rilevare che i costi preliminari complessivi per l'espropriazione delle area destinata a parcheggio indicati dalla Amministrazione Comunale nella relazione di Sintesi, anche nella integrazione del 24.12.2008, risultano assolutamente sottostimati ed incongrui, considerando che l'impegno economico-finanziario sotto il profilo delle indennità di esproprio che dovranno essere corrisposte sarà molto superiore rispetto all'indicato, si osserva, che, l'inattendibilità della stima economica indicata per la procedura espropriativa, oltre ai molti altri aspetti che verranno di seguito evidenziati, costituisce un fattore primario che dovrebbe indurre l'Amministrazione Comunale a non realizzare, nella localizzazione proposta, il parcheggio.

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 mantenimento della previsione, venga individuata 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.

B- Osservazioni in merito alla Relazione di Sintesi

1.1. In ordine alle conclusioni contenute nella Relazione di Sintesi le sottoscritte intendono in primo luogo far osservare che da tale documento emerge con chiarezza che né 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.

In tale contesto, la realizzazione di un sistema di parcheggi di limitate dimensioni posti lungo la S.S.429 costituirebbe una soluzione conforme alle necessità della popolazione residente e certamente congrua rispetto alle criticità che interessano il tratto urbano della S.S.429.

Il tratto della via Senese che attraversa l'abitato di Fontanella è un tratto di strada interessato da ingente flusso di traffico, 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 delle dimensioni di 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 e acquisite nel procedimento di Valutazione Integrata: le osservazioni dei privati hanno evidenziato che la necessità della popolazione residente non è un parcheggio localizzato in corrispondenza di un tratto di strada pericolosissimo, in zona destinata ad *“ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico urbanistico”* dove la realizzazione dell'intervento determinerà un aumento di carico insediativo in un'area già costretta tra la strada statale e la linea ferroviaria.

A fronte delle ben evidenziate incongruità sia della previsione vigente che della variante e ai rilievi mossi in ordine alla non corrispondenza dell'opera a criteri di utilità per la popolazione residente, la Relazione di Sintesi, nel paragrafo relativo alle motivazioni della soluzione da adottare, fornisce considerazioni non pertinenti e non in linea con le soluzioni proposte né con le criticità indicate.

Infatti, mentre le alternative prospettate di un sistema di parcheggi puntiformi vengono sostanzialmente ignorate, poiché *“quanto proposto è affrontabile nell'ambito di un progetto di riqualificazione complessivo della frazione di Fontanelle in cui riorganizzare la percorribilità ciclo-pedonale e carrabile,*

una volta completata la realizzazione della variante alla SR429", alle considerazioni in ordine alla non conformità della previsione di parcheggio nella localizzazione proposta, si controdeduce con la carenza di posti/auto della frazione e la necessità di diminuire il deficit rispetto allo standard urbanistico.

Quanto alla criticità circa la pericolosità dell'incrocio che si verrà a creare tra la via Senese e il realizzando parcheggio, si rimanda ad un semaforo che dovrà essere sincronizzato con quello che già regola il traffico alternato nella via principale.

1.2.Le motivazioni contenute nella Relazione di Sintesi a supporto della soluzione di realizzazione e di ampliamento del parcheggio pubblico risultano pertanto genericamente riferite alla necessità di sopperire alla carenza di parcheggi e, per quanto formalmente coerenti con gli obiettivi degli strumenti urbanistici vigenti e degli atti di pianificazione che interessano l'area, nella loro sostanza, **non lasciano emergere l'interesse pubblico alla localizzazione di un parcheggio, e addirittura l'ampliamento di esso, in zona satura ed alta criticità per i livelli di traffico, emissioni acustiche ed inquinanti.** Certamente non equivalente, rispetto alla mancanza dell'interesse generale, potrebbe risultare l'interesse particolare e specifico quali il reperimento di spazi di parcheggio per la sosta occasionale e notturna di avventori del Bar-Circolo Ricreativo che si trova nelle immediate vicinanze dell'area oggetto dell'intervento (come indicato nella Relazione al progetto preliminare redatto dall'ufficio tecnico).

La realizzazione dell'opera, peraltro 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 inoltre 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.

L'area in questione si trova inoltre alle spalle dell'edificato esistente lungo la via Senese e a ridosso della linea ferroviaria.

La trasformazione urbanistica conseguente all'opera pubblica determina un aumento del carico insediativo "critico" con riferimento all'esistente conformazione urbanistica come evidenziato dai pareri tecnici e conoscitivi resi dai soggetti competenti in fase di Conferenza di Servizi.

Si legge nel Parere del Dirigente del settore Ambiente del Comune di Empoli prot.n.54369: *" L'area in questione, costretta tra S.S.429 e la ferrovia, è suscettibile di trasformazione edilizia sia pur limitata, essendo comunque destinata ad orti privati per le abitazioni prospicienti la statale, si ritiene che al fine di preservare il più possibile la fruibilità e godibilità dei residenti degli ambienti ortivi il parcheggio venga progettato mitigando i possibili impatti ambientali, principalmente legati sia alla disponibilità degli spazi verdi che alla variazione del clima acustico e alla qualità dell'area (aumento del particolato sospeso e degli inquinanti legati al traffico.....per quanto riguarda l'impatto acustico, l'area in cui ricade il parcheggio è in classe III e affinché i livelli di rumore prodotto non alterino gli attuali livelli di pressione sonora dovuti al traffico ferroviario della linea Empoli-Siena e al traffico veicolare della S.S.429 dovranno essere valutate le possibili sovrapposizioni, indicando, nel caso in cui risultino superamenti dei valori limite, eventuali opere e/o accorgimenti da adottare per rientrare nei parametri di legge."*

Mentre l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (prot.n.272153) indica la necessità di mettere in sicurezza l'area per eventi alluvionali 200ennali senza aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti, nel parere delle RFI del 10/10/2008 si legge quanto segue: " *A seguito della disamina dei documenti consegnatici in data 27-09-2008, considerato che la zona prospiciente l'intervento in prossimo futuro dovrà essere sottoposta a raddoppio ferroviario, si esprime parere positivo alla proposta di allargamento del parcheggio a condizione che venga inserita, nella revisionale di piano una fascia, posta a confine con R.F.I., di mt 5 avente come destinazione urbanistica a verde pubblico*".

I pareri resi dai soggetti competenti indicano che la previsione di ampliamento del parcheggio **comporta rilevanti problematiche di ordine tecnico**, per gli impatti ambientali derivanti dall'intervento e comportano un **aumento del costo complessivo dell'opera** (stimata in Euro 193.000=) ad oggi incognito, posto che nella stima redatta dall'ufficio tecnico non compaiono voci di costo relativi agli interventi indicati per il contenimento di emissioni acustiche ed inquinanti.

A parte notare l'incongruità per la quale nella relazione redatta sempre dall'Ufficio tecnico con riferimento al parere richiesto alle R.F.I. viene riportato un parere pervenuto in data 11.12.2007 prot.61353 diverso da quello acquisito agli atti della Valutazione Integrata e citato nella Relazione di Sintesi che riporta la data del 10/10/2008 prot.55793 (quindi posteriore alla redazione del progetto), l'annunciato raddoppio della linea ferrovia in un prossimo futuro non sembra, a parere delle scriventi, che sia stata oggetto della necessaria istruttoria e approfondimento, né in occasione della originaria previsione di

R.U., né in occasione della redazione del progetto preliminare, né in sede di Valutazione Integrata da parte dell'autorità procedente.

Tale **difetto di istruttoria** è assolutamente rilevante poiché appare evidente la necessità che l'Amministrazione Comunale provvedeva alla dovuta integrazione documentale e supplemento di verifiche tecniche prima di procedere con l'approvazione di una variante o la realizzazione della previsione vigente, senza conoscere ed avere acquisito i dettagli di progetto del raddoppio ferroviario.

1.3 Per quanto esposto le sottoscritte ritengono che le risultanze della Relazione di Sintesi relativa alla Valutazione Integrata per l'adozione della variante confermino la erroneità della previsione urbanistica iniziale, alla quale non corrisponde un reale interesse pubblico, facendo emergere aspetti di illogicità ed incongruità non vagliati in occasione dell'inserimento della previsione del parcheggio in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico; con riferimento all'ipotesi dell'ampliamento del parcheggio oggetto della proposta variante, le risultanze del procedimento di valutazione integrata indicano che tale intervento di trasformazione, per gli aspetti evidenziati in termini di carenza di interesse pubblico, impatto ambientale, aumento del carico insediativo, criticità del traffico, indeterminatezza della progettazione tecnica dalla quale discende la approssimazione dei costi complessivi, non trovi accoglimento in sede di adozione della variante e 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. Inoltre vogliamo sottolineare che, in merito alle 115 firme raccolte fra i cittadini di Fontanella, dalla consultazione degli indirizzi in elenco (per cui non si capisce perché il Garante della Comunicazione non abbia reso pubblico almeno gli indirizzi), è emerso che moltissimi non sono abitanti della frazione (residenti in Empoli, S. Andrea, Castelfiorentino, San Miniato) e che i firmatari cittadini di Fontanella ivi residenti, non avrebbero comunque tratto beneficio dalla presenza di un parcheggio in quanto già beneficiari di autorimesse private e o stalli di sosta limitrofi alle loro abitazioni. Infatti la raccolta di firme è stata impostata genericamente a favore di un parcheggio a Fontanella, che se in alternativa fosse stato ben formulato con indicazione di questa localizzazione siamo certe di un diverso esito.

Tutto ciò esposto le sottoscritte

CHIEDONO

Che il Comune di Empoli modifichi il progetto adottato per la realizzazione di un parcheggio in località Fontanella di cui alla deliberazione di G.C. n.37 del 3 marzo 2008 e alla deliberazione n.121 del 30 giugno 2008 valutando le alternative progettuali acquisite nel procedimento di Valutazione Integrata in quanto non corrispondente al pubblico interesse; accolga le richieste formulate in qualità di proprietari interessati dal procedimento espropriativo nei termini

esposti.

Con ossequio

Empoli, li 06/02/2009

Sig.ra Cristina Bollaro

Sig.ra Giuseppa Maria Grassa

Bollaro Cristina

Grassa Giuseppa Maria