



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio**  
*U.O.C. Patrimonio e Concessioni*

Empoli lì 09/11/2022

**Oggetto:**

**REALIZZAZIONE DI UN NUOVO IMPIANTO SPORTIVO DI ATLETICA A SERVIZIO DEL POLO SCOLASTICO DI VIA RAFFAELLO SANZIO**  
**AVVISO DI AVVIO DI PROCEDIMENTO PER APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO CON DICHIARAZIONE DELLA PUBBLICA UTILITÀ- CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI a norma delle disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 327/2001**

**Premesse:**

Con Deliberazione della Giunta Comunale G. C. n° 172 del 01/10/2021 ad oggetto "Progetto di realizzazione del nuovo impianto sportivo di atletica a servizio del polo scolastico di via R. Sanzio – primo stralcio" è stato approvato lo studio di fattibilità dell'opera in oggetto.

A seguito del deposito presso l'Ufficio per le Espropriazioni della documentazione di cui all'art. 16 commi 1 e 2 del D.P.R. 327/2001, relativa al progetto sono stati espletati gli adempimenti previsti dai successivi commi consistenti nell'avviso di avvio del procedimento e dell'avvenuto deposito della documentazione del progetto definitivo.

Sono pervenute le seguenti osservazioni nei termini che seguono rispetto alle quali è possibile pronunciarsi, come segue:

<i>PARTICELLE</i>	163-167 (Omissis..)		
<i>data osservazioni</i>	03/11/2022	<i>prot. osservazioni</i>	76866
<i>Contenuto (IN SINTESI)</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Si segnala una situazione di criticità di deflusso delle acque meteoriche;</li><li>2. Richiesta di realizzazione di una fognatura pubblica e di dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria in considerazione della prospettata trasformazione urbanistica;</li><li>3. Richiesta di revisione del valore attribuito al terreno in esproprio. Considerazioni generali in merito ai danni e disagi provocati dalla nuova destinazione ad uso pubblico;</li><li>4. Richiesta di differenziazione delle aree di sosta al fine di alleggerire il deflusso veicolare;</li><li>5. Proposta di realizzazione di sistemi permeabili di pavimentazione;</li><li>6. Chiarimenti in merito alla nuova strada parallela alla ferrovia;</li><li>7. Richiesta studio di mitigazione paesaggistica;</li><li>8. Proposta di utilizzo delle aree non più utilizzate ai fini agricoli per la progettazione innovativa di spazi aperti.</li></ol> <p>In atti anche Prot. 72339 del 17/10/2022 con delega e nella quale si comunica la disponibilità ad addvenire ad un accordo preliminare all'esproprio (per la</p>		



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio**  
*U.O.C. Patrimonio e Concessioni*

	quota di 1/2) e Prot. n° 72286 del 13/10/2022 per espressione della delega.
<i>controdeduzioni</i>	<p>In merito ai punti elencati (1.2.) della sintesi, è possibile controdedurre precisando che la regimazione delle acque meteoriche è stata valutata con esito positivo nell'ambito degli atti di progettazione e pertanto non si ravvisano elementi di particolare criticità. I lavori non prevedono estensione e potenziamento della fognatura ma semplici allacciamenti alla fognatura di Via R. Sanzio della struttura in progetto. Non si ravvisano elementi tali da necessitare la realizzazione di una nuova fognatura in considerazione del nuovo impianto sportivo, fermo restando che nell'ambito della progettazione esecutiva potranno essere valutate le interferenze tra il progetto ed i sistemi di smaltimento attuali.</p> <p>In merito alla richiesta di revisione del prezzo (3.), l'osservazione viene depositata in atti al fine della successiva fase del procedimento espropriativo di Determinazione dell'indennità provvisoria a norma dell'art. 20 e ss del D.P.R. 327/2001, fase questa che consente l'analisi dei profili tecnici in via analitica del valore venale del terreno, ovvero del valore venale del terreno nel libero mercato con destinazione impianto sportivo. La determinazione dell'indennità avviene a valore di mercato in considerazione delle proprie potenzialità riconosciute secondo gli strumenti urbanistici e quindi in ragione delle possibilità di utilizzazione consentite dalla normativa vigente e quindi dalla pianificazione urbanistica in vigore. L'osservazione in merito alla revisione del prezzo in via comparativa con il recente valore di acquisto di terreni di altri privati espropriati per la realizzazione del nuovo complesso scolastico, non è di immediato accoglimento. È possibile la determinazione delle indennità in contraddittorio ex art 21 del DPR 327/2001.</p> <p>In merito alla richiesta di differenziazione della sosta (4.), si precisa che la localizzazione ed il dimensionamento dei parcheggi risponde all'esigenza di dotare l'impianto di un numero di posti auto necessari in caso di iniziative sportive a livello nazionale. L'osservazione non è accoglibile in quanto durante l'ordinario utilizzo dell'impianto non sono previsti carichi veicolari significativi al punto di adottare diverse valutazioni. Si precisa inoltre che i parcheggi per l'autobus sono previsti lungo Via S. Mamante (versante Ferrovia).</p> <p>In merito al punto (5.), il parcheggio sarà realizzato con sistemi permeabili nelle zone di sosta ed aree sistemate a verde. L'osservazione è quindi da ritenersi accolta negli atti progetto.</p> <p>In merito al punto (6), si precisa che con il presente progetto non è prevista la nuova strada parallela alla ferrovia.</p> <p>In merito al punto (7), l'osservazione è accolta agli atti e sarà oggetto di valutazione nell'ambito della progettazione esecutiva.</p>



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio**  
*U.O.C. Patrimonio e Concessioni*

	In merito al punto (8), l'osservazione non si configura come attinente al progetto.
--	---

<i>PARTICELLE</i>	3403-3405 (Omissis..)		
<i>data osservazioni</i>	27/10/2022	<i>prot. osservazioni</i>	75328
<i>Contenuto (IN SINTESI)</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Richiesta di revisione del valore attribuito al terreno in esproprio. Considerazioni generali in merito ai danni e disagi provocati dalla nuova destinazione ad uso pubblico e dalla necessità di adeguare la rete di smaltimento delle acque chiare e scure;</li><li>2. Soluzionamento della problematica inerente il sistema idrico.</li><li>3. Disponibilità alla cessione a titolo gratuito delle aree ad uso pubblico dove insistono strade e parcheggi;</li></ol>		
<i>controdeduzioni</i>	<p>In merito alla richiesta di revisione del prezzo (1.), l'osservazione viene depositata in atti al fine della successiva fase del procedimento espropriativo di Determinazione dell'indennità provvisoria a norma dell'art. 20 e ss del D.P.R. 327/2001, fase questa che consente l'analisi dei profili tecnici in via analitica del valore venale del terreno, ovvero del valore venale del terreno nel libero mercato con destinazione impianto sportivo. La determinazione dell'indennità avviene a valore di mercato in considerazione delle proprie potenzialità riconosciute secondo gli strumenti urbanistici e quindi in ragione delle possibilità di utilizzazione consentite dalla normativa vigente e quindi dalla pianificazione urbanistica in vigore. L'osservazione in merito alla revisione del prezzo in via comparativa con il recente valore di acquisto di terreni di altri privati espropriati per la realizzazione del nuovo complesso scolastico, non è di immediato accoglimento. È possibile la determinazione delle indennità in contraddittorio ex art 21 del DPR 327/2001.</p> <p>In merito ai punti elencati (1. 2) nella sintesi, è possibile controdedurre precisando che la regimazione delle acque meteoriche è stata valutata con esito positivo nell'ambito degli atti di progettazione e pertanto non si ravvisano elementi di criticità. I lavori non prevedono estensione e potenziamento della fognatura ma semplici allacciamenti alla fognatura di Via R. Sanzio della struttura in progetto. Non si ravvisano elementi tali da necessitare la realizzazione di una nuova fognatura in considerazione del nuovo impianto sportivo.</p> <p>Nell'ambito degli atti di accordo, (punto 3) è valutabile anche la valutazione in merito alla proposta di cessione gratuita delle aree già a parcheggio e strada.</p>		



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio**  
U.O.C. Patrimonio e Concessioni

<i>PARTICELLE</i>	3343 (Omissis..)		
<i>data osservazioni</i>	02/11/2022	<i>prot. osservazioni</i>	76600
<i>Contenuto (IN SINTESI)</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Richiesta di revisione del valore attribuito al terreno in esproprio. Considerazioni generali in merito ai danni e disagi provocati dalla nuova destinazione ad uso pubblico e dalla necessità di adeguare la rete di smaltimento delle acque chiare e scure;</li><li>2. Richiesta di risarcire i danni da allagamenti ed inondazioni;</li><li>3. Richiesta di delimitazione dei confini con barriere e adeguata recinzione;</li></ol>		
<i>controdeduzioni</i>	<p>In merito alla richiesta di revisione del prezzo (1.), l'osservazione viene depositata in atti al fine della successiva fase del procedimento espropriativo di Determinazione dell'indennità provvisoria a norma dell'art. 20 e ss del D.P.R. 327/2001, fase questa che consente l'analisi dei profili tecnici in via analitica del valore venale del terreno, ovvero del valore venale del terreno nel libero mercato con destinazione impianto sportivo. La determinazione dell'indennità avviene a valore di mercato in considerazione delle proprie potenzialità riconosciute secondo gli strumenti urbanistici e quindi in ragione delle possibilità di utilizzazione consentite dalla normativa vigente e quindi dalla pianificazione urbanistica in vigore. L'osservazione in merito alla revisione del prezzo in via comparativa con il recente valore di acquisto di terreni di altri privati espropriati per la realizzazione del nuovo complesso scolastico, non è di immediato accoglimento. È possibile la determinazione delle indennità in contraddittorio ex art 21 del DPR 327/2001.</p> <p>In merito al punto 2, in base agli studi eseguiti non si ravvisa un incremento del rischio idraulico e la necessità di prevedere negli atti risarcimenti per danni da allagamenti ed inondazioni.</p> <p>In merito alla problematica della regimazione delle acque meteoriche è stata valutata con esito positivo nell'ambito degli atti di progettazione e pertanto non si ravvisano elementi di criticità. I lavori non prevedono estensione e potenziamento della fognatura ma semplici allacciamenti alla fognatura di Via R. Sanzio della struttura in progetto. Non si ravvisano elementi tali da necessitare la realizzazione di una nuova fognatura in considerazione del nuovo impianto sportivo, fermo restando che nell'ambito della progettazione esecutiva potranno essere valutate le interferenze tra il progetto ed i sistemi di smaltimento attuali.</p> <p>In merito al punto 3, si precisa che l'osservazione è accoglibile; la recinzione è già prevista e la richiesta di elementi di separazione potranno essere valutati nell'ambito della progettazione esecutiva.</p> <p>In merito alla viabilità lato ferrovia, con il presente progetto non è prevista la nuova strada parallela alla ferrovia e non prevista una viabilità di servizio laterale.</p>		



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio**  
*U.O.C. Patrimonio e Concessioni*

	Si segnala inoltre in atti anche il protocollo n. 3743 del 18/01/2022 con il quale si presentavano osservazioni in merito alla realizzazione di una strada di servizio, al non aggravio delle condizioni idrauliche degli adiacenti immobili di proprietà, all'estensione delle urbanizzazioni di fognatura e fibra ottica a servizio dei fabbricati di proprietà; dette osservazioni sono state già controdedotte con comunicazione protocollo n. 71772 del 13/10/2022.
--	--

<i>PARTICELLE</i>	170 (Omissis..)		
<i>data osservazioni</i>	03/11/2022	<i>prot. osservazioni</i>	76974
<i>Contenuto (IN SINTESI)</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Richiesta di acquisizione per intero della particella 170 di mq. 4120 (in esproprio mq. 2970 con mq. in proprietà residua mq. 1150);</li><li>2. Richiesta di revisione del valore attribuito al terreno in esproprio;</li><li>3. Considerazioni generali in merito ai danni e disagi provocati dalla nuova destinazione ad uso pubblico e dalla necessità di adeguare la rete di smaltimento delle acque chiare e scure;</li><li>4. Richiesta progetto di regimazione delle acque. La corretta regimazione idraulica delle acque è preliminare per l'accordo preliminare.</li></ol> In atti anche il protocollo n. 76969 del 3/11/2022 con il quale si rendono disponibili addivenire ad un accordo preliminare previo accoglimento delle osservazioni.		
<i>controdeduzioni</i>	<p>In merito alla richiesta di acquisto dell'intera particella, la stessa proposta resta depositata in atti e potrà essere valutata nell'ambito del procedimento a di accordo di cessione volontaria.</p> <p>In merito alla richiesta di revisione del prezzo (1.), l'osservazione viene depositata in atti al fine della successiva fase del procedimento espropriativo di Determinazione dell'indennità provvisoria a norma dell'art. 20 e ss del D.P.R. 327/2001, fase questa che consente l'analisi dei profili tecnici in via analitica del valore venale del terreno, ovvero del valore venale del terreno nel libero mercato con destinazione impianto sportivo. La determinazione dell'indennità avviene a valore di mercato in considerazione delle proprie potenzialità riconosciute secondo gli strumenti urbanistici e quindi in ragione delle possibilità di utilizzazione consentite dalla normativa vigente e quindi dalla pianificazione urbanistica in vigore. L'osservazione in merito alla revisione del prezzo in via comparativa con il recente valore di acquisto di terreni di altri privati espropriati per la realizzazione del nuovo complesso scolastico, non è di immediato accoglimento. È possibile la determinazione delle indennità in contraddittorio ex art 21 del DPR 327/2001.</p> <p>In merito alla problematica della regimazione delle acque meteoriche è stata valutata con esito positivo nell'ambito degli atti di progettazione e pertanto non si ravvisano elementi di criticità. I lavori non prevedono estensione e potenziamento della fognatura ma semplici allacciamenti alla fognatura di Via R. Sanzio della struttura in progetto. Non si ravvisano elementi tali da</p>		



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
**Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio**  
*U.O.C. Patrimonio e Concessioni*

	necessitare la realizzazione di una nuova fognatura in considerazione del nuovo impianto sportivo, fermo restando che nell'ambito della progettazione esecutiva potranno essere valutate le interferenze tra il progetto ed i sistemi di smaltimento attuali.
--	---

Non risultano ad oggi pervenute osservazioni da parte della Ditta Unicoop in riscontro alla pec con Prot. n° 71523 del 13/10/2022 quale avviso di avvio del procedimento. La partecipazione al procedimento è stata garantita anche nell'ambito della procedura di cui all'art. 15 del D.P.R. 327/2001.

La controdeduzione di eventuali osservazioni che perverranno entro il 13/11/2022 potranno essere oggetto di motivata controdeduzione tramite atto espresso.

La Posizione Organizzativa  
Dott.ssa Eutilia Proietti Nulli  
(Documento f.to Digitalmente)

Il Dirigente del Settore  
*Ing. Roberta Scardigli*  
(Documento F.to Digitalmente)