

Dott. Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani

Studio di Ingegneria

Piazza Calderini 1 40124 Bologna

☎051/22.75.87 Fax 051/58.73.007 E-mail info@fpem.it

COMUNE DI CASOLA VALSENI

Procedimento unico ex art 53 comma 1, lettera a) LR. 24/2017 - Piano di interventi sport e periferie "Progetto e realizzazione di un nuovo impianto sportivo in località Furina", in variante alla Pianificazione urbanistica comunale, finalizzato alla localizzazione dell'opera, all'apposizione del vincolo espropriativo ed alla dichiarazione di pubblica utilità -. Opposizione alla realizzazione del nuovo impianto sportivo in località Furina.

Il sottoscritto, Ing. Filippo Pascale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bologna con il n. 3210/A, con studio in Bologna, piazza de' Calderini n. 1, su delega (vedasi all.A)

residente _____
, in nome e per conto di quest'ultima

DEPOSITA

a mezzo posta elettronica certificata, le osservazioni in opposizione all'atto (Vs Rif. Prot. 100355 Class. 06-05 Fasc. 2018/138) del 27.12.2019, di cui all'oggetto.....

Per le ragioni esposte nell'allegata relazione tecnica e per quelle ulteriori che si fa riserva di comunicare, _

esprime la propria opposizione alla realizzazione del nuovo impianto sportivo in località

Furina.

Con osservanza.

Dott. Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani



Casola Valsenio - Bologna , 19 febbraio 2020

allegati:

- 1) delega
- 2) relazione tecnica

Io sottoscritto,

d e l e g o

L'ing. Filippo Pascale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bologna con il n. 3210/A, con studio in Bologna, piazza Calderini n. 1, al deposito, in mio nome e per mio conto, della relazione tecnica contenete le considerazioni in opposizione all'atto (Vs Rif. Prot. 100355 Class. 06-05 Fasc 2018/138) del 27.12.2019, con cui mi è stato comunicato l'avvio del procedimento di localizzazione dell'opera di apposizione di vincolo espropriativo e di dichiarazione di pubblica utilità dei lavori finalizzati alla realizzazione di un nuovo impianto sportivo in località Furina, in Comune di Casola Valsenio.

Casola Valsenio 19.02.2020

Oggetto: Comune di Casola Valsenio- Procedimento unico ex art 53 comma 1, lettera a) LR. 24/2017 - Piano di interventi sport e periferie "Progetto e realizzazione di un nuovo impianto sportivo in località Furina", in variante alla Pianificazione urbanistica comunale, finalizzato alla localizzazione dell'opera, all'apposizione del vincolo espropriativo ed alla dichiarazione di pubblica utilità - Comunicazione di avvio dei Procedimento.

Bologna 13 febbraio 2020

In relazione all'oggetto lo scrivente, ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani, iscritto all'ordine degli ingegneri di Bologna col n 3210/A, incaricato di predisporre osservazioni tecniche al progetto con particolare attenzione alla scelta del sito scelto, effettuati i dovuti accertamenti, ritiene di poter significare quanto segue.

1 IL PROGETTO DEL NUOVO CENTRO SPORTIVO

Così come descritto nella relazione urbanistica, il progetto dell'amministrazione ha previsto di interessare un'area attualmente di proprietà privata, di circa 2 ettari attestata tra la S.P. n. 70 "Strada della Lavanda" e la "via Macello", classificata in parte come terreno agricolo e in parte facente parte della lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Furina" (approvazione Giunta comunale n 85 del 24/08/2001).

Da sottolineare che all'interno dell'area agricola è presente un complesso edilizio individuato dal PSC e dal RUE con apposita simbologia "Edificio di valore culturale e testimoniale" (Art. 8 Nda PSC e Art. 6 Nda RUE).

L'accesso al centro sportivo avverrà ordinariamente attraverso la via Macello e per le manutenzioni e per i mezzi di soccorso, dalla Strada della Lavanda.

1.1 LE AREE DA ACQUISIRE

1.1.1 Area del piano particolareggiato

Nell'anno 2001 la giunta comunale sollecitata da un mercato immobiliare ancora in grande sviluppo con richiesta di immobili a destinazione abitativa, approvò un piano particolareggiato che prevedeva una serie abitazioni.

Successivamente la crisi economica 2007 bloccava il mercato immobiliare imponendo un fermo alle attività edilizie.

Oggi l'amministrazione ritiene di espropriare alcuni lotti e la strada di accesso, senza tenere conto che nel momento in cui la domanda di abitazioni dovesse ripartire, sarebbe necessario trovare un'altra area dove effettuare le urbanizzazioni già qui, in parte, presenti e questo in contrasto con l'obiettivo della nuova legge Urbanistica Regionale di non permettere ulteriori nuove lottizzazioni residenziali.

L'acquisizione di aree già urbanizzate e con una propria capacità edificatoria avrà inevitabili ripercussioni economiche in quanto l'indennità di esproprio sarà inevitabilmente maggiore dovendo essere commisurato al valore venale dell'area e quindi al valore di mercato.

1.1.2 zona agricola con edifici storico testimoniali

La zona agricola è per la maggior parte coltivata a Vigneto, mentre l'estremità sud ovest del mappale 57 è coltivata a seminativo. Come anticipato sui mappali 19 e 58 insistono due fabbricati individuati dagli strumenti urbanistici come Complessi di valore culturale e testimoniale.

Nella relazione urbanistica Allegata al progetto a pag 5 il problema viene risolto semplicemente affermando che per l'eliminazione del vincolo, si è valutato il prevalente interesse pubblico connesso alla realizzazione del nuovo campo sportivo, rispetto all'esigenza di conservazione dell'edificio -ad oggi inutilizzato e in forte stato di



degrado conservativo- la cui ubicazione baricentrica rispetto al lotto di intervento, di fatto impedirebbe l'opera. Viene poi affermato richiamando il Documento di ValSAT, che non sono state individuate altre aree potenzialmente idonee in prossimità del centro urbano per la realizzazione del suddetto campo sportivo. Da segnalare che detto documento a pagina 16 affermava che la demolizione di tali fabbricati non è prevista.

Anche riguardo a tale profilo, si sottolinea che l'utilizzo di arce con fabbricati da demolire comporterà un maggior esborso per l'indennità di esproprio e per i costi in generale dell'opera pubblica.

1.2 ESUBERANZA DEI COSTI DI ESPROPRIO

La tabella di sintesi pagina 2 dell'elaborato A_PPE.03 prevede una indennità al netto degli eventuali incrementi per le diverse fattispecie di imprenditore agricolo di € 267.674,80 essendo la superficie catastale espropriata di mq 18.348 se ne deduce un costo unitario di indennizzo paria a €/mq 14,59.

Essendo il costo previsto (vedasi allegati alla relazione generale - perizie di stima elaborato A_PPE.01) per le aree agricole coltivate a vigna di €/mq 3,54 si ottiene che il progetto ipotizzato dall'amministrazione comunale ha un **costo di indennizzo superiore a quattro volte** quello di una area agricola che costerebbe **$18.348 \times 3,54 = € 64.952,27$ contro i € 267.674,80 previsti dall'amministrazione comunale.**

1.3 SBANCAMENTI E TERRE ARMATE

La forte pendenza del terreno impone scelte tecniche che prevedono importanti movimenti terra e la formazione di scarpate che, ottenute con terre armate e gabbioni finiranno per deturpare il paesaggio.

Da valle osservando il terreno in salita si noteranno le recinzioni alte 6 metri costituite di due parti (recinzione h 2,50 metallica plasticata e rete morbida sovrastante h 3,50).

1.4 RISCHI E PERICOLI PER LA CIRCOLAZIONE STRADALE

1.4.1 Parcheggi

Si può prevedere che a causa dello scarso numero dei parcheggi (40), ogni qualvolta ci fosse un evento importante gli utenti si troverebbero nella necessità di adottare il tristemente ben noto “*parcheggio selvaggio*” che finirebbe per ingombrare malamente via del Macello e i cigli della Strada della Lavanda con rischio di incidenti in particolare su quest’ultima che soprattutto d’estate è percorsa da un nutrito numero di motociclisti e ciclisti.

1.4.2 Pallone in strada

La presenza, soprattutto d’estate, sulla Strada della Lavanda di motociclisti e ciclisti sportivi dilettanti che scendono in gruppo, spesso troppo compatto, rende molto pericolosa l’eventualità di un pallone che, uscendo dalle protezioni del campo, vada a finire fra le ruote di uno di questi veicoli. Infatti la perdita di equilibrio, vista la vicinanza compatta dei ciclisti, finirebbe per coinvolgere nella caduta l’intero gruppo, mettendo così a repentaglio l’incolumità di persone e cose.

1.5 COLLEGAMENTI E RISCHI PER CICLI E PEDONI

La scelta di ubicare il centro sportivo nella collina sovrastante il paese, vista la notevole pendenza della strada, imporrebbe grosse difficoltà a coloro che volessero raggiungere il centro in bicicletta.

Inoltre tale strada che nei giorni di attività del centro sportivo vedrebbe aumentare il traffico, non ha una larghezza tale che possa consentire l’introduzione di accorgimenti per la messa in sicurezza dei ciclisti e dei pedoni.



1.6 VICINANZA CON AREA DI RIFUGIO FAUNISTICO

Si dovrà, inoltre, tenere in giusta considerazione la vicinanza del sito individuato per il nuovo insediamento sportivo (zona Furina) con l’area di rifugio faunistico. A circa 100 metri da detta zona e ad appena al di là della strada della Lavanda, inizia infatti un bosco, habitat naturale della tipica fauna appenninica (caprioli, cervi, cinghiali, volpi ecc.). La vicinanza a potenti impianti di illuminazione ed acustici andrebbero a creare un notevole disturbo agli animali per un vasto raggio.

A ciò si aggiunga il non trascurabile pericolo di incendi in caso di manifestazioni sportive, ove spesso vengono utilizzati impropriamente razzi e altri oggetti incendiari.

2 OSSERVAZIONI

2.1 LE SCELTE ALTERNATIVE DELL’AREA SECONDO L’AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L’amministrazione comunale nella presentazione del progetto nella seduta consigliare del 26/11/2019, così come riportato atto da Il Ponte del 16/12/2019 avrebbe ribadito la descrizione

ne e la valutazione delle diverse aree prese in considerazione che ha portato a considerare l'area della Furina come l'area dove localizzare il nuovo impianto.

Questo è il quadro che l'amministrazione comunale ricava dal raffronto tra le varie aree:

1. "Area Cardello", posta nell'accesso est del paese.
 - 1.1. I punti di forza sono:
 - 1.1.1. vicinanza al paese,
 - 1.1.2. vicinanza ad altre aree sportive,
 - 1.1.3. facile accessibilità,
 - 1.1.4. orografia compatibile con la funzione da inserire.
 - 1.2. Punti di debolezza:
 - 1.2.1. area vincolata dalla soprintendenza.
2. "Area Furina", posta nella zona nord-est del paese.
 - 2.1. I punti di forza sono:
 - 2.1.1. vicinanza al paese e al "Giardino delle Erbe",
 - 2.1.2. facile accessibilità,
 - 2.1.3. orografia compatibile con la funzione da inserire.
 - 2.1.4. Punti di debolezza: poca possibilità di espansione.
3. "Area Pagnano", posta nella zona ovest del paese.
 - 3.1. I punti di forza sono:
 - 3.1.1. vicinanza all'area sportiva esistente,
 - 3.1.2. facile accessibilità,
 - 3.1.3. orografia compatibile con la funzione da inserire,
 - 3.1.4. area rientrante all'interno di un percorso salute da potenziare.
 - 3.2. Il punto di debolezza
 - 3.2.1. più distante dal centro del paese rispetto alle prime due aree presentate.
 - 3.3. presenza di alcune pericolosità geologiche indotte dagli elementi geomorfologici limitrofi all'area, ovvero il versante a monte e la scarpata fluviale a valle, che rendono inadatto il sito per la realizzazione del nuovo impianto sportivo.

2.2 RIFLESSIONI E DEDUZIONI

Circa tali considerazioni lo scrivente ritiene di dover preliminarmente osservare che non sia condivisibile la prospettazione dell'amministrazione in riferimento ai diversi elementi che caratterizzerebbero i punti di forza o di debolezza (*vedasi paragrafo 2.1 Le scelte alternative dell'area secondo l'amministrazione comunale*). In particolare:

- a) Affermare *sic et simpliciter* che l'intervento sia orograficamente compatibile senza dare un peso a tale compatibilità è fuorviante. La compatibilità dell'area Furina non è comparabile con quella dell'area Cardello: nella prima la pendenza impone opere di movimento terra importanti non paragonabili minimamente con quelle necessarie nella seconda.
- b) Escludere un'area in quanto tutelata dalla soprintendenza è, di per sé, non significativo ed anzi denota contraddittorietà rispetto alla scelta precedente: il centro sportivo Nannini che è stato edificato a metà degli anni 90 del XX secolo era soggetto a vincolo e quindi al parere della soprintendenza¹ in quanto all'interno dei 150



¹ legge 8 agosto 1985, n. 431

metri dal ciglio del Senio (tavola di PSC *tav 4.A n 17 Tutele natura e paesaggio*)

- c) Il centro sportivo nell' area Cardello potrà essere affiancato dall' esecuzione della pista ciclopedonale in fregio alla strada Statale SS306 di cui si è parlato molto negli anni passati. Tale pista, collegando il capoluogo Casola con il centro sportivo per poi proseguire passando a fianco della splendida Abbazia di Valsenio (XI° secolo) per raggiungere il centro industriale, sarà fruibile sia dai lavoratori residenti in Casola che potrebbero finalmente raggiungere il luogo di lavoro in bicicletta e quindi con modalità rispettose della propria salute e dell' ambiente, sia dai fruitori del centro sportivo e dai turisti che, attraverso questo percorso, potrebbero raggiungere l' Abbazia.

Tenuto conto di quanto sopra, in sintesi l' esame ristretto alle prime due aree consente di mettere a confronto i seguenti dati:

Descrizione	Area Furina	Area Cardello
Indennità espropriativa	esorbitante: € 267.674,8	Normale €: 64.952,27
espandibilità futuro del centro Sportivo	Scarsissima	ottima
Compatibilità orografica	presente con costi eccessivi per la pendenza; impatto ambientale notevole	presente con attenzione agli elementi tipici del vincolo paesaggistico
n Parcheggi	40 e difficilmente aumentabili	progettabili secondo necessità
Costi di intervento del CS	maggiori oneri per movimenti terre e opere di sostegno e demolizione fabbricati	costi contenuti in area agricola
Vicinanza dal Comune	m 600 in forte pendenza. A piedi 10 min	m 850 in piano. A piedi 11 min
Sicurezza per ciclisti e pedoni	Scarsa a causa della impossibilità di introdurre accorgimenti per la messa in sicurezza dei ciclisti e dei pedoni.	Possibilità di Pista ciclopedonale in fregio alla SS 306 con funzione polivalente
rischi e pericoli per la circolazione stradale	Pallone in strada	nessuno

3 CONCLUSIONI

Lo scrivente ritiene di poter concludere che la scelta dell' amministrazione comunale di ubicare il nuovo centro sportivo della area detta la Furina non sia immune da vizi, sotto diversi profili:

- quello concernente la localizzazione, in quanto le caratteristiche delle diverse aree esaminate non sono state valutate con rigore e pertanto sia i punti di forza sia punti di debolezza risultano contraddittori e non sufficientemente ponderati; tanto è vero che le possibilità offerte dall' area Cardello sembrano soddisfare molto meglio quegli stessi interessi pubblici rappresentati come prioritari dall' Amministrazione;
- quello attinente la sicurezza, sia con riguardo ai parcheggi sia con riguardo alle vie di accesso;
- quello economico, sia con riguardo all' eccessiva onerosità delle indennità di esproprio sia con riguardo ai costi in generale dell' opera pubblica.

Lo scrivente ritenendo di avere compiutamente assolto all' incarico resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Filippo Pascale Guidotti Magnani

