

Montale, 23 maggio 2019

Ill.mo Signor
Ferdinando Betti
Sindaco del Comune di Montale
Via Gramsci n. 19
Montale (Pistoia)

p.c.

Organi di informazione.

Oggetto: Piano di Recupero Ex Carbonizzo.

Egregio Signor Sindaco,

per conto della società Meridiana Immobiliare s.r.l. mi vedo costretto ad evidenziare e a richiamare alla Sua attenzione la grave situazione che, a causa principalmente della condotta tenuta dall'amministrazione comunale, rischia di rendere impossibile il recupero dell'Ex Carbonizzo Tempesti con grave pregiudizio per la società proprietaria e anche – mi permetto di dire – per l'intera collettività.

Sebbene Lei sia a perfetta conoscenza dei fatti, non solo per la Sua carica istituzionale, ma anche per avere partecipato a numerose riunioni sull'argomento, qui di seguito rammento brevemente le circostanze salienti della vicenda.

1) La società Meridiana Immobiliare s.r.l. fa capo alla famiglia Paolacci, fortemente radicata nel territorio del Comune di Montale, dove ha sempre operato nel settore tessile, e in particolare nella località di Fognano di cui è originaria.

2) Spinta dall'attaccamento al proprio territorio e non certamente da un intento speculativo ed in particolare dal desiderio di realizzare un intervento di riqualificazione urbanistica molto atteso dalla comunità montalese, la società Meridiana Immobiliare s.r.l. nel febbraio

del 2003 ha acquistato per un prezzo assai considerevole dalla famiglia Ammirandoli la proprietà di un vasto compendio immobiliare, noto come “Ex Carbonizzo Tempesti”, e più precisamente di *“tutti gli immobili costituiti da terreni e fabbricati ... ubicati in Comune di Montale, località Ponte alle Trecche, frazione Fognano, confinati dal torrente Agna ad est e nord, dalla via Antonio Gramsci ad ovest ed il Rio dei Lembi a sud”*.

Come è noto, all’epoca della compravendita, il compendio immobiliare di cui si tratta versava in condizioni di abbandono e comprendeva sia la Villa, che costituiva l’antica abitazione dei signori Ammirandoli, sia i fabbricati in precedenza utilizzati per l’attività di carbonizzo avviata dalla famiglia Tempesti negli anni ‘40 all’indomani della conclusione della guerra.

Al momento del rogito, nell’allora vigente strumento urbanistico del Comune di Montale il compendio immobiliare di cui si tratta era compreso (salvo che per una porzione vincolata a verde sportivo, pubblico di previsione e in zona agricola di rispetto) in un apposito capitolo denominato *“RU2 Fognano/Area industriale in località Ponte alle Tracche (ex Carbonizzo ed altri opifici)”*, che ne prevedeva il recupero e la ristrutturazione edilizia mediante un Piano di recupero di iniziativa privata.

Lo strumento urbanistico prevedeva in particolare una superficie edificatoria (SUL) pari complessivamente a 6.450 metri quadri in gran parte con destinazione residenziale, nonché la realizzazione di interventi di sistemazione urbanistica e a servizio della comunità volti alla riqualificazione dell’intero sito.

3) Successivamente all’acquisto, Meridiana Immobiliare – a conferma della propria volontà di procedere con sollecitudine all’attuazione del Piano di Recupero – si è fatta carico di provvedere a proprie spese alle verifiche e agli studi di natura idrogeologica, che sarebbero stati di competenza dell’amministrazione comunale (le indagini, di particolare complessità, sono state ripetute nel tempo per ulteriori due volte con spese sempre a carico della società). Non solo: su sollecitazione del Comune, Meridiana Immobiliare ha acquistato dalla Misericordia, pagandolo una cospicua somma, un appezzamento di terreno posto ai margini dell’area dell’Ex Carbonizzo da destinare a verde pubblico e da trasferire successivamente alla stessa amministrazione comunale.

4) Inizialmente, l'attuazione del Piano di recupero è stata ritardata dal fatto che, successivamente all'acquisto, Meridiana Immobiliare s.r.l. con comprensibile sorpresa (dal momento che nulla era stato dichiarato dalle venditrici al riguardo) ha rilevato la presenza di un rilevante quantitativo di rifiuti di varia natura (certamente derivanti dalla cessata attività di carbonizzo) interrati in un'area compresa tra il fabbricato utilizzato per l'attività di carbonizzo e i torrenti Agna e Agna delle Conche.

A seguito di tale inatteso rinvenimento, prontamente rappresentato all'amministrazione comunale, Meridiana Immobiliare si è vista costretta a rivedere il piano economico finanziario del Piano di recupero, tenendo conto per l'appunto dei costi da sostenere per la bonifica del terreno, che riducevano in modo significativo i margini di convenienza dell'intero intervento.

5) Il Piano di Caratterizzazione del sito "Ex Carbonizzo Tempesti" è stato presentato il 5 agosto 2009 e, dopo avere ottenuto in data 30.11.2009 il parere favorevole della Conferenza dei Servizi, è stato approvato con Determinazione n. 648 del 10.12.2009.

A seguito del deposito della ulteriore documentazione richiesta dall'amministrazione e dell'esito positivo della Conferenza dei Servizi tenutasi il 04.12.2013, il Comune di Montale con Determinazione n. 526 del 16.2.2013 ha approvato le modifiche al Piano di Caratterizzazione proposte da Meridiana Immobiliare in data 07.11.2013.

Nel mese di marzo 2015 sono state effettuate, in contraddittorio con ARPAT, le indagini di caratterizzazione previste dalle suddette Determinazioni n. 648/2009 e 526/2013, dalle quali è emersa una potenziale contaminazione tale da rendere necessario l'avvio della procedura prevista dall'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006.

6) Di conseguenza, dal momento che la portata e il costo degli interventi di bonifica dipendono anche dal dimensionamento e dalle effettive destinazioni delle opere previste dal Piano di Recupero, Meridiana Immobiliare ha avviato un confronto con l'amministrazione comunale allo scopo di condividere il progetto di Piano attuativo da sottoporre alla sua definitiva approvazione ed anche, se possibile, di mitigare l'impatto negativo dei necessari interventi di ripristino ambientale.

Il Comune di Montale, pur manifestando la sua disponibilità ad un confronto franco e leale finalizzato a superare le criticità che venivano segnalate da Meridiana Immobiliare, ha tenuto in concreto un atteggiamento esattamente contrario, evidenziando, in modo risultato del tutto pretestuoso e strumentale:

- la necessità di rivedere gli indici di edificabilità in modo da ridurre l'impatto dell'intervento rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico. Tale necessità veniva motivata, sostenendo che le nuove residenze risultavano eccessive rispetto alle esigenze "demografiche" del piccolo abitato di Fognano;
- la necessità di attendere l'emanazione da parte della Regione Toscana di una nuova normativa in materia di contenimento del rischio idrogeologico.

Pertanto, seguendo le indicazioni avute dagli uffici comunali e dal professionista incaricato di redigere il nuovo strumento urbanistico, la società Meridiana Immobiliare si è fatta carico di redigere diverse versioni del progetto di Piano attuativo, incontrando ogni volta le obiezioni dell'amministrazione, che, all'esito delle numerose riunioni tenutesi presso la sede comunale, chiedeva sempre nuovi correttivi ed aggiustamenti anche di carattere meramente estetico.

A dimostrazione della serietà della condotta tenuta da Meridiana Immobiliare ed anche della volontà di venire incontro, per quanto possibile, alle esigenze rappresentate dal Comune e dal suo consulente, si deve evidenziare che la società ha coinvolto nella faccenda un gran numero di professionisti (avvocato, architetto, ingegnere, geologo, chimico), sostenendo ingenti spese, che – alla luce delle determinazioni assunte dall'amministrazione – si sono rivelate sostanzialmente inutili.

7) Meridiana Immobiliare, pur di addivenire ad una qualche conclusione, che le consentisse di realizzare il recupero e la riqualificazione dell'area (con generale vantaggio per la collettività) ed anche di recuperare l'ingente investimento sostenuto per l'acquisto e la manutenzione dell'Ex Carbonizzo, è venuta incontro alle richieste dell'amministrazione, presentando nel periodo compreso tra la fine del 2015 e il 2018 diverse ipotesi progettuali, che prevedevano una utilizzazione limitata degli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico e soluzioni architettoniche in linea con le indicazioni pervenute dal Comune e dai suoi consulenti.

Tuttavia, con raffinata tecnica dilatoria, gli uffici hanno sempre invitato Meridiana Immobiliare a rinviare la presentazione definitiva del progetto, attendendo l'emanazione (indicata ogni volta come imminente) della nuova normativa regionale in punto di contenimento del rischio idrogeologico.

8) Fatalmente, trascorrendo i mesi nell'attesa di un "via libera", che – contrariamente alle ripetute rassicurazioni – non è mai pervenuto, il Piano di Recupero dell'Ex Carbonizzo Tempesti ha dovuto fare i conti con il nuovo Piano Operativo adottato dal Comune di Montale con Deliberazione n. 49 del 28.06.2018 e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 06.04.2019, di cui è prevista la pubblicazione sul BURT successivamente alla conclusione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 19, comma 6, della L.R. n. 65/2014 e che Meridiana Immobiliare si riserva espressamente di impugnare.

Disattendendo in buona parte i rilievi e le osservazioni di Meridiana Immobiliare ed in attesa di conoscere le eventuali ulteriori limitazioni, che dovessero essere introdotte all'esito della Conferenza paesaggistica, la nuova regolamentazione limita fortemente la capacità edificatoria dell'area, rendendo economicamente non sostenibile l'intervento di recupero, in funzione del quale Meridiana Immobiliare si determinò nell'anno 2003 ad effettuare l'investimento di cui si tratta.

In particolare, la SUL complessiva dell'intervento è stata ridotta a circa 3.500 metri quadri (di cui solo una minore porzione riferita a nuove edificazioni, trattandosi per il resto di recupero di fabbricati già esistenti) a fronte degli originari 6.400, addirittura sembrando porre in dubbio la possibilità (in precedenza sempre garantita) di recuperare i fabbricati esistenti, per i quali a causa delle lungaggini del Comune vi è stata la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza! Al riguardo non si può mancare di evidenziare che – contraddicendo le precedenti motivazioni fornite dal professionista esterno incaricato della redazione del Piano Operativo, che aveva giustificato la pretesa di ridurre la SUL tenendo conto, a suo dire, delle minori esigenze "demografiche" dell'abitato di Fognano – il nuovo strumento urbanistico ha previsto una nuova area residenziale con una capacità edificatoria di circa 2.000 metri quadri (addirittura superiore a quella sottratta a Meridiana Immobiliare) in favore di terreni di proprietà di terzi posti ad appena 500 metri dall'area dell'Ex

Carbonizzo Tempesti; una previsione questa davvero incomprensibile e che forse chiarisce le reali ragioni della penalizzazione inflitta a Meridiana Immobiliare all'esito dell'interminabile iter procedimentale, che si è appena sommariamente descritto.

9) La situazione è aggravata da un'ulteriore circostanza emersa il 29 settembre 2017, allorquando – come ben noto all'amministrazione comunale – fu casualmente rilevato uno sversamento di sostanze oleose presente ai margini del torrente Agna determinato, come poi è chiaramente risultato, dalla mancata bonifica di una cisterna interrata esistente all'interno dell'ex carbonizzo.

Si è, infatti, potuto accertare che, a seguito di un analogo sversamento verificatosi nel 1993, i titolari dell'attività del carbonizzo (sottoposti anche a procedimento penale) si erano impegnati a provvedere alla integrale bonifica della cisterna interrata e alla adozione di ulteriori accorgimenti indicati dalla USL n. 8, sul cui adempimento avrebbero dovuto vigilare gli uffici comunali.

La bonifica fu, invece, effettuata in modo parziale e del tutto insufficiente senza che da parte del Comune, che pure era a perfetta conoscenza del caso, vi sia stata alcuna attività di controllo, con la conseguenza che gli sversamenti sono proseguiti nel tempo con potenziale rischio di contaminazione del suolo interessato e dello stesso torrente Agna.

Al momento dell'acquisto e negli anni successivi (neppure quando fu rilevata la presenza dei rifiuti interrati di cui si è detto sopra), Meridiana Immobiliare non è mai stata informata della esistenza di tale problematica, che evidentemente incide in modo ulteriormente negativo sul valore dell'area, fino a quando, per l'appunto il 29.09.2017, lo sversamento è stato casualmente rilevato da un operaio del Consorzio Ombrone impegnato nella pulizia dell'argine del torrente Agna.

Meridiana Immobiliare, pur non essendo responsabile dell'inquinamento – che è invece da addebitare alla negligenza dei titolari del carbonizzo e alla deplorabile trascuratezza del Comune di Montale – ha immediatamente provveduto, a proprie spese, alla esecuzione di tutti gli interventi di messa in sicurezza ed anche alla rimozione della cisterna individuata come origine degli sversamenti.

Sono tuttora in corso le opportune verifiche, ma in base ai risultati delle analisi già disponibili, è ragionevole ritenere che la fonte dell'inquinamento sia stata definitivamente

rimossa e che, dunque, grazie al tempestivo intervento di Meridiana Immobiliare, non vi sia il rischio di ulteriori contaminazioni.

Alla luce di quanto si è esposto, la società Meridiana Immobiliare dubita fortemente che vi siano i presupposti per l'attuazione del Piano di Recupero dell'Ex carbonizzo Tempesti, in quanto:

- le prescrizioni stabilite dal nuovo strumento urbanistico e segnatamente la sostanziale ed immotivata riduzione della superficie edificabile, che risulta di fatto cancellata per oltre un terzo;
- le limitazioni previste dalla legge regionale n. 41/2018 intervenuta (dopo una interminabile attesa) per disciplinare in modo ancor più restrittivo gli interventi da eseguire nelle aree asseritamente soggette al rischio idraulico (in particolare, in ordine alla ammissibilità di cambi di destinazione di edifici già esistenti);
- i costi da sostenere per la bonifica dell'area nella quale sono stati rinvenuti rilevanti quantitativi di rifiuti interrati;
- i costi già sostenuti per l'acquisto dell'area, per la redazione di diverse versioni del progetto di Piano di Recupero e per assistenza legale;
- i costi già sostenuti e da sostenere per interventi di messa in sicurezza ambientale ed idraulica;

inducono a ritenere che siano venute meno le necessarie ed indispensabili condizioni di fattibilità economico finanziario e che, dunque, Meridiana Immobiliare debba essere costretta, nonostante gli ingenti costi già sostenuti, a rinunciare alla realizzazione dell'intervento di recupero dell'area destinata ad ulteriore ed irreversibile degrado con evidente pregiudizio anche per la collettività.

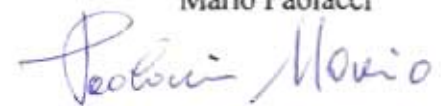
In tale sciagurata ipotesi, è da escludere che Meridiana Immobiliare, che pacificamente non è responsabile dell'inquinamento dell'area, possa rendersi disponibile a provvedere a proprie spese alla esecuzione dei relativi interventi di bonifica, che pertanto rimarranno a carico della amministrazione comunale di Montale, nonché alla effettuazione di ulteriori interventi per la manutenzione e la messa in sicurezza della Villa del Podestà e dell'antico mulino, entrambi dichiarati edifici storici.

Meridiana Immobiliare s.r.l.
Via Guido Rossa, n. 45/c
Montale (PT)
P. IVA 01381340478

Naturalmente, Meridiana Immobiliare, ravvisando nella condotta negligente e contraria a buona fede del Comune evidenti e gravi elementi di responsabilità (in particolare, per ciò che concerne lo sversamento rilevato nel settembre 2017) e pur auspicando che prima della definitiva pubblicazione sia possibile apportare quei correttivi, che potrebbero consentire di dare corso all'attuazione del Piano di Recupero, si riserva ogni azione a tutela delle proprie ragioni ed in particolare ai fini dell'integrale risarcimento degli ingenti danni subiti.

Distinti saluti.

Meridiana Immobiliare s.r.l.
Il Presidente del C.d.A.
Mario Paolacci



bombe a mano. BETTI DIFFIDATO SUL CARBONIZZO

 linealibera.info/diffide-betti-diffidato-sul-carbonizzo/

Alessandro Romiti

25 Maggio
2019

MONTALE. Non troverete – per quanto al momento possiamo sapere – nessuna notizia di questa “bomba a mano” su altri organi di stampa.

Nostri informatori ci riferiscono che altri colleghi hanno sospeso qualsiasi iniziativa per non turbare e intralciare gli interessi elettorali di Betti.

Ma qui non si tratta di elezioni o meno: se le argomentazioni in diffida fossero vere e confermate nella loro sostanza, la questione investe un “modus operandi” di cui tutti devono essere pienamente informati: per la sicurezza della democrazia e del rispetto della legalità (?).



e.b.

La lettera è indirizzata all'amministrazione di Montale e si tratta di una diffida dell'avvocato Lucrezia Giachetti del Foro di Firenze.

Sono otto pagine e non possiamo che pubblicare senza altri commenti, trattandosi di un fatto relativo all'ex carbonizzo Tempesti, sul quale il Sindaco Betti è sicuramente bene informato.

La vicenda della diffida, nasce dalla circostanza che “la condotta dell'amministrazione, rischia di rendere impossibile il recupero dell'ex carbonizzo Tempesti, (vedi: fotoreportage di Massimiliano Galardi) con grave pregiudizio per la società proprietaria”.

Vediamo se il Sindaco Betti, troverà modo di replicare pubblicamente alla missiva, nella trasparenza e correttezza che dovrebbe contraddistinguere un amministratore.

Mirabilia Immobiliare s.r.l.
Via Guido Rossa n. 47/a
Monte (PV)
P. IVA 0341149019

Mirabilia Immobiliare s.r.l.
Via Guido Rossa n. 47/a
Monte (PV)
P. IVA 0341149019

Monte, 23 maggio 2019

Elvio Agnoli
Procuratore (Ricevuto)
Sindaco del Comune di Monte
Via Donato s. 19
Monte (Pavia)

P.a.
Oggetto: informazione.

Oggetto: Piano di Recupero Ex Carbonate.

Elvio Agnoli Sindaco,

per conto della società Mirabilia Immobiliare s.r.l. in sede consultiva ed esecutiva e a fulminea alla Sua attenzione la grave situazione che, a causa principalmente della condotta tenuta dall'amministrazione comunale, rischia di rendere impossibile il recupero dell'Ex Carbonate Tempori con grave pregiudizio per la società proprietaria e anche - nel permesso di dev. - per l'intera comunità.

Infine Lei, in qualità perfetta conoscenza del fatto, non solo per la Sua carica istituzionale, ma anche per avere partecipato a numerose riunioni sull'argomento, qui di seguito sommario brevemente le circostanze subenti dalla vicenda.

Il la società Mirabilia Immobiliare s.r.l. fa capo alle famiglie Pardini, interamente radicata nel territorio del Comune di Monte, dove ha sempre operato nel settore edile, e in particolare nella località di Fagnolo di cui è originaria.

In spirito dell'atteggiamento al proprio territorio e non certamente di un'attività speculativa ed in particolare del desiderio di realizzare un intervento di Significato urbanistico anche oltre alla comunità montana, la società Mirabilia Immobiliare s.r.l. nel febbraio

3

del 2007 ha stipulato per un prezzo non consistente della famiglia Arminiozzi la proprietà di un vasto complesso immobiliare, noto come "Ex Carbonate Tempori", e più precisamente di "tutti gli immobili contenuti da terreni e fabbricati - alcuni in Comune di Monte, locati in P.le alle Franche, Regione Pagnolo, compresi dal terreno Agnoli ed ex - non della via Guido Rossa ad oggi di 11 ha di L. 10/10/10"

Come è noto, all'epoca della compravendita, il complesso immobiliare di cui si tratta versava in condizioni di abbandono e incompiuto sia la Vlla, che costituita l'attività abitativa dei signori Arminiozzi, sia i fabbricati in pessime condizioni per l'attività di coltivazione agraria della famiglia Tempori negli anni '80 all'indomani della conclusione della guerra.

Al momento del rogito, nell'Atto viene menzionato urbanistico del Comune di Monte il complesso immobiliare di cui si tratta con un prezzo (alvo per una posizione vincolata e vendi operata, pubblico di provvista e in una agenzia di recupero) in un apposito capitolo denominato "R.C. Fagnolo (ex industriale in località P.le alle Franche ex Carbonate ex alle Franche)", che ne prevede il recupero e la ristrutturazione edilizia mediante un Piano di recupero di natura privata.

Lo strumento urbanistico prevedeva in particolare una superficie edificabile (M.E.) pari complessivamente a 4.450 metri quadri in gran parte con destinazione residenziale, nonché la realizzazione di interventi di abitazione urbana e a servizio della comunità volti alla qualificazione dell'intero sito.

Il Successivamente all'acquisto, Mirabilia Immobiliare - a conferma della propria volontà di procedere con sollecitudine all'attuazione del Piano di Recupero - si è fatta carico di prevedere a proprio spese altre verifiche e agli usi di natura idrogeologica, che sarebbero stati di competenza dell'amministrazione comunale da svolgere. A particolare complessità, non meno espone nel tempo per sborzi) dai volte con ogni tempo a carico della società. Non solo: su sollecitazione del Comune, Mirabilia Immobiliare ha eseguito della Montecchia pagando una somma senza, un appiccamento di terreno posto al margine dell'area dell'Ex Carbonate da destinare a verde pubblico e da mettere successivamente alla stessa amministrazione comunale.

2

Mirabilia Immobiliare s.r.l.
Via Guido Rossa n. 47/a
Monte (PV)
P. IVA 0341149019

Mirabilia Immobiliare s.r.l.
Via Guido Rossa n. 47/a
Monte (PV)
P. IVA 0341149019

Il 18 febbraio, l'attuazione del Piano di recupero è stata rinviata dal fatto che, invece venisse all'acquisto, Mirabilia Immobiliare s.r.l. non corrispondeva l'importo (dal momento che nella via stato dell'area dell'Ex Carbonate) di quanto ha dovuto la presenza di un situazione quantitativa di altri di tutto natura costruttiva derivanti dalla condotta attività di coltivazione intensiva in un area compresa in il fabbricato millenari per l'attività di Carbonate e i terreni Agnoli e Agnoli della Comune.

A seguito di tale inadempienza, pervenute rappresentazioni all'amministrazione comunale, Mirabilia Immobiliare si è vista costretta a rivedere il piano attuativo finalizzato del Piano di recupero, tenendo conto per l'appunto del così. Da settembre per la banca del terreno, che attraverso le mode significative i margini di consistenza dell'intero intervento.

Si il Piano di Costituzione del sito "Ex Carbonate Tempori" è stato permesso il 1 agosto 2007 e, dopo essere ottenuto in data 30/11/2009 il parere favorevole della Commissione dei Servizi, è stato approvato con Determinazione n. 649 del 18/12/2009.

A seguito del deposito della ulteriore documentazione richiesta dall'amministrazione a dell'ufficio tecnico della Commissione dei Servizi, tenendo il 04/12/2011, il Comune di Monte con Determinazione n. 129 del 16/12/2011 ha approvato le modifiche al Piano di Costituzione proposte da Mirabilia Immobiliare in data 07/11/2013.

Nel mese di marzo 2015 sono state effettuate, in contraddittorio con ARN, le indagini di caratterizzazione previste dalle suddette Determinazioni n. 649/2009 e 526/2011, dalle quali è venuta una preliminare conoscenza sia da rendere necessario l'arrivo della procedura prevista dall'art. 242 del D.L. n. 152/2006.

Di conseguenza, dal momento che la pratica è il corso degli interventi di bonifica dipende anche dal dimensionamento e dalle ulteriori destinazioni della zona prevista dal Piano di Recupero, Mirabilia Immobiliare ha scritto un contratto con l'amministrazione comunale allo scopo di verificare il progetto di Piano attuativo da sottoporre alla sua definitiva approvazione ed anche, se possibile, di mitigare l'aspetto negativo dei numerosi interventi di ripristino urbanistico.

3

Il Comune di Monte, per giustificare la sua disponibilità ad un contratto finanzia e fatto l'acquisto a sapere le attività che venivano svolte da Mirabilia Immobiliare, ha tenuto in essere un atteggiamento totalmente corretto, evidenziando, le mode risultate dal fatto pretérito e cronologico.

- la necessità di svolgere gli studi di idrogeologia, in modo da valutare l'aspetto dell'intervento rispetto a quanto previsto dalla struttura urbanistica. Tale necessità risulta necessaria, sostenendo che le nuove condizioni risultano eccessive rispetto alle esigenze "demografiche" del piccolo abitato di Fagnolo;

- la necessità di ottenere l'assenso da parte della Regione: l'entità di una nuova attività in materia di contenimento del rischio idrogeologico.

Peraltro, riguardo le indicazioni state dagli uffici comunali e dal professionista incaricato di redigere il nuovo strumento urbanistico, la società Mirabilia Immobiliare si è fatta carico di redigere diverse versioni del progetto di Piano attuativo, incoraggiando ogni volta la chiusura dell'amministrazione, che all'inde delle numerose riunioni tenute presso la sede comunale, chiedeva sempre nuove versioni ad aggiornamenti anche di carattere meramente tecnico.

A dimostrazione della serietà della condotta tenuta da Mirabilia Immobiliare ed anche della volontà di venire incontro, per quanto possibile, alle esigenze rappresentate dal Comune e dal suo territorio, si deve evidenziare che la società ha intervenuto nella vicenda in gran numero di professionisti (geometri, architetti, ingegneri, geologi, storici), sostenendo legittimi spese, che - alla luce delle determinazioni emanate dall'amministrazione - si sono rivelate sostanzialmente inutili.

T Mirabilia Immobiliare, per di addormentarsi ad un qualche conclusione, che lo consentisse di realizzare il recupero e la qualificazione dell'area con generale vantaggio per la comunità ed anche di recuperare l'ingente investimento sostenuto per l'acquisto e la manutenzione dell'Ex Carbonate, è venuta incontro alla richiesta dell'amministrazione, presentando nel periodo compreso tra la fine del 2013 e il 2014 il nuovo schema progettuali, che prevedeva una riduzione limitata degli indici di edificabilità relativi allo strumento urbanistico e soluzioni urbanistiche in linea con le indicazioni pervenute dal Comune e dai suoi consulenti.

4

Mediterra Immobiliare s.r.l.
Via Guido Rossa, n. 4/10
00144 Roma
P. IVA 07321140978

Tuttavia, con l'attuale tecnica edilizia, gli edifici hanno sempre iniziato Mediterra Immobiliare a chiarire la praticabilità dell'opera, attendendo l'emanazione dell'ordine esecutivo (invece) della nuova normativa, applicata in pieno di adempimento del rischio idrogeologico.

Si è finalmente, assicurando il caso nell'area di un "via libera", che - costantemente alle riprese (realizzazioni) - non è mai pervenuto, il Piano di Recupero dell'Ed. Carbonara Temporello in corso, con il nuovo Piano Operativo adottato dal Comune di Montebello (Deliberazione n. 49 del 26.06.2018 e Adottamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 05.04.2019, di cui è prevista la pubblicazione sul BURJ successivamente alla conclusione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 19, comma 6, della L.R. n. 40/2014) e che Mediterra Immobiliare si riserva espressamente di impugnare.

Disattendendo le buone prassi e i doveri di Mediterra Immobiliare ed in attesa di conoscere le eventuali ulteriori istruzioni, che dovranno essere intese all'atto della Conferenza paesaggistica, le nuove regolamentazioni limitano la capacità edificatoria dell'area, rendendo economicamente non sostenibile l'intervento di recupero, in funzione del quale Mediterra Immobiliare si avverte nell'anno 2015 ad effettuare l'investimento di cui è data.

In particolare, la SWI complessiva dell'intervento è stata ridotta a circa 1.000 metri quadrati (di cui solo una ridotta porzione riferita a nuove edificazioni, valutando per il resto di recupero e fabbricati già esistenti) a fronte degli originali 5.400, adottata mediante piano di Adibito la possibilità (in presenza sempre garantita di recipienti e fognari) di realizzare interventi, per i quali a causa delle limitazioni del Comune vi è una necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza. Al riguardo non si può non tener conto che - avvalorando le precedenti motivazioni, fornite dal professionista esterno incaricato della redazione del Piano Operativo, che aveva giustificato la perdita di valore in XLS, tenuto conto, a suo dire, della stessa esigenza "demografica" dell'abitato di Fagnano - di nuovo strumento urbanistico la previsione era stata una modesta (con una capacità edificatoria di circa 1.000 metri quadrati) edificazione superiore a quella prevista a Mediterra Immobiliare in favore di terreni di proprietà di terzi posti ad appena 800 metri dall'area dell'Ed.

Mediterra Immobiliare s.r.l.
Via Guido Rossa, n. 4/10
00144 Roma
P. IVA 07321140978

Carbonara Temporello, nei confronti della suddetta circostanza emessa il 29 settembre 2017, all'impugnato - come bene noto all'amministrazione comunale - la sanzionazione rilevata una mancanza di uniformità oltre presenti al meglio del terreno Agia dipendeva, come per il dissesto esistente, dalla mancata bonifica di una (cintura) intera relativa all'abitato dell'ex carbonara.

Si è infatti, potuto accertare che, a seguito di un analogo sopralluogo verificato nel 1991, i vincoli dell'art. 10 del regolamento (adeguato anche a prescindere perché il caso è sempre sempre) a prevenire alla bonifica bonifica della cintura urbana e alla adozione di ulteriori accorgimenti richiesti dalla USL, n. 9, nel cui adempimento avrebbe dovuto vigilare gli uffici comunali.

La bonifica fu, invece, effettuata in modo parziale e del tutto insufficiente sotto che da parte del Comune, che pure era a perfetta conoscenza del caso, vi era stata alcuna attività di controllo, con la conseguenza che gli esponenti sono pervenuti nel tempo con generale stato di abbandono del ruolo interveniva della stessa giunta Agia.

Al momento dell'impugnato e negli anni successivi (appena quando fu rilevata la presenza dei rifiuti inerti di cui si è detto sopra), Mediterra Immobiliare non è mai stata informata della situazione di tale problematica, che evidentemente ricade in modo altrettanto negativo nel rito dell'art. 10, fino a quando, per l'operazione 02/20/2017, lo strumento è stato emanato rilevato da un organo del Consiglio Comunale appoggiato sulla politica dell'agire del terreno Agia.

Mediterra Immobiliare, per non essere responsabile dell'impugnato - che è invece da imputare alla negligenza dei titolari del carbonara e alla disprezzo (e trascuratezza) del Comune di Montebello - ha immediatamente prevenuto, a proprie spese, l'ossessione di tutti gli interventi di messa in sicurezza ed anche alla esecuzione della stessa individualità come richiesto dagli esponenti.

Non ultima in ordine le opportune verifiche, nei limiti di studio della matrice già disponibili, è ragionevole ritenere che la forza dell'impugnato sia stata del tutto annullata.

Mirabilia Immobiliare s.r.l.
Via Guido Rossa, n. 41/a
Monte Prati
P. IVA 0126144076

Invoco e che, dunque, grazie al tempestivo intervento di Mirabilia Immobiliare, non vi sia il rischio di ulteriori contestazioni.

Alla luce di quanto ci è esplicito, la società Mirabilia Immobiliare (di cui l'Esponente che vi viene in premissa per l'attuazione del Piano di Recupero dell'Ex carbonificio Temporel, in quanto:

- le previsioni espresse dal nuovo strumento urbanistico e soprattutto la sostenibilità ed innovativa soluzione della superficie edificabile, che risulta di fatto cancellata per altre usi;
- la limitazione prevista dalla legge regionale n. 41/2011 intervenuta dopo una inattuabile attesa per disciplinare le nuove usi per esentare gli interventi da soggetti nelle loro caratteristiche soggettive al rischio abusivo (in particolare, in ordine alla inattuabilità di cambi di destinazione di edifici già esistenti);
- i costi da sostenere per la bonifica dell'area nella quale sono stati rinvenuti elevati quantitativi di rifiuti tossici;
- i costi già sostenuti per l'acquisto dell'area, per le soluzioni di alcune residenze del progetto di Piano di Recupero e per autorizzazione legale;
- i costi già sostenuti e da sostenere per interessi di natura in successo antichità ed abusiva.

Indebito e ritenere che non venisse posto in evidenza ed indispensabile acquisizione di fattibilità economica. Essendo e che, dunque, Mirabilia Immobiliare debba essere considerata, mediante gli agenti suoi gli uomini, a struttura alla realizzazione dell'intervento di recupero dell'area destinata ad abitare ed irreversibile rispetto con ordine progettato anche per la edificazione.

In tale situazione, si è da escludere che Mirabilia Immobiliare, che professionalmente non è responsabile dell'impimento dell'area, possa rendersi disponibile a provvedere a proprio spese alla esecuzione dei relativi interventi di bonifica, che potranno essere a carico della amministrazione comunale di Firenze, nonché alla effettuazione di ulteriori interventi per la manutenzione e la messa in sicurezza della Villa del Palatino e dell'intero edificio, entrambi dichiarati edifici storici.

T

Mirabilia Immobiliare s.r.l.
Via Guido Rossa, n. 41/a
Monte Prati
P. IVA 0126144076

Veramente, Mirabilia Immobiliare, trovando nella condotta negligente e temeraria a bene delle del Comune e degli elementi di responsabilità da parte del Comune, per cui che nessuno lo strumento rilevato nel settembre 2017 e per sottoporlo che prima della definitiva pubblicazione sia possibile apporre quel carattere, che potrebbe consistere in che caso all'attuazione del Piano di Recupero, si erano ogni azione e tutela della propria ragione ed in particolare al fine dell'impugnazione dagli organi competenti.

Distinti saluti.

Mirabilia Immobiliare s.r.l.
Il Presidente del C.d.A.
Monte Prati

B

Alessandro Romiti

[alessandroromiti@linealibera.info]

Diritto/dovere di cronaca

Scaricate Diffida in pdf

Sostenete questo quotidiano con un piccolo contributo attraverso bonifico intestato a

«Linee Stampalibera» Iban IT08V030691383310000001431 su CariPt di Porta San Marco-Pistoia. Riceverete informazioni senza censure!

bombe a mano 2. BETTI CHIARISCA LE ACCUSE SULLA “QUESTIONE CARBONIZZO”

 linealibera.info/bombe-a-mano-2-betti-chiarisca-le-accuse-sulla-questione-carbonizzo/

Edoardo Bianchini

27 Maggio

2019

MONTALE. Comunque vadano le elezioni, come giornale *libero, indipendente, repubblicano*, e non legato a nessun partito di nessun genere, ma fatto da gente eterogenea, con idee eterogenee e per cittadini eterogenei, non possiamo non tornare, con la dovuta attenzione e il nostro solito puntiglio, sulla questione bombe a mano. Betti diffidato sul Carbonizzo.

Non sappiamo assolutamente se quello che è stato scritto a Betti come diffida contenga la verità, tutta la verità e nient'altro che la verità. Ma sappiamo (e non possiamo ignorarlo in alcun modo) che è stato scritto, che è stato spedito e che sarà oggetto di azioni – anche giudiziarie – contro Betti, la sua giunta, i suoi collaboratori: e che continuerà a farci parlare più e più volte della vicenda.

L'unico vero dovere della stampa è narrare e criticare gli eventi. E pur avendo, ognuno di noi, le proprie simpatie politiche, non dobbiamo «ingaggiofarci» (vedi il Machiavelli) nulla facendo per non raccontare la realtà effettuale: perché il non far nulla equivale, lo sappiamo tutti, a reggere il sacco. E da questo punto di vista, il proverbio è estremamente chiaro.

Tacendo, come hanno fatto altri, avremmo favorito Betti, che, in quanto uomo pubblico, ha molti più doveri assai verso i suoi amministrati, che non altri; e al tempo stesso, in maniera colpevole, avremmo taciuto una verità a chi – i cittadini – ha il diritto di essere informato, come sempre ci viene ripetuto in molte di quelle «rimpatriate salottiere», imposteci dalla legge, in cui i giornalisti perlopiù spippolano sui loro cellulari e tablet, mentre un relatore di buona volontà fa lezione (?) di deontologia.

Per noi quel documento, quella lettera di diffida a Betti, inoltràtagli dalla Meridiana Immobiliare s.r.l. di via Guido Rossa 45/c di Montale, e firmata da Mario Paolacci, presidente del C.d.A., era e resta un documento da non ignorare, da non rimandare, da non allontanare



nel tempo, ma da narrare – nella sua interezza – nel momento stesso in cui veniva spedito e inoltrato al Sindaco uscente.

Non per nulla, in occhiello, avevamo messo «bombe a mano» nel senso che la lettera aveva un più che vago sentore di *mossa tattica*: ma se il ragionamento che guida i cronisti dovesse essere quello di «non disturbare il manovratore», perché quattro quinti della stampa italiana si scapicollò per narrare, al popolo e al contado, dell'avviso di garanzia a Berlusconi mentre era a Napoli con i grandi della terra?

In altri termini: dobbiamo raccontare la cronaca nei suoi tempi e nei suoi di svolgimento oppure manipolarne tempi e modi per fini che la cronologia non ha in alcun modo?

Da qui la nostra decisione, impeccabile, di pubblicare tutto e subito; di far parlare le fonti, così care alla storiografia marxista: cosa che comunque avremmo fatto (sia ben chiaro) anche se al posto di Betti ci fosse stato un qualsiasi altro Sindaco di un qualsiasi altro colore. E ora entriamo nell'analisi del merito della questione.

Non spetta a noi emettere sentenze sulla veridicità degli appunti rivolti a Betti: noi diciamo solo che, se ciò che Mario Paolacci sottoscrive è vero, la situazione ci sembra particolarmente grave e piena di lati oscuri; pericolosa e sostanzialmente vergognosa.

Vogliamo vedere meglio? Nella diffida si legge: «Lo strumento urbanistico [di Montale] prevedeva in particolare una superficie edificatoria (SUL) pari complessivamente a 6.450 metri quadri in gran parte con destinazione residenziale, nonché la realizzazione di interventi di sistemazione urbanistica e a servizio della comunità volti alla riqualificazione dell'intero sito».

E mentre il piano di caratterizzazione del sito "Ex Carbonizzo Tempesti" fu presentato il 5 agosto 2009, il suo *iter* si concluse solo dopo ben 9 anni con le ultime decisioni adottate dalla giunta Betti; decisioni alle quali sia tecnici che politici/amministratori avrebbero lavorato, più che con squadra e riga, con un *machete* da foresta pluviale.

«In particolare [scrive il Paolacci], la SUL [Superficie Utile Lorda] complessiva dell'intervento è stata ridotta a circa 3.500 metri quadri (di cui solo una minore porzione riferita a nuove edificazioni, trattandosi per il resto di recupero di fabbricati già esistenti) a fronte degli originari 6.400, addirittura sembrando porre in dubbio la possibilità (in precedenza sempre garantita) di recuperare i fabbricati esistenti, per i quali a causa delle lungaggini del Comune vi è stata la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza!».

«Al riguardo [prosegue il Paolacci] non si può mancare di evidenziare che – contraddicendo le precedenti motivazioni fomite dal professionista esterno incaricato della redazione del Piano Operativo, che aveva giustificato la pretesa di ridurre la SUL tenendo conto, a suo dire, delle minori esigenze “demografiche” dell'abitato di Fognano – il nuovo strumento urbanistico ha previsto una nuova area residenziale con una capacità edificatoria di circa 2.000 metri quadri (addirittura superiore a quella sottratta a Meridiana Immobiliare) in favore di terreni di proprietà di terzi posti ad appena 500 metri dall'area dell'Ex Carbonizzo Tempesti; una previsione questa davvero incomprensibile e che forse chiarisce le reali ragioni della penalizzazione inflitta a Meridiana Immobiliare all'esito dell'interminabile iter procedimentale, che si è appena sommariamente descritto» [vedi pp. 5-6 della diffida].

Ripassiamo la lezione:

- 1. nel 2009 si potevano edificare 6.400 metri quadri**
- 2. nel 2018, 9 anni dopo, da 6.400 edificabili si è passati a 3.500 (con – 2.900 metri quadri)**
- 3. si è tagliato un terzo di superficie edificabile alla Meridiana Immobiliare perché – è stato detto – Fognano aveva minori esigenze demografiche di quanto l'Immobiliare sosteneva**
- 4. ma, ad appena 500 metri di distanza dall'ex Carbonizzo, ecco che spunta un progetto per la costruzione di 2.000 metri quadri in una diversa proprietà**

Che è successo? Fognano è forse cresciuta all'improvviso venti minuti prima dell'approvazione dello strumento urbanistico, in modo tale da ammettere superfici edificabili ad appena mezzo chilometro di distanza dal Carbonizzo?

È vero? È così? Non è vero? Betti risponderà? O non risponderà mai, come non ha risposto a noi di *Linea Libera* sul famoso documento rilasciatogli dalla Procura della Repubblica di Pistoia?

Che farà, ora, Don Ferdinando? Denuncerà, per coerenza, anche il Paolacci e la sua Immobiliare, come ha detto di voler fare con noi?

Un'ultima domanda all'uomo di punta del Pd: qui chi è che non funziona? Siamo noi di *Linea Libera*, Mario Paolacci oppure il cervello di Don Ferdinando?

Edoardo Bianchini

[direttore@linealibera.info]

**Diritto di cronaca, di critica,
di satira e commento**

Scaricate la diffida in pdf

Sostenete questo quotidiano con un piccolo contributo attraverso bonifico intestato a

«Linee Stampalibera» Iban IT08V0306913833100000001431 su CariPt di Porta San Marco-Pistoia. Riceverete informazioni senza censure!