

Macomer, 10 febbraio 2015

Spett.le Ministero dell'Ambiente e della Tutela del
Territorio e del Mare
Direzione Generale per le Valutazioni



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare – D.G. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali

E.prot DVA – 2015 – 0004969 del 23/02/2015

OGGETTO: VIA Impianto solare termodinamico "Flumini Mannu" - Villasor Decimoputzu (CA).
Controdeduzioni alle Osservazioni del Prof. Dr. Sergio Vacca, prot. DVA-2015-0002509
del 29/01/2015

In riferimento a quanto in oggetto, si riporta quanto segue.

Nella lettera del Prof. Dr. Sergio Vacca viene contestata la frase "Seppur considerati nella cartografia ufficiale suoli di particolare importanza agricola, appare evidente che la realtà produttiva per asset aziendale, in termini di capitale a disposizione, propensione all'investimento e all'innovazione, non consentono attualmente produzioni maggiori" riportata sulla Relazione Agronomica.

Viene proposto al lettore un lungo excursus del tipo "lezione universitaria" il cui senso pratico è quello di dirci che la valutazione di impatto ambientale deve tener conto del rapporto suolo/uso del suolo, definito come "Pedopaesaggio". Tutto ciò è puro nominalismo, pura accademia.

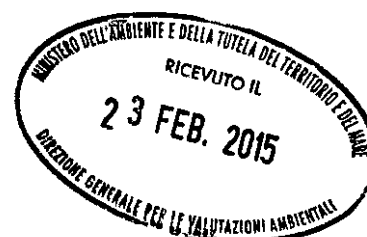
Nel passaggio successivo si capisce che la preoccupazione di fondo che ha condotto i Cualbu a valersi dell'opera del Prof. Vacca è il timore di una valutazione del suolo che loro temono possa essere non adeguata ai propri desideri, in quanto collegata al reddito agrario dei suoli stessi. Tutto ciò coperto da una serie di altisonanti affermazioni che non sono in grado di nascondere il vero interesse pretensivo dei CUALBU sul tema "**determinazione del valore del diritto di superficie**" della parte dei loro terreni che ricadono all'interno dell'area di sedime dell'impianto. È infatti ormai chiaro che la cifra di 36.000 € ad ettaro da noi offerti e contrattualizzati con i proprietari dei terreni che hanno accettato la nostra proposta, di gran lunga superiore al valore effettivo dei suoli, come da valutazione fatta dalla rivista PATRIMONI di Ottobre 2014, (vedi allegato), non sarà applicata alle procedure di esproprio che seguiranno il loro corso secondo i consueti metodi di valutazione dei suoli utilizzati in dette situazioni e dunque a prezzi ad ettaro di gran lunga inferiori.

Il tema della "degradazione del suolo" non è introdotto strumentalmente al fine di sostenere un suo radicale mutamento d'uso come sostenuto dal Prof. Vacca da agricolo ad industriale. Non ci sarà il catastrofico mutamento di scenario descritto, come imponenti movimenti di terra per il livellamento delle superfici e la realizzazione di una imponente rete di ancoraggi delle strutture, fino ad ipotizzare a fine vita dell'impianto un panorama di macerie da scenario di archeologia industriale.

Riassumiamo qui, per fare chiarezza, quali siano i reali termini della questione della sottrazione temporanea del suolo agricolo a fini di produzione energetica.

Per la centrale CSP a sali fusi di Flumini Mannu si ha:

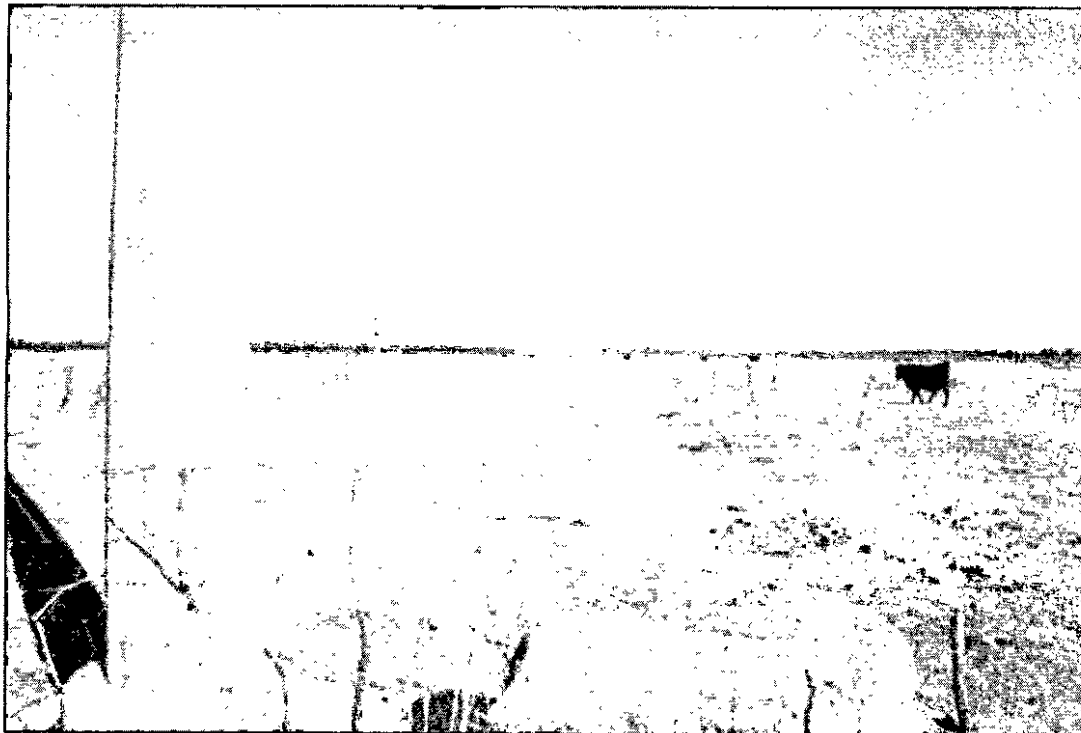
| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Parametri | |
| Area Lorda | Circa 269 ettari |
| Area non utilizzabile a fini agricoli | circa 20 ettari |



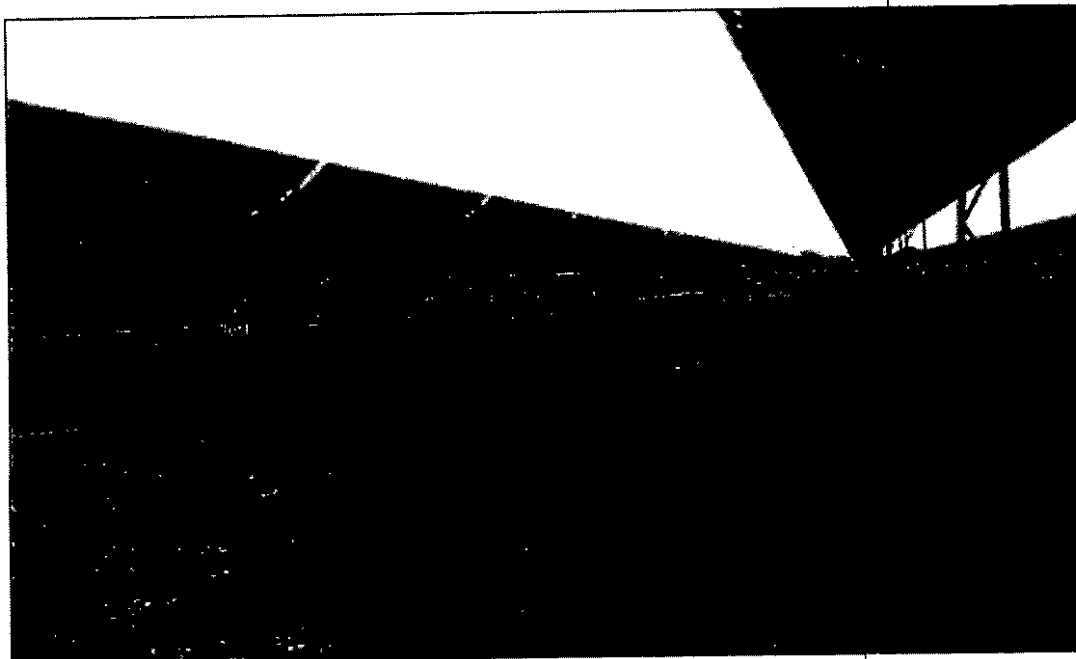
Entrando nel dettaglio, 269 ettari corrispondono all'area recintata, mentre i circa 20 ettari non utilizzabili per l'agricoltura derivano dalla somma della superficie occupata dai manufatti della power block, dall'area effettivamente occupata dalle fondazioni dei piloni di sostegno delle strutture metalliche che sorreggono i collettori solari e dalle strade interne all'impianto.

Stante la natura del terreno particolarmente degradato e soggetto a fenomeni di erosione superficiale evidenti, come mostrato dalle foto scattate in sito che qui sotto Vi proponiamo, l'attività agricola finora esercitata è di tipo marginale (cereali/pastorizia), con redditi netti che sarebbero negativi senza l'apporto del sostegno pubblico. A tal proposito si segnala che i bilanci delle 2 aziende agricole di Cualbu Maria Antonia e Cualbu Salvatore non sono mai stati depositati e dunque non compaiono nel data base dei bilanci delle aziende nazionali accessibili per via telematica tramite TELEMACO. Sul tema del reddito torneremo più avanti.





La proponente il progetto ha studiato diverse alternative per rendere compatibile l'attività di produzione energetica con un nuovo tipo di attività agricola ad alto valore aggiunto consistente in produzioni foraggere di erba medica, oggi importata dalla Spagna per cifre ingenti; pascolo nelle aree idonee, e in alternativa produzioni di primizie agricole ad alto valore aggiunto, sfruttando il calore residuo della centrale per scaldare il terreno e/o le serre nelle grandi aree verdi interne all'impianto, circa 28 ettari. Va infatti considerato che all'interno del campo solare vi sono corsie della larghezza di 16 metri e della lunghezza di centinaia di metri in cui la destinazione del suolo resta assolutamente di tipo agricolo. Va anche aggiunto che i collettori solari sono sollevati dal suolo a circa 3,5 metri sul piano di campagna per cui anche sotto di essi arriva la luce del sole e dunque si ha un normale sviluppo vegetativo come la foto seguente, scattata nell'impianto spagnolo Extrasol 1-2-3, dimostra.



Attività agropastorale all'interno di una centrale solare (impianto Extresol 1-2-3 - Spagna)

In conclusione non è prevista alcuna radicale trasformazione della destinazione d'uso del suolo su 249 ettari di terreno su di un totale di 269, come invece sostenuto dal Prof. Vacca. Inoltre, a fine vita dell'impianto non rimarranno in luogo "macerie di un'attività industriale" poiché a garanzia che il decommissioning venga effettivamente realizzato verrà prestata idonea fidejussione bancaria. Va inoltre ricordato che nel carteggio intercorso tra la società proponente ed i soggetti istituzionali che hanno seguito l'istruttoria del progetto, è compreso un dettagliato piano di trattamento del suolo che definisce con precisione le operazioni da fare sia nella fase di rimozione della parte superficiale del suolo, che nella sua conservazione in depositi temporanei, sia infine nella sua ricollocazione dopo lo smantellamento dell'impianto. Come già detto, non esiste alcuna attività **"di sistematica distruzione dell'agricoltura nella Sardegna Meridionale"** come invece sostenuto dal Prof. Vacca, che è di tutta evidenza non aver letto le carte.

Per quanto invece riguarda il colorito dibattito sul reale valore di mercato dei suoli che secondo il Prof. Vacca deve **"essere calcolato in termini di proiezione della sua capacità produttiva indipendente da quelle che sono le condizioni del suolo al momento della valutazione"** osserviamo quanto segue:

1. La rivista PATRIMONI di Ottobre 2014 (Gruppo Milano Finanza) ha svolto una complessa indagine sul valore dei suoli su tutto il territorio nazionale. Riportiamo la parte riguardante la Sardegna.

Nel caso dei redditi agrari invece, non ci si deve riferire alla tariffa di estimo catastale, in quanto sono profitti dell'imprenditore agricolo, nell'esercizio della sua attività di impresa: quindi, se l'imprenditore agricolo coltiva pomodori e li rivende, non è importante il valore del terreno e gli investimenti impiegati in esso, ma solo quanti pomodori ha raccolto e venduto, guadagnandoci.

Un esempio in cui entrambi i redditi devono essere calcolati si ha quando il proprietario del terreno è lo stesso imprenditore agricolo come nel caso che ci occupa.

In allegato ci sono due documenti che riportano il disegno in pianta dell'area di sedime dell'impianto e l'elenco delle singole particelle di proprietà dei Cualbu ed anche i relativi redditi agrari e redditi dominicali. La somma totale del reddito agrario nella superficie occupata di 93,9 ettari è di 2.459,16 € mentre il totale del reddito domenicale è di 3.434,5 €.

Il reddito totale per i quasi 94 ettari è di 5.893 €/annui. Si tratta di un valore che si commenta da solo.

In ogni caso tutte le considerazioni esposte pur necessarie per informare correttamente i nostri lettori sono inutili ai fini della determinazione del vero valore venale dei fondi in quanto la procedura di esproprio prevede metodi collaudati a garanzia di tutti i soggetti coinvolti nella transazione.

Concludiamo dicendo che i soggetti con i quali abbiamo negoziato i contratti preliminari di cessione del diritto di superficie dei suoli vivono e lavorano nella stessa zona in cui sono collocati i terreni dei Cualbu.

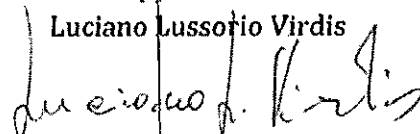
Essi sono stati ben lieti di accettare la cifra di 36.000 € ad ettaro per cedere il loro diritto di superficie del loro suolo per 30 anni. Noi sapevamo che il prezzo offerto era superiore al prezzo di mercato da 3 a 4 volte, ma abbiamo considerato il sovrapprezzo come una forma diretta di "compensazione sociale" agli agricoltori per il disturbo loro arrecato.

Firma

Per la **FLUMINI MANNU LTD**

Il rappresentante

Luciano Lussorio Virdis



Pec Direzione

Da: PEC - energogreen.com <pec@pec.energogreen.com>
Inviato: venerdì 20 febbraio 2015 15:11
A: ministero dell ambiente dg salvag ambientale roma
Cc: mbac-dg-pbaac@mailcert.beniculturali.it; Regione Sardegna Dir Gen Ass Ambiente; ecologia@pec.provincia.cagliari.it; cfva.direzione@pec.regione.sardegna.it; ARPA PEC Sardegna; eell.urb.tpaesaggio.ca@pec.regione.sardegna.it; Soprintendenza beni architettonici e paesaggistici Cagliari paesaggistici Cagliari; mbac-sba-ca@mailcert.beniculturali.it; Comune Decimoputzu; SEGRETERIA VILLASOR; ctva@pec.minambiente.it; Devis Bozzi - energogreen
Oggetto: Controdeduzioni ad Osservazioni prot. DVA-2015-0002509 del 29/01/2015
Allegati: Controdeduzione a DVA-2015-0002509(Cualbu-Vacca).pdf; Allegato senza titolo 00805.htm; pastedGraphic.jpg; Allegato senza titolo 00808.htm

In riferimento alle Osservazioni in oggetto, inviato dalla Sig.ra Cualbu Maria Antonia e scritte dal Pro. Dr. Sergio Vacca, si inoltrano le seguenti controdeduzioni.

Con l'occasione si porgono
Distinti Saluti

Per la FLUMINI MANNU Ltd