



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

E.prot DVA-2015-0021160 del 11/08/2015

1

STUDIO LEGALE AVV. M.MICHELA FOIS

Via Lo Frasso n.28 07041 Alghero (SS)
tel e fax 079/9738969 mobile: 339/2452206
mfois@email.it pec: mfois@pec.it

Alghero, 4 Agosto 2015

PEC

Al Ministero dell'Ambiente e della
Tutela del Territorio e del Mare
DGSalvanguardia.Ambientale@PEC.minambiente.it

Racc. a/r

Al Responsabile del Procedimento
Ing. Antonio Scalamandrè
ANAS S.p.A.
Direzione Centrale Progettazione
Via Monzambano n.10
00185 ROMA



Al Sig. Sindaco del Comune di Alghero
Dott. Mario Bruno
C/o Casa Comunale
Via Sant'Anna n.18
07041 Alghero (SS)

Oggetto: Nuova Strada Statale SS 291 "della Nurra" Lotto 1° da Alghero ad Olmedo, in località bivio cantoniera "Rudas": osservazioni al progetto definitivo ex artt. 166, 167 e art. 183, co.4° D. Lgs. 163/2006, (Vs. riferimento Ditta n.44).

I Sig.ri Fois Giuseppe, nato ad _____ il _____, c.f. n. _____,
Fois Sebastiana, nata ad _____ il _____, c.f. _____,
Fois Nicola, nato ad _____ il _____, c.f. _____,
tutti assistiti e rappresentati dall'Avv. Maria Michela
Fois, nata ad _____ il _____, c.f. _____, con studio in
Alghero, nella Via Lo Frasso n.28 ed ivi elettivamente domiciliati, PEC:
mfois@pec.it, che dichiara di intervenire nella presente vicenda sia

personalmente, quale parte interessata, sia nella predetta qualità di procuratore difensore dei sunnominati, espongono quanto segue:

- I sig.ri **Fois Giuseppe, Fois Sebastiana, Fois Nicola e Fois Maria Michela** sono proprietari in parti uguali e *pro indiviso* di un terreno coltivato ad oliveto della superficie complessiva di mq.24.590, con sovrastante fabbricato, ubicato in prossimità dell'abitato di Alghero con accesso dalla Strada Vicinale Ungias – Punta Moro n.20, Km. 1,200 dalla Stazione Ferroviaria di Alghero, posto a confine per un lato con la predetta strada, con altro lato con la ferrovia e con il Rio Calvia, e per altro ancora con proprietà Fois Giuseppe, Fois Gianfranco, Fois Pasqualina e Fois Rosanna, distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Alghero al Fog. n.56 Mapp. n.182, 449 e 586 e, quanto all'edificio, censito al Catasto Fabbricati al Fog. n.56 Mapp.450 Sub.1.

- Dall'esame delle tavole e degli elaborati progettuali – Soluzione A - relative a quanto in oggetto, è emerso che il fondo in questione sarebbe pesantemente interessato dall'opera in progetto, essendo prevista, proprio in corrispondenza della proprietà degli scriventi, la costruzione di un viadotto che la attraverserebbe integralmente, lambendo, nella parte superiore ed a monte della ferrovia, il fabbricato ivi edificato.

Tale ipotesi progettuale comprometterebbe in maniera irreversibile il fondo sia dal punto di vista naturalistico, sia dal punto di vista della produttività e del suo effettivo utilizzo. Quanto al primo aspetto, si evidenzia, infatti, che sul terreno sono ubicate circa 350 piante di ulivo ultracentenarie ancora in ottima produttività, una buona parte delle quali verrebbe completamente sacrificata dai lavori di costruzione della strada. In ordine all'assetto ambientale del predio, come viene evidenziato dallo stesso Studio di Impatto Ambientale allegato al progetto, l'opera interferisce con aree classificate dal Piano Paesaggistico Regionale come "aree naturali e sub naturali", ovvero zone in cui è presente vegetazione a macchia mediterranea per la

quale è previsto un vincolo di protezione.

- In ordine all'effettivo utilizzo del fondo si segnala come quello agricolo costituisca oramai un uso del tutto secondario e residuale. Infatti il terreno ospita da oltre un decennio una struttura ricettiva per il pernottamento e l'alloggio di ospiti, inizialmente classificata come attività agrituristica connessa a quella agricola esercitata dal Fois Pasquale, comune genitore degli scriventi nonché loro dante causa, ed attualmente **classificata come struttura di tipo alberghiero**. Detto fabbricato è posto su due livelli, seminterrato e terra oltre a verande e circostante area verde attrezzata, composto da otto camere di cui sei al piano terra con altrettanti servizi e due al piano seminterrato, nel quale sono altresì ubicate una sala comune per la somministrazione, la reception, la cucina, ulteriore stanza pluriuso e locali di servizio, per una capienza complessiva di **sedici posti letto**.

- L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alghero al Foglio n.56 Mapp. 450 Sub 1, Regione Ungias p.T.-S1 Cat. D02, Rendita € 4.596,00, mentre lo spazio circostante e le aree di manovra e parcheggio ricadono nel Mapp. 449 del Foglio n.56 del N.C.T. del Comune di Alghero. L'edificio è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche essendo stati rilasciati dal Comune di Alghero i seguenti provvedimenti autorizzativi: Concessione Edilizia: n.181/98 del 12/11/1998; Autorizzazione Edilizia n.137 del 19/04/2010; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 50 del 28/02/2014 ed infine Concessione Edilizia n.57 del 24/03/2014. Attualmente il fabbricato è condotto in locazione dalla sig.ra Fois Maria Paola, titolare dell'omonima impresa individuale che vi esercita l'attività imprenditoriale alberghiera in forza di regolare contratto di locazione della durata novennale e con prima scadenza fissata nel giugno 2024. L'impresa occupa in alta stagione due dipendenti, oltre alla titolare.

- Si segnala, inoltre, che gli scriventi proprietari hanno in animo di intraprendere un

progetto di ampliamento della struttura ricettiva nei limiti consentiti dalla vigente normativa e quindi nella misura di un ulteriore 20% della superficie totale coperta, per complessivi mq.45/50, pari a ulteriori due stanze con relativi servizi.

- La realizzazione dell'opera *de qua* nella Soluzione "A", come detto, comprometterebbe in modo irreversibile l'attività imprenditoriale esercitata, rendendola certamente impossibile durante la fase di accantieramento e materiale esecuzione dei lavori e non più competitiva e concorrenziale al suo termine. Dalla visione dei grafici progettuali emerge, infatti, **che i piloni del viadotto stradale verrebbero posizionati ad una distanza inferiore a trenta metri dal perimetro della casa**, esattamente dove adesso sorge un'area verde attrezzata con tavoli e sedie destinata al relax degli ospiti della struttura. E' evidente, che qualora si dovesse procedere alla costruzione del viadotto nel punto suddetto, si determinerebbe come effetto immediato la cessazione dell'attività imprenditoriale con perdita dell'avviamento e con essa dei relativi posti di lavoro. Mentre, in capo alla proprietà, il mancato guadagno dei canoni di locazione. Nondimeno, in termini più generali la struttura immobiliare ed il terreno circostante subirebbero un grave deprezzamento, l'una e l'altro privati delle peculiarità naturalistiche che attualmente connotano il luogo e ne costituiscono sua attrattiva.

- Non meno impattante della trasformazione visiva, sarebbero le immissioni acustiche, le vibrazioni e le esalazioni prodotte dalla strada, che contribuirebbero a snaturare definitivamente l'intero contesto della zona, traducendosi in una importante menomazione di facoltà non marginali del diritto dominicale, di cui si dovrà quantomeno tener conto in termini di minor valore del bene in conseguenza della eventuale presenza dell'opera pubblica.

- L'opera viaria interesserebbe anche la porzione di terreno ulivettato ubicata a valle della ferrovia, con cui confina, oltre che con il Rio Calvia, identificata

catastalmente con i mapp. n. 182 e 586 del fog. n. 56. Si tratta di uno dei punti nevralgici del progetto sotto l'aspetto idrogeologico, come rilevato dallo Studio di Impatto Ambientale (pagg.130 e segg.), che ha verificato, proprio in corrispondenza di tale zona, un'area a pericolosità classificata Hg2 (pericolosità media) sulla base del P.A.I.

- Dal punto di vista prettamente privatistico, si osserva che il lotto in questione è intercluso e l'accesso è attualmente garantito mediante servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia, che grava sul fondo confinante distinto al N.C.T. del Comune di Alghero al fog. 56 map. 179 di proprietà dei sig.ri Fois Giuseppe, Gianfranco, Pasqualina e Rosanna (ditta n.50). Detta strada di accesso, che attraversa il fondo servente parallelamente alla strada ferrata e si immette su quella vicinale Ungias – Punta Moro, verrebbe parzialmente cancellata dal tracciato stradale in progetto (che, peraltro, intercetta anche il predetto map.179) ed obbligherebbe l'Ente a realizzarne una nuova per ripristinare la via di accesso al fondo.

- In ordine alle superfici interessate dall'opera, l'Ente procedente indica (codice elaborato T00ES00ESPEE01B), relativamente al map.182 quale superficie da espropriare definitivamente mq. 426 e da occupare temporaneamente mq. 898, purtuttavia tale ipotesi è del tutto inaccettabile, posto che dalla visione dell'elaborato progettuale T00ES00ESPPC04B si evince chiaramente che, al termine dei lavori, verrebbe restituita ai proprietari una micro porzione di terreno costretta tra la ferrovia da un lato e l'ingombro stradale dall'altro, senza alcuna concreta possibilità di sfruttamento!

Si propone, pertanto, l'esproprio definitivo dell'intera particella, nella quale potrebbero essere realizzate "opere di mitigazione ambientale", così come previsto su parte del map. 449.

In ogni caso, i proprietari scriventi, anche all'esito della valutazione dei costi di ripristino della servitù di passaggio per l'accesso al fondo espropriato (map. 182 e 586), si dichiarano disponibili alla cessione delle predette particelle nella loro interezza.

In punto di diritto si osserva, in merito ai criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio per i suoli agricoli e per quelli "non edificabili", come la Corte Costituzionale con Sentenza n.181 del 10/06/2011 abbia dichiarato incostituzionale la normativa di riferimento (art. 5 bis co. 3° e 4° del D.L.n.333/1992 convertito nella L. 359/1992, nonché, in via consequenziale, dell'art.40 co. 2° e 3° del D.P.R. 327/2001) laddove ai fini della quantificazione dell'indennità prevedeva di assumere per i suoli agricoli e non edificabili criteri del tutto svincolati dall'effettivo valore di mercato dei suoli medesimi e tali comunque da non assicurare all'avente diritto il versamento di un indennizzo integrale o, quantomeno "ragionevole" in relazione al sacrificio del diritto dominicale imposto al privato, ponendosi in contrasto con l'art.1 primo protocollo, allegato alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU) nell'interpretazione datane dalla Corte di Strasburgo. In definitiva, quindi, la Corte ha espresso il principio dell'esigenza della **valutazione di congruità dell'indennizzo espropriativo in concreto**, tenendo conto dei requisiti specifici del bene quali la posizione del suolo, il suo valore intrinseco che non si limita alle colture praticate ma consegue alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione e, più in generale, l'attitudine ad un uso diverso da quello agricolo. La Corte di Cassazione, in applicazione del principio espresso dalla Corte Costituzionale nella menzionata sentenza, ha sancito che: *«anche il proprietario interessato da un'espropriazione rituale, può dimostrare sempre all'interno della categoria suoli/inedificabili, anche attraverso rigorose indagini tecniche e*

specializzate, che il valore agricolo, da determinarsi in base al relativo mercato, sia mutato e/o aumentato in conseguenza di una diversa destinazione del bene egualmente compatibile con la sua oramai accertata non edificabilità. E, quindi, che il fondo, suscettibile di sfruttamento ulteriore e diverso da quello agricolo, pur senza raggiungere i livelli dell'edificabilità, abbia un'effettiva e documentata valutazione di mercato che rispecchia queste possibilità di utilizzazioni intermedie tra l'agricola e l'edificatoria» (Cass. Civ. Sez.1 sent. n.19936 del 29/09/2011).

Di tali principi si dovrà certamente tener conto nel caso di specie, posto che, come sopra illustrato, l'utilizzo agricolo del mappale n.449 è assolutamente marginale rispetto alla funzione di elemento tipico del paesaggio svolta dal fondo in rapporto alla struttura ricettiva ivi ubicata, qualificandosi quale sua componente caratterizzante.

- E' evidente, in termini più generali, che l'eventuale scelta progettuale identificata come "Soluzione A" snaturerebbe l'intero paesaggio della zona, caratterizzato da superfici olivetate, che verrebbero sostituite dall'impattante viadotto e dall'asse stradale, con irreversibile trasformazione di una delle più peculiari espressioni della campagna algherese.

In conclusione, i sig.ri Fois Giuseppe, Fois Sebastiana, Fois Nicola a ministero dello scrivente avvocato che agisce anche in qualità di parte interessata, chiedono che l'Ente, tenuto conto delle presenti osservazioni, valuti l'opportunità di optare per la scelta progettuale alternativa, qualificata come "Soluzione B", meno impattante dal punto di vista naturalistico - ambientale, oltreché meno compromettente dei diritti dominicali dei soggetti interessati dall'esproprio.

In subordine e, nell'ipotesi in cui tale soluzione alternativa non risultasse perseguibile, gli scriventi domandano che possa essere messa allo studio un'ipotesi

progettuale che, tenuto conto dell'esistenza della struttura ricettiva, prospetti un tracciato stradale opportunamente distanziato da essa e tale da consentire la prosecuzione dell'attività imprenditoriale ivi esercitata assicurandone le sue attuali caratteristiche.

In ulteriore subordine, ove non fosse prospettabile una modifica progettuale nel senso sopra indicato, gli scriventi si rendono disponibili all'esame di un'eventuale proposta di cessione dell'intero lotto e della sovrastante struttura.

Si allega planimetria e visura catastale del fabbricato.

Riservata ogni altra produzione nei termini di legge.

Avv. Maria Michela Fois

PEC DVA

Da: Per conto di: mfois@pec.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
Inviato: martedì 11 agosto 2015 12:27
A: DGSalvanguardia.Ambientale@PEC.minambiente.it
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: SS291 della Nurra Lotto 1° da Alghero a Olmedo osservazioni al progetto definitivo ex art.166 167 D. Lgs. 163 2006
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (387 KB)

--Questo è un Messaggio di Posta Certificata--

Il giorno 11/08/2015 alle ore 12:27:02 (+0200) il messaggio con Oggetto "SS291 della Nurra Lotto 1° da Alghero a Olmedo osservazioni al progetto definitivo ex art.166 167 D. Lgs. 163 2006" è stato inviato dal mittente "mfois@pec.it"

e indirizzato a:

DGSalvanguardia.Ambientale@PEC.minambiente.it

Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale).

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

L'identificativo univoco di questo messaggio è: opec275.20150811122702.07993.08.1.17@pec.aruba.it