

**Michele Greco**

CN = Greco Michele  
O = non presente  
C = IT

**m. ante DVA REGISTRO UFFICIALE.I.0001822-30-01-2017**

**STUDIO LEGALE  
GRECO**

**MAGISTRATURE SUPERIORI**

---

Orbetello, 28 gennaio 2017

Spett.le

**Ministero dell'Ambiente  
e della Tutela del Territorio e del Mare  
DG Salvaguardia Ambientale**

Via Cristoforo Colombo, 44  
00147 – Roma

PEC: [dgsalvaguardia.ambientale@pec.minambiente.it](mailto:dgsalvaguardia.ambientale@pec.minambiente.it)

Spett.le

**SAT – Società Autostrada Tirrenica  
n.p. del Direttore Generale  
(n.q. responsabile del procedimento)**

Via A. Bergamini, 50  
00159 – Roma

PEC: [autostradatirrenica@pec.tirrenica.it](mailto:autostradatirrenica@pec.tirrenica.it)

Spett.le

**Regione Toscana  
in persona del Presidente p.t.**

Piazza Duomo 10  
50123 – Firenze

PEC: [regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

*e, p.c.*

**Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
in persona del Ministro *p.t.***

Via Caraci 36  
00157 – Roma  
PEC: [m\\_inf@pec.mit.gov.it](mailto:m_inf@pec.mit.gov.it)

**Provincia di Grosseto  
in persona del Presidente *p.t.***

Piazza Dante 35  
58100 – Grosseto  
PEC: [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)

**Comune di Orbetello  
in persona del Sindaco *p.t.***

Piazza del Plebiscito, 1  
58015 – Orbetello (GR)  
PEC: [protocollo@pec.comuneorbetello.it](mailto:protocollo@pec.comuneorbetello.it)

**OGGETTO: Autostrada A12 – procedimento di approvazione del progetto definitivo con valutazione di impatto ambientale, formazione dell'intesa Stato-Regione in merito alla localizzazione dell'opera e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 165-166 co. 2, 167 co. 5 e 183 D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 – Osservazioni per G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO srl ex artt. 165, 166 co. 2, 167 comma 5, 183 comma 4 D. Lgs. n. 163/2006; art. 24 co. 4 D.Lgs. 152/06; artt. 7 e ss. l. 241/1990 e ss.mm.ii.**

In relazione al procedimento di cui in oggetto, in nome e per conto di **G.I.A. Gestione Immobiliare Argentario srl** (C.F. e P. IVA 01227600531) con sede in Monte Argentario, via del Campone n. 48, in persona del legale rappresentante, il quale sottoscrive la nota di deposito cui il presente documento è allegato facendolo proprio in ogni sua parte, sia sul progetto definitivo ai fini della localizzazione dell'opera e della dichiarazione di pubblica utilità, ex

artt. 166 co. 2 D. Lgs 163/2006 e s.m.i., che sullo studio di impatto ambientale ai sensi dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006, *si osserva quanto segue.*

\*\*\*

Con il presente atto l'esponente intende presentare osservazioni sotto un duplice profilo:

- a)* nella qualità di società esproprianda (piano particellare n. 116), ex art. 166 co. 2 D. Lgs 163/2006 e s.m.i., sul progetto definitivo depositato da SAT il 1 dicembre 2016 (ai fini della localizzazione dell'opera e della dichiarazione di pubblica utilità). All'uopo le presenti sono indirizzate a SAT e, per l'opportuna conoscenza, alle amministrazioni in intestazione;
- b)* nella qualità di società portatrice di un interesse qualificato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006, sullo studio di impatto ambientale. Destinatario delle presenti il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare nonché, per l'opportuna conoscenza, le altre amministrazioni in intestazione.

***SUB a): OSSERVAZIONI AI FINI DELLA LOCALIZZAZIONE DELL'OPERA E DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ***

***La consistenza dei beni interessati dal progetto e dagli espropri***

La società G.I.A. Gestione Immobiliare Argentario (d'ora in avanti più semplicemente G.I.A.) è stata costituita il 15 settembre 2000 con i seguenti obiettivi e scopi sociali (in sintesi): *l'acquisto, la vendita, la gestione, la locazione e l'amministrazione di terreni, fabbricati, immobili*

*turistici ed urbani, beni mobili di qualsiasi tipo e natura, purché nei limiti delle normative vigenti.*

Come meglio specificato nelle relazioni dei consulenti contabile e tecnico di G.I.A., Dr. Roberto Giannetti e Geom. Andrea Tellini, allegate alle presenti osservazioni **(all. 1 e 2)**, la società è proprietaria di due immobili (capannoni) siti in Orbetello, presso l'area artigianale/produttiva/commerciale di Campolungo:

- unità immobiliare di mq 1501 identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 39, Part. 602, Sub. 1, Cat. D/7, Rendita Euro 15.378,00; il presente immobile, collocato sul “lato Aurelia”, è attualmente a disposizione della società;
- unità immobiliare di mq 1494 identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 39, Part. 602, Sub. 2, Cat. D/7, Rendita Euro 15.302,00. Tale immobile, posto sul “lato Ferrovia”, è ad oggi locato; in particolare in data 13/08/2015 è stato stipulato contratto di locazione commerciale tra la *G.I.A.* e la società *LA BIOTEC S.R.L.* (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto Ufficio Territoriale di Orbetello in data 14/08/2015 al numero 1172 serie 3T).

Le unità immobiliari risultano regolarmente inserite nell'attivo patrimoniale della società, come da ultimi bilanci depositati presso la C.C.I.A.A.

I due immobili hanno a disposizione piazzali asfaltati con due ingressi, uno sulla strada di servizio realizzata di fianco alla S.S.

Aurelia e uno sulla strada realizzata lato ferrovia (opere di urbanizzazione realizzate dal Consorzio Campolungo nell'ambito del Piano di recupero di cui si dirà a breve).

L'immobile che si trova sul fronte ferrovia dispone di un serbatoio interrato in cemento armato di ca. lt. 30.000,00, a servizio esclusivo dell'impianto antincendio in dotazione agli immobili, oltre a due 2 serbatoi da 3000 litri ciascuno destinati all'accumulo e fornitura di acqua potabile (per una dettagliata descrizione degli immobili, arricchita anche da documentazione fotografica, si rinvia alla relazione tecnica del Geom. Tellini allegata; **all. 2**).

La società fa parte del Consorzio Campolungo (atto costitutivo rep. n. 68889 racc. n. 13985 del 17.03.2006 rogato dal dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello), creato allo scopo - tra l'altro - di: coordinare le attività finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio delle strutture artigianali e/o commerciali dell'area; assistere i consorziati nella cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune di Orbetello; curare la manutenzione ordinaria e straordinaria di aree, opere, impianti e manufatti relativi alle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune delle opere stesse.

In ossequio agli scopi statutari, il Consorzio Campolungo ha predisposto un progetto di Piano di recupero per: la realizzazione di un'adeguata rete infrastrutturale e di servizi; il reperimento delle aree necessarie per soddisfacimento degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 in conformità con le prescrizioni urbanistiche vigenti; gli interventi di messa in sicurezza della viabilità

(realizzazione di corsia di decelerazione e accelerazione con eliminazione delle immissioni a raso sulla S.S. Aurelia; realizzazione di viabilità interna a doppio senso di marcia).

Con delibera C.C. n. 57 del 06.09.2007 il Piano di recupero per la messa in sicurezza e la riqualificazione urbanistica ambientale dell'area è stato adottato dal Comune di Orbetello ai sensi dell'art. 69 della LR 1/2005; l'approvazione dello stesso è arrivata con delibera C.C. n. 7 del 10.03.2008.

Come specificato nella relazione dell'Arch. Lindo Bondoni allegata, da ritenersi parte integrante della presente, i proprietari delle singole attività - per il tramite del Consorzio, di cui l'Arch. Bondoni è peraltro Presidente - si sono fatti carico della progettazione e realizzazione delle opere previste nel Piano di recupero (**all. 3**).

Il tutto, per un costo complessivo di euro 1.778.273,98, con impegno di spesa (assoggettato a fidejussione bancaria il cui costo è pari a euro 10.000,00/anno) distribuito tra gli aderenti al Consorzio attraverso l'individuazione di quote millesimali determinate sulle singole superfici di proprietà (ciò che ha determinato uno straordinario sforzo economico per i singoli imprenditori aderenti al Consorzio, i quali sono peraltro stati costretti a farsi carico in corso d'opera anche delle quote che alcuni di loro non sono stati in grado di sostenere, causa la sopravvenuta gravissima crisi economica).

La quota parte sostenuta da G.I.A. srl per le opere di urbanizzazione è pari a complessivi **€ 238.170,27** (*cf. all. 1*).

Nonostante tutte le difficoltà, ad oggi i lavori si possono considerare conclusi; l'area è perfettamente agibile e pronta a rispondere alle

esigenze di sviluppo imprenditoriale delle attività che in essa hanno finalmente trovato una adeguata ed idonea sistemazione.

Alcuni degli aderenti al consorzio hanno già sfruttato la possibilità di dare vita a nuove attività commerciali, grazie alle opere realizzate ed agli standards urbanistici soddisfatti, mentre altri – come G.I.A. – hanno depositato istanze in tal senso attualmente in corso di lavorazione (per i dettagli dell’istanza di G.I.A. si rinvia alla relazione del Geom. Tellini; *cfr.* all. 2).

### **In via preliminare**

*Contraddittoria/omessa indicazione delle aree oggetto di esproprio - carenza di istruttoria - travisamento dello stato dei luoghi*

In via preliminare, occorre rilevare un macroscopico errore nel rilevamento effettuato dai tecnici di SAT riguardo alle aree oggetto esproprio di proprietà di G.I.A.

Così il Geom. Tellini (alla cui relazione si rinvia per ogni dettaglio):  
*“le tavole del progetto non includono alcuni fabbricati esistenti [tra cui quelli di proprietà di G.I.A.], prova ne è l’allegata tavola di sovrapposizione con le planimetrie catastali”* (*cfr.* all. 2).

L’avvio del procedimento è per ciò solo viziato.

L’elevato numero dei destinatari dell’avviso di avvio del procedimento non esonera infatti l’amministrazione dall’utilizzare, in concreto, modalità idonee a garantire agli espropriandi una effettiva ed utile partecipazione.

Come affermato dal Consiglio di Stato in una pronuncia resa in un caso identico a quello di specie, e di cui merita perciò riportare un ampio stralcio, una finalità di effettiva partecipazione dell'interessato può essere perseguita soltanto:

*“ponendo lo stesso in condizioni di valutare l'oggetto del procedimento amministrativo e, quindi, come ed in che misura il provvedimento finale inciderà sulle sue situazioni giuridiche soggettive. E ciò può avvenire solo fornendo al destinatario della comunicazione gli elementi volti a renderlo (pur sommariamente) edotto della natura del procedimento amministrativo e della specie e misura del suo coinvolgimento nel medesimo... Con riferimento specifico al procedimento espropriativo, l'avviso di cui all'art. 11 DPR n. 327/2001 deve contenere gli elementi idonei a rendere edotto il destinatario del procedimento ablatorio del sacrificio che gli si intende imporre e dei beni oggetto di tale sacrificio...D'altra parte, lo stesso art. 11, nel prevedere che l'avviso di avvio del procedimento deve essere inviato "al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio", presuppone che l'amministrazione abbia identificato il proprietario, e ciò può avvenire solo per il tramite dei beni (e dei loro dati catastali) da assoggettare a procedimento ablatorio...Tale contenuto dell'avviso - che, come si è già detto, l'art. 11 non esclude né semplifica in caso di comunicazione non personale, ma per avviso pubblico - proprio per le finalità cui lo stesso è preordinato, deve essere a maggior ragione completo ed idoneo a rendere compiutamente edotto il proprietario espropriando, proprio con riferimento al caso di comunicazione non personale. Non è affatto ragionevole che lo stesso proprietario, oltre che seguire quotidianamente gli avvisi pubblicati nelle forme previste dall'art. 11, debba per di più verificare presso l'amministrazione (una volta avuta contezza dell'avviso), se il procedimento possa (o meno) riguardare beni di sua proprietà. Se tale fosse l'interpretazione, l'art. 11 sarebbe irragionevole (ed in sospetto di illegittimità costituzionale per violazione degli articoli 3, 24, 42 e 97 Cost.), in quanto esso imporrebbe ai privati sacrifici non ragionevoli*

*e/o giustificabili in riferimento ad interessi pubblici..Alla luce di quanto esposto, questo Consiglio di Stato ritiene che l'avviso di cui all'art. 11 DPR n. 327/2001 debba contenere, per essere legittimo e coerente con il predetto articolo, oltre che con gli artt. 7 e 8 l. n. 241/1990, gli elementi volti a determinare i soggetti espropriandi ed i beni oggetto del procedimento amministrativo; e ciò sia che la comunicazione avvenga personalmente, sia che essa avvenga in forma collettiva mediante avviso pubblico (e, per le ragioni esposte, l'onere di completezza è richiesto a maggior ragione in quest'ultimo caso). Giova osservare che, anche la giurisprudenza che ammette equipollenti, ritiene tuttavia indispensabile una chiara individuazione dei soggetti e dei beni espropriandi” (Consiglio di Stato, 8 luglio 2011, n. 3500).*

Ebbene, nel caso di specie l'avviso pubblicato e gli elaborati depositati da SAT non contengono l'esatta indicazione dei beni di proprietà della società esponente che saranno soggetti ad esproprio. In accoglimento dell'insegnamento del Consiglio di Stato testé menzionato, il procedimento è pertanto da ritenersi illegittimamente avviato, ciò che si contesta fin d'ora.

## **Nel merito**

*Profili di lesività del progetto - grave danneggiamento delle proprietà immobiliari - illogicità e ingiustizia manifesta della scelta progettuale - carenza di istruttoria; travisamento dei presupposti; illogicità; contraddittorietà; travisamento dello stato dei luoghi; erronee misurazioni; erronea progettazione; violazione e falsa applicazione delle Linee Guida ITALFERR 1999 per la sicurezza nell'affiancamento strada-ferrovia, così*

*come riprese dal Manuale di progettazione di RFI, parte 2, sez. 3 – violazione e falsa applicazione del D.M. n. 6792 del 5.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)*

Il pregiudizio che sarà arrecato agli immobili di proprietà dei consorziati ed alle loro attività sarà potenzialmente irreparabile, giacché il progetto di SAT ha previsto il transito del tracciato autostradale esattamente al di sopra delle opere di urbanizzazione recentemente realizzate dal Consorzio Campolungo, con conseguente:

- perdita degli standards urbanistici, *sub specie* di parcheggi pubblici indispensabili per la realizzazione di nuove attività artigianali e commerciali e per la prosecuzione di quelle esistenti, così come previsto dal D.M. 1444/1968, per un totale di mq 3.747,86 di standard di verde pubblico e 1778,07 mq di parcheggi soppressi (la sola G.I.A. vede andare in fumo ben 472,27 mq. di aree). Con la precisazione che, a fronte di detta soppressione, non è possibile in alcun modo reperire altrove detti standards in considerazione della quasi completa saturazione dell'area (per il calcolo dettagliato di tutte le superfici sopprese, v. ancora le relazioni dell'Arch. Bondoni, del Dr. Giannetti e del Geom. Tellini; *cfr.* all. 1 - 3);
- riduzione della quota commerciale realizzabile sul terreno residuo, come risultante dalla sottrazione delle opere di urbanizzazione. In particolare, per G.I.A. *“si passerebbe da una massima superficie commerciale eventualmente ammissibile di mq*

1431,04 a mq 1182,41, con una riduzione di mq 248,63 (pari al 17,37 %)”; *cfr.* all. 1);

- soppressione della viabilità posta tra gli immobili e la ferrovia, indispensabile per consentire l’accesso alle attività produttive ivi collocate (alcune delle quali rimarranno, di fatto, intercluse; *ib.*);
- demolizione di tutte le opere di urbanizzazione primaria collocate nella fascia posta tra i fabbricati e la ferrovia tra cui, oltre all’illuminazione, l’intera fognatura e la relativa stazione di pompaggio. Sarà soppresso anche il fosso primario lato ferrovia, con ogni conseguenza in termini di omessa regimazione delle acque meteoriche (per il dettaglio, anche fotografico, di tutte le opere interessate v. ancora relazione Geom. Tellini allegata; *cfr.* all. 2).

Ciò nonostante, nel piano particellare d’esproprio e negli elaborati progettuali che inquadrano il tracciato nell’area di Campolungo, SAT non ha dato minimamente atto dell’intervenuta realizzazione delle predette opere ed anzi ha proceduto a censire ogni singolo lotto come se si trovasse nella condizione preesistente, e cioè in assenza di tutte le opere realizzate in esecuzione del piano di recupero dell’area.

In altre parole, SAT è intenzionata ad appropriarsi delle opere di urbanizzazione appena realizzate (pronte ad essere cedute al Comune di Orbetello, come da convenzione sottoscritta tra le parti), indennizzando i proprietari dei singoli lotti sulla base del mero valore attribuito al terreno, senza tenere minimamente conto non

solo della perdita di potenzialità data dalla sensibile riduzione degli standards, ma neanche delle cospicue somme investite dagli imprenditori per la realizzazione delle opere.

C'è di più.

Dal punto di vista strutturale, l'intervento previsto viola non soltanto le regole tecniche vigenti in materia di costruzione di opere infrastrutturali, ma anche i principi minimi di sicurezza nella progettazione di opere stradali in affiancamento alla linea ferroviaria. A rilevare, in particolare, sono le Linee Guida ITALFERR 1999 per la sicurezza nell'affiancamento strada-ferrovia, così come riprese dal Manuale di progettazione di RFI, parte 2, sez. 3, oltre al D.M. n. 6792 del 5.11.2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

Sotto altro profilo, le misurazioni contenute negli elaborati progettuali depositati da SAT, sul punto, risultano peraltro manifestamente erranee.

La violazione della normativa tecnica testé richiamata e le erranee misurazioni (con conseguente erronea progettazione) sono dimostrate nella relazione tecnica a firma del Dr. Simone La Spada, ingegnere civile specializzato in infrastrutture e trasporti con dottorato di ricerca nella stessa materia conseguito presso l'Università degli Studi Roma Tre ed esperienza consolidata in progetti di ingegneria stradale a supporto delle attività svolte da organizzazioni internazionali, al quale l'Associazione Colli e Laguna di Orbetello, da tempo impegnata nella difesa del territorio, ha chiesto di sottoporre a valutazione critica, sotto il profilo strutturale,

gli elaborati depositati da SAT (la relazione dell'Ing. La Spada è stata depositata in allegato alle osservazioni presentate dall'Associazione Colli e Laguna e ad essa si rinvia).

Ebbene, con riferimento all'attraversamento dell'area di Campolungo, l'Ing. La Spada – a seguito di rilievi svolti sul posto – ha dimostrato che, sovrapponendo i dati del rilievo effettuato con le distanze riportate negli elaborati progettuali, emerge una chiara incompatibilità tra lo spazio disponibile e quello richiesto per la realizzazione del tracciato autostradale (e opere complementari).

In particolare, la distanza minima misurata dall'Ing. La Spada tra alcuni fabbricati posti nel complesso di Campolungo ed il binario esterno della linea ferroviaria Roma-Pisa *“risulta pari a 38,43 metri, a fronte di 40,5 metri identificati nell'elaborato progettuale “sezioni caratteristiche (STD400)”*.

Come dato vedere, molto semplicemente, non vi è lo spazio fisico necessario per accogliere un'opera di tale ampiezza.

Anche ad ammettere che spazio vi sia (e così non è) per incastrare (letteralmente) l'autostrada tra ferrovia e fabbricati di Campolungo (all'interno dei quali, è opportuno precisare, lavorano tutti i giorni decine e decine di persone), non vi sarebbe comunque alcuno spazio residuo per ricollocare le opere di urbanizzazione attualmente presenti nell'area che sarà occupata dalla sede autostradale, ivi compresa la fognatura (escludendo, per ovvi motivi, che quest'ultima possa essere collocata al di sotto degli immobili a ridosso dei quali – a poche decine di centimetri – sarà realizzata la corsia nord dell'autostrada, senza alcuna possibile via di fuga o

margine di sicurezza in caso di incidenti).

Insomma, la realizzazione dell'autostrada nella zona posta tra gli immobili e la ferrovia avrà come effetto diretto e immediato quello di distruggere completamente la rete infrastrutturale sopra menzionata, essendo l'opera in progetto collocata proprio sopra l'area destinata ad accogliere i parcheggi, l'anello di collegamento al resto dell'area e gli accessi alle singole proprietà.

Quanto alla normativa tecnica in materia di affiancamento strada-ferrovia sopra richiamata, l'Ing. La Spada rileva il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel manuale di progettazione di RFI, dal momento che il progetto *“non sembra contenere nessuna evidenza rispetto ai temi dell'interferenza visuale cinetica e dell'invasione della sede ferroviaria”*.

L'illogicità e l'ingiustizia manifesta del progetto oggi osservato (unite a tutti i profili di illegittimità che si andranno *infra* ad esaminare) risultano ancor più inaccettabili, avuto in mente quello che il progetto preliminare prevedeva per le proprietà dei consorziati, *id est* – come accennato – la trasformazione dell'Aurelia in strada parco (con riduzione da 4 a 2 corsie), la definitiva riconversione cioè dell'area ad oasi recettiva di alta qualità con profili di unicità dal punto di vista ambientale-paesaggistico (considerata la presenza di aree protette nell'immediata vicinanza e di siti di interesse regionale e comunitario a poche centinaia di metri).

Per quanto concerne il danno che – nella denegatissima ipotesi di approvazione – tale progetto comporterebbe alle proprietà degli esponenti, questo è difficilmente quantificabile, tanta e tale ne è l'entità.

E' francamente inammissibile la distruzione di una gran parte delle opere di urbanizzazione primaria, del costo di quasi due milioni di euro interamente sostenuto da privati, quando - ripetesi - il progetto preliminare (sommo paradosso) prevedeva la trasformazione della s.s. Aurelia in strada parco.

Non solo con il definitivo si sovverte la filosofia portante del progetto preliminare (ciò che di per sé vizia insanabilmente il progetto oggi osservato, come avremo modo di vedere in seguito) ma si violano tutti gli strumenti di pianificazione comunale (Piano strutturale; regolamento urbanistico) e provinciale (PTC) che avevano recepito al proprio interno gli interventi realizzati (e realizzandi) nell'area, oggi sostanzialmente annullati per effetto dell'opera in progetto (sul punto v. più diffusamente *infra*).

Oltre ed indipendentemente dal pregiudizio patrimoniale causato dagli atti ablativi e dalla localizzazione delle opere in progetto *per se*, la maggiore voce di danno che sarà causata alle attività degli osservanti è data dallo stravolgimento complessivo dell'assetto urbanistico dell'area, che da zona produttiva e commerciale di massimo pregio (pregio acquisito - beninteso - per effetto dei cospicui investimenti dei consorziati) verrà trasformata in corridoio ad alta densità di traffico di scorrimento (che mal si concilierà con il flusso degli utenti delle strutture ivi presenti, considerata anche la mancanza di spazio per i parcheggi e per l'accesso alle attività poste lato-ferrovia).

Tenuto conto della forte esposizione con gli istituti di credito maturata per sostenere gli investimenti effettuati per la realizzazione

delle opere sopra menzionate, è evidente che una seppur minima flessione del fatturato annuo dei consorziati potrà rivelarsi potenzialmente irreparabile (e inevitabilmente, nella denegata ipotesi di approvazione del progetto osservato, tale flessione si verificherà). A dimostrazione dell'entità del danno che sarà subito da G.I.A., il Dr. Giannetti ha elaborato uno studio molto puntuale all'esito del quale, numeri alla mano, tra “*perdita generica*” dovuta alla riduzione delle superfici commerciali realizzabili (**€ 337.725,00** per il primo immobile ed **€ 336.150,00** per il secondo), “*perdita specifica*” dovuta alla soppressione/diminuzione di aree di urbanizzazione a servizio degli immobili (**€ 93.375,00**) ed ulteriore perdita specifica relativa ai costi per oneri di urbanizzazione sostenuti (**€ 238.170,27**), si arriva ad una perdita durevole complessiva, per la sola G.I.A. srl, di **€ 1.005.420,27** (*cf.* all. 1).

Sotto altro profilo, occorre precisare ulteriormente quanto segue.

Oltre a ricevere un danno gravissimo per effetto della soppressione delle opere di urbanizzazione primaria (nei termini sopra ricostruiti), G.I.A. subirà ulteriori danneggiamenti - che rischiano di pregiudicarne in via definitiva l'attività - a causa di una serie di soppressioni che interesseranno direttamente i lotti di cui è proprietaria.

Certa è l'eliminazione dell'ingresso all'immobile posto lato ferrovia, dal momento che il tracciato autostradale sarà collocato praticamente a filo della recinzione attualmente esistente se non addirittura all'interno del lotto, eliminando così la viabilità che conduce al lotto.

Con la precisazione che tale soppressione non determinerà un semplice disagio, *sub specie* di limitata accessibilità, ma darà vita ad una vera e propria interclusione dell'immobile "lato ferrovia", se si considera che – come sopra accennato – detto immobile è attualmente concesso in locazione alla società "La Biotec srl" (con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto Ufficio Territoriale di Orbetello il 14.8.2015 al numero 1172 serie 3T) e che è nelle intenzioni (e nello scopo sociale) di G.I.A. srl concedere in locazione a terzi anche quello "lato Aurelia".

I due immobili sono e saranno sempre, in buona sostanza, nella disponibilità di due soggetti diversi, con la conseguenza che colui che avrà la disponibilità dell'immobile lato Aurelia potrà non voler concedere al conduttore dell'immobile lato ferrovia la servitù di passaggio per poter fruire dell'unico accesso che rimarrà disponibile, se non al prezzo di una riduzione sensibile del canone di affitto.

Invero, è logico attendersi che anche l'attuale conduttore dell'immobile "lato Ferrovia", nella denegata ipotesi in cui il progetto di cui si tratta dovesse essere portato a compimento, pretenderà da G.I.A. una sensibile revisione del canone di locazione (ad ammettere che non intenda recedere dal contratto per giusta causa), considerato il radicale mutamento dello stato dei luoghi prossimo a venire.

In ogni caso, anche se l'immobile lato Aurelia dovesse rimanere nella disponibilità di G.I.A., questa dovrà concedere una servitù di passaggio a favore del conduttore dell'immobile lato Ferrovia (che

altrimenti rimarrebbe inaccessibile), con conseguente sensibile svalutazione del proprio immobile.

In altre parole, la soppressione dell'accesso lato ferrovia comporta in ogni scenario ipotizzabile un gravissimo danno alla proprietà di G.I.A., che si somma a quello sopra individuato per la perdita di parcheggi, standards urbanistici e potenzialità di espansione commerciale.

Se si considera inoltre che, come rilevato dall'Ing. La Spada e dal Comune di Orbetello, i calcoli effettuati da SAT sono erronei per difetto, vi è la concreta possibilità che la superficie dello stesso lotto risulti invasa addirittura dal tracciato autostradale o comunque debba essere espropriata per lasciare spazio alle opere di urbanizzazione, che dovranno essere necessariamente ricollocate nell'unico spazio residuo, e cioè il lotto della società.

In tal caso, tutta la recinzione dovrà essere demolita e ricostruita così come il serbatoio interrato in cemento armato di 30.000 litri a servizio dell'impianto antincendio e le due cisterne da 3000 litri dovranno essere ricollocate, con ulteriore perdita di superficie disponibile per G.I.A. in termini di valore immobiliare e per l'attuale conduttore in termini di minore disponibilità di piazzale (il quale, come è ovvio, verrà a chiederne conto a G.I.A.).

*Manifesta violazione e falsa applicazione della deliberazione G. R. Toscana 4.11.2016 n. 916 (e di tutte le deliberazioni presupposte, tra cui: D.G.R. 9.4.2013 n. 241; D.G.R. 21.6.2012 n. 546; D.G.R. n. 247 del 2.4.2012; D.G.R. n.*

*225 del 20.3.2012 e parere n. 80 del Nucleo VIA della Regione Toscana)*

Con nota del 10 novembre 2011 SAT - preso evidentemente atto delle insostenibili criticità del progetto definitivo depositato nel giugno dello stesso anno - denunciate da numerose associazioni ambientaliste, oltre che dal Comune di Orbetello, dalla Provincia di Grosseto e dalla stessa Regione Toscana – ha volontariamente richiesto di stralciare dall'istruttoria i lotti 4 e 5B.

Per effetto del predetto stralcio il procedimento di approvazione del progetto definitivo sui lotti 5B e 4 si è interrotto nel 2011 per riprendere oggi, con la pubblicazione (avvenuta il 1 dicembre 2016) da parte di SAT dell'avviso di avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del nuovo progetto definitivo in variante con valutazione di impatto ambientale, formazione dell'intesa Stato-Regione in merito alla localizzazione dell'opera e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 165-166 co. 2, 167 co. 5 e 183 D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163.

Preso atto della richiesta di SAT di stralciare dall'istruttoria i lotti 4 e 5B, con le delibere di Giunta nn. 225 e 247/2012 la Regione Toscana ribadiva il proprio parere sfavorevole ad ogni ipotesi di adeguamento in sede dell'attuale S.S. Aurelia avuto riguardo al lotto 5B (*“in quanto non risponde a sufficienti condizioni di sicurezza, non garantisce la continuità della viabilità alternativa, è di rilevante impatto sul sistema insediativo”*) e richiedeva un approfondimento progettuale.

Con la delibera n. 546 del 21.6.2012 la Giunta Regionale Toscana rinnovava la volontà di perseguire l'unicità infrastrutturale dell'opera

(evitare cioè che i lavori sui lotti 2 e 3 fossero realizzati prima dell'effettivo inizio dei lavori sui lotti 4 e 5B) e poneva una serie di prescrizioni in ordine al pedaggio.

Con la delibera n. 241 del 9 aprile 2013, preso atto delle varie ipotesi progettuali presentate da SAT (nella forma di mere ipotesi di lavoro), la Giunta manifestava quindi una “preferenza” per la soluzione che al tempo era definita “*in affiancamento alla ferrovia con varianti a protezione dei centri abitati*”; detta preferenza era sottoposta alla seguente condizione: “*purché sia tenuto conto, nelle successive fasi progettuali, delle condizioni e delle valutazioni fornite dai pareri sopra richiamati e che in particolare, per gli aspetti di tipo idraulico, siano effettuati specifici approfondimenti ed individuate idonee soluzioni progettuali anche tenendo conto degli eventi alluvionali del novembre 2012*”.

Nell'agosto del 2013 SAT trasmetteva alla Regione Toscana un aggiornamento della proposta di corridoio con gli approfondimenti conseguenti alla predetta delibera regionale (proposta di tracciato “*ottimizzato*”, sulla base della quale è poi stato realizzato il progetto di cui oggi si tratta), studio che – su sollecitazione della Regione Toscana medesima – veniva successivamente inviato da SAT anche alla Provincia di Grosseto ed ai Comuni di Capalbio e Orbetello.

Con deliberazione n. 182 del 1 ottobre 2013 la Provincia di Grosseto esprimeva parere contrario alla “*soluzione sull'ottimizzazione del corridoio*”, ribadendo il parere contrario già espresso alla “*soluzione in affiancamento alla ferrovia con varianti a protezione dei centri abitati (tracciato blu) relativo alla proposta di corridoio del marzo 2013*” e ritenendo “*meritevole di attenzione e di approfondimento il tracciato di colore arancione*”.

*“variante a monte del massiccio di Orbetello”, in quanto rispondente “ai principi del preliminare approvato nel 2008 e ai principi di tutela e salvaguardia del territorio”.*

Con deliberazione n. 291 del 4 ottobre 2013 il Comune di Orbetello ribadiva sostanzialmente tutto quanto affermato dalla Provincia di Grosseto nella delibera di cui al punto che precede, sollevando ulteriori elementi di contestazione sulla proposta di tracciato ottimizzato.

Si arrivava così alla delibera G.R. 4.11.2013 n. 916 (il cui ruolo per quanto qui interessa, come vedremo, è decisivo), con la quale la Regione Toscana, preso atto delle deliberazioni sfavorevoli del Comune di Orbetello e della Provincia di Grosseto oltre che di una serie di criticità segnalate dai propri uffici interni e da ARPAT, precisato che l'ipotesi progettuale proposta da SAT *“rappresenta solo una sintesi qualitativa dei confronti per cui, per una adeguata valutazione ambientale dell'opera in oggetto, nello studio di impatto ambientale [...] dovranno essere evidenziati e ponderati gli impatti su tutti i recettori presenti nel corridoio individuato dal proponente”,* ai fini *“della progettazione definitiva e della documentazione per la VIA e localizzazione per l'espressione del CIPE”* richiedeva l'approfondimento di *“tutti gli elementi segnalati dagli enti locali e dall'istruttoria regionale con una particolare attenzione verso le seguenti considerazioni conclusive: [...] nel tratto Albinia-Orbetello, in caso di interferenza con gli insediamenti ed in particolare nell'area di Campolungo rispetto alle attività artigianali e industriali presenti, dovranno essere verificate a*

*livello di progettazione definitiva le soluzioni più idonee a mitigare l'impatto con alcuni edifici più direttamente interessati.*

Valeva la pena riportare integralmente le conclusioni della delibera G.R. Toscana n. 916/2013 riguardanti l'area di Campolungo, dal momento che in tutti gli elaborati dello studio di impatto ambientale oggi osservato SAT ripete ossessivamente che le proprie scelte progettuali sono state dettate dalla necessità di rispettare le predette conclusioni.

In realtà, com'è evidente dalla lettura della documentazione di progetto e come dimostrato dai consulenti tecnici di parte incaricati dall'Associazione Colli e Laguna oltre che dall'esponente, SAT non ha minimamente ottemperato a quanto richiesto dalla Regione Toscana nella delibera 916/2013 ed anzi ha adottato soluzioni progettuali che contrastano insanabilmente con la prescrizione sopra richiamata, estremamente chiara: con riferimento alle attività artigianali presenti nell'area di Campolungo, SAT avrebbe dovuto verificare a livello di progettazione definitiva *“le soluzioni più idonee a mitigare l'impatto con alcuni edifici più direttamente interessati”*, e così non è stato.

Tale previsione viene da lontano: invero in tutte le delibere che hanno preceduto la 916/2013, nelle quali la Regione Toscana ha dato a SAT indicazioni precise su come avrebbe dovuto essere sviluppata la variante sul lotto 5B, quella della **salvaguardia dell'insediamento di Campolungo** è stata una previsione univoca e costante (ribadita anche dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione Toscana con la nota prot.

154713, richiamata nella delibera 916/2013, nella quale tra le criticità del progetto in affiancamento alla ferrovia è espressamente indicata “*la forte interferenza con il paesaggio quotidiano delle aree urbane, in particolare con l’area di Campolungo*”).

Il motivo di tale attenzione da parte della Regione Toscana all’area di Campolungo è autoevidente: trattasi di zona di valore strategico dal punto di vista produttivo e artigianale considerati, come precisato sopra, i fortissimi investimenti che i proprietari delle attività ivi presenti – riuniti in consorzio – hanno effettuato allo scopo di mettere in sicurezza l’area, dal punto di vista della viabilità di complemento alla S.S. Aurelia, e di dotarla di strutture idonee a garantire gli standards urbanistici necessari per il suo ulteriore sviluppo.

D’altra parte, come avremo modo di vedere più diffusamente nel punto che segue, sono stati proprio il Comune di Orbetello e la Provincia di Grosseto a richiamare l’attenzione della Regione Toscana sul valore strategico dell’area di Campolungo, nelle delibere dell’ottobre 2013 più volte richiamate.

*Violazione e falsa applicazione delle delibere di Giunta della Provincia di Grosseto (n. 182 del 1 ottobre 2013) e del Comune di Orbetello (n. 291 del 4 ottobre 2013)*

Nella parte in deliberato della D.G.R. Toscana 916/2013 si afferma chiaramente che SAT, nello sviluppo della progettazione definitiva e della documentazione per la VIA, avrebbe dovuto approfondire “*tutti gli elementi segnalati dagli enti locali e dagli uffici regionali*”.

Quanto agli elementi segnalati dal Comune di Orbetello, questi sono contenuti nella delibera n. 291 del 4 ottobre 2013, e di seguito schematicamente riassunti:

- il tracciato è devastante rispetto ai contesti urbani poiché prevede la demolizione di molte abitazioni in loc. Orbetello Scalo, *“si sovrappone pericolosamente all’area artigianale di Campolungo”*, demolendo le urbanizzazioni (punto 8);
- la zona di Campolungo è citata anche ai punti 11 e 12 della delibera del Comune di Orbetello, nella quale si denunciava – già nel 2013 – il rischio che il tracciato proposto mettesse a rischio *“i piani di lottizzazione già previsti (Campolungo)”*;
- ancora su Campolungo, al punto 17 della delibera si torna a denunciare il mancato rispetto delle distanze di sicurezza tra ferrovia e attività artigianali esistenti e la inevitabile demolizione dei parcheggi e dei piazzali *“fondamentali per le attività produttive”*.

E’ curioso notare come **tutti** i punti testé richiamati – che sono peraltro presenti anche nella delibera della Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013 – siano stati sistematicamente disattesi da SAT nel progetto depositato il 1 dicembre 2016.

In altre parole, SAT ha dimostrato di non aver tenuto minimamente conto di quanto richiesto dagli enti locali e dalla Regione Toscana, la quale - in sede di conferenza dei servizi - non potrà pertanto non denunciare tale insanabile omissione rifiutando l’intesa sulla localizzazione dell’opera.

Intanto il Comune di Orbetello, nelle proprie osservazioni del 10 gennaio 2017 (di cui alla delibera di G.C. n. 2 dello stesso giorno) inviate alla Regione Toscana e nella relazione tecnica-contributo istruttorio depositata alla prima seduta della conferenza dei servizi del 23 gennaio 2017 (allegato B alla deliberazione G.C. n. 9 del 20.1.2017), ha già anticipato una nutrita serie di contestazioni; coerentemente con la propria delibera del 2013 sopra richiamata, il Comune ha denunciato le insostenibili criticità che l'opera determinerà per l'area di Campolungo.

Come specificato sopra, il Comune di Orbetello ha inoltre denunciato (al pari dell'Ing. La Spada, consulente tecnico dell'Associazione Colli e Laguna) il travisamento dello stato dei luoghi da parte di SAT; è solo grazie alle erronee misurazioni riportate negli elaborati di progetto che la proponente ha potuto infatti sostenere la possibilità di realizzare l'infernale "incastro" dell'autostrada nell'area di Campolungo.

*Sub b):* **OSSERVAZIONI SULLO STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE**

*Quadro di riferimento programmatico (SUA 0100 e ss.)*

Ai sensi di quanto previsto dal D.M. 27 dicembre 1988, art. 3, il quadro di riferimento programmatico per lo studio di impatto ambientale *“fornisce gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale...2. Il quadro di riferimento programmatico in particolare comprende:*

*a) la descrizione del progetto in relazione agli stati di attuazione degli strumenti pianificatori, di settore e territoriali, nei quali è inquadrabile il progetto stesso;*

*per le opere pubbliche sono precisate le eventuali priorità ivi predeterminate; b) la descrizione dei rapporti di coerenza del progetto con gli obiettivi perseguiti dagli strumenti pianificatori, evidenziando, con riguardo all'area interessata: 1) le eventuali modificazioni intervenute con riguardo alle ipotesi di sviluppo assunte a base delle pianificazioni; 2) l'indicazione degli interventi connessi, complementari o a servizio rispetto a quello proposto, con le eventuali previsioni temporali di realizzazione; c) l'indicazione dei tempi di attuazione dell'intervento e delle eventuali infrastrutture a servizio e complementari. 3. Il quadro di riferimento descrive inoltre: a) l'attualità del progetto e la motivazione delle eventuali modifiche apportate dopo la sua originaria concezione; b) le eventuali disarmonie di previsioni contenute in distinti strumenti programmatori”.*

Avuto riguardo alle relazioni tra l'opera progettata e gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale relativi al lotto 5B, rilevano il PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana, il PTC della Provincia di Grosseto ed il Piano Strutturale/Regolamento urbanistico del Comune di Orbetello.

Senonché, tutti gli atti di pianificazione in questione sono stati costruiti per forza di cose intorno a (ovvero hanno recepito) l'ipotesi di tracciato autostradale di cui al progetto preliminare, con conseguente trasformazione - tra le altre cose - dell'Aurelia in strada-parco; è pertanto inevitabile che il progetto definitivo oggi osservato – nonostante SAT nel quadro di riferimento programmatico affermi il contrario – si ponga in netto contrasto con quanto ivi disposto.

Quanto al PTC, sono molteplici i momenti di incongruenza tra il progetto definitivo ed il piano provinciale.

Il *casus belli* è rappresentato ancora una volta dall'attraversamento

degli abitati di Albinia e Orbetello (sia con l'opera principale che con le complanari).

La scelta di convogliare il traffico all'interno dei centri abitati viola infatti sia la parte programmatica che la parte normativa del PTC.

Con riferimento alla prima, risultano disattesi gli assunti fondamentali delle Carte dei Principi, con particolare riferimento a:

*“- il comma 1 dell'art.9 che prevede che la qualità dell'aria costituisce fattore primario di caratterizzazione dell'identità territoriale e deve essere difesa e migliorata con ogni mezzo disponibile. Dispone altresì che nel perseguire il principio dello sviluppo sostenibile e nell'interesse della tutela paesistico-ambientale e sanitaria deve essere garantito il contenimento anche delle emissioni gassose, acustiche, luminose. - il comma 2 dell'art.9 che, ai fini della qualità dell'aria, comprende tra i principali fattori di criticità nella Provincia di Grosseto il traffico urbano nei centri maggiori. - il comma 1 dell' art. 27 che, ai fini del governo del territorio provinciale, riconosce alla qualità dello sviluppo insediativo lo strumento primario per perseguire l'obiettivo generale di rafforzare l'identità dei caratteri distintivi del territorio provinciale. - il comma 2 dell' art. 27 che, più in generale, subordina lo sviluppo insediativo al requisito di incrementare i livelli di razionalità, funzionalità, economicità e sostenibilità degli assetti territoriali alla scala provinciale”.*

Avuto riguardo alla parte normativa, risulta violato il comma 6 dell'art. 27 (Norme) che, *“al fine di garantire più efficaci risultati in termini di qualità urbana, prevede di fare riferimento, per le valutazioni di sostenibilità, ai seguenti obiettivi generali: – riordinare il sistema della mobilità secondo una chiara gerarchia delle infrastrutture viarie, sia in termini di ruolo trasportistico che di caratterizzazione funzionale e formale; – incrementare varietà e vitalità*

*dei tessuti urbani moltiplicando gli usi compatibili in rapporto al tempo e allo spazio; raccordare e integrare gli interventi in modo da esaltare il carattere dei luoghi e accrescerne il patrimonio identitario; – promuovere l'aumento di spazi pubblici funzionali alle relazioni sociali e alle attività culturali e ricreative; – sviluppare il trasporto collettivo, le piste ciclabili e le aree pedonali; – diffondere le tecnologie più avanzate in tema di infrastrutture e servizi, anche ai fini della sicurezza pubblica; – garantire la coerenza dei singoli interventi con i Piani del Commercio e del Traffico e con la programmazione delle Opere Pubbliche”.*

E' per questo motivo che la Provincia di Grosseto, con la nota tecnica del 1 agosto 2011 (depositata alla prima seduta della conferenza dei servizi convocata sul progetto definitivo depositato da SAT nel giugno dello stesso anno, progetto dal quale nel successivo novembre SAT avrebbe poi stralciato i lotti 4 e 5B), si opponeva con forza ad ogni ipotesi progettuale che prevedesse l'attraversamento dei centri urbani: *“è necessario prevedere le varianti autostradali al tracciato per le frazioni ed i sistemi insediativi di Fonteblanda, Osa, Albinia, Orbetello Scalo e Ansedonia, così come occorre trasformare la viabilità complementare in categoria C1 di almeno ml. 10,50 (nuova SR1) senza attraversamento dei centri urbani. Occorre inoltre un adeguato ed efficiente collegamento con i porti commerciali, militari e turistici di Talamone, Porto Santo Stefano, Porto Ercole, Cala Galera, Isole del Giglio e Giannutri (art. 33 delle Norme e Scheda 12 A –Infrastrutture viarie del P.T.C.). Inoltre occorre risolvere le questioni connesse alla attività produttive presenti, commerciali, artigianali, turistico-ricettive e agricole, comprese le attività di acquacoltura nonché, alla previsione produttiva del Grande Ambito Strategico di Albinia. Inoltre occorre disimpegnare il traffico non autostradale e non*

*pedaggiato dai centri urbani di Fonteblanda, Albina, Case Brancazzì, l'area produttiva Le Topaie, Le Quattro Strade, l'area produttiva di Campolungo ed Orbetello Scalo, progettando una effettiva viabilità complementare alla A12, svincolando tali frazioni e sistemi insediativi dal traffico non autostradale, così come occorre risolvere in maniera più adeguata gli svincoli di tutti i sistemi insediativi esistenti. Infine occorre adeguatamente svincolare gli ambiti a forte valenza turistica, caratterizzati dalla presenza di località insediative di pregio quali Talamone, Le Terme dell'Osa, la Laguna di Orbetello, Il Promontorio dell'Argentario, nonché le coste e i litorali di notevole attrazione turistica come i Tomboli Osa-Albegna e Giannella-Feniglia.*

In definitiva, la Provincia affermava la totale incompatibilità con il PTC di ogni ipotesi progettuale finalizzata ad attraversare le aree richiamate nella nota e l'inammissibilità di una viabilità complanare con dimensioni inferiori a metri 10,50.

Riproponendo, il tracciato oggi osservato, le medesime criticità con riferimento all'attraversamento dei centri abitati ed alla viabilità complanare presentate dal progetto del 2011, SAT è pertanto nuovamente incorsa nell'insanabile violazione del PTC.

Per quanto riguarda il Piano strutturale del Comune di Orbetello (approvato con deliberazione C.C. n. 17 del 19 marzo 2007), all'art. 11 della "Disciplina", intitolato "Sistemi e sottosistemi funzionali", al punto 1 ("Il sistema della città e dei servizi (SF- CS) Sottosistemi: La rete dei servizi e della mobilità (SSF-CS- SM)" si afferma espressamente la necessità della "tutela della Via Aurelia fino al mantenimento della sua prestazione quale sede del traffico nazionale, e il suo adeguamento in "strada

*parco” nell’eventuale realizzazione del tratto del corridoio tirrenico finalizzato a tale uso”.*

Come è dato vedere, nel piano strutturale non è neanche ipotizzata la sovrapposizione del tracciato autostradale sull’Aurelia ma è anzi valorizzata la sua destinazione a strada parco (come previsto nel progetto preliminare del 2008).

Quanto al regolamento urbanistico del Comune di Orbetello, adottato con Del. C.C. n° 26 del 12/04/2010 e approvato con Del. C.C. n. 8 del 7 marzo 2011, trattandosi di strumento di attuazione delle previsioni del Piano strutturale, questo non fa altro che confermare – riportandole concretamente e puntisticamente sul territorio – quanto ivi disposto.

Sul completamento del corridoio tirrenico, nella *Relazione* allegata al Regolamento si afferma: *“In data 31.03.2006 la Commissione VIA ha espresso parere di compatibilità ambientale positivo sul progetto di tracciato costiero. Fino alla realizzazione di tale tratto, la Via Aurelia deve garantire le prestazioni di asse di grande traffico...In caso di realizzazione del corridoio tirrenico, la Via Aurelia potrà assumere le caratteristiche di “strada parco”.*

E’ sulla base di tale previsione (Aurelia come strada parco) che il regolamento urbanistico articola sul territorio le previsioni generali del piano strutturale: è evidente pertanto che ogni modifica del tracciato nei termini previsti dal progetto oggi osservato comporterebbe lo stravolgimento delle previsioni del regolamento medesimo, con ogni conseguenza ipotizzabile.

La contrarietà del progetto depositato da SAT con il Piano strutturale e con il R.U. è specificata in ogni singolo dettaglio nelle

osservazioni del Comune di Orbetello datate 10 gennaio 2017, alle quali si rinvia.

Avuto riguardo al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana (PIT), nelle osservazioni depositate nel presente procedimento l'Associazione Colli e Laguna di Orbetello - al fine di valutare la congruenza dell'opera con le previsioni di piano - ha dato incarico al **Prof. Paolo Baldeschi** (già ordinario di Urbanistica presso la facoltà di Architettura dell'Università di Firenze; membro del comitato scientifico del ciclo post-laurea in Urbanistica della Facoltà di Architettura dell'Università di Ginevra; membro del collegio dei docenti del Dottorato in Progettazione urbanistica, territoriale, ambientale, dell'Università di Firenze), uno dei "padri" del PIT stesso (in quanto Responsabile scientifico dell'intero progetto del PIT per conto del Centro interuniversitario di Scienze del territorio, nonché co-responsabile scientifico dell'invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali).

Il Prof. Baldeschi ha svolto uno studio di straordinario valore dal punto di vista scientifico, passando al setaccio tutti gli elaborati depositati da SAT aventi rilevanza, dal punto di vista paesaggistico; gli stessi sono stati inoltre messi a confronto con la realtà territoriale, a seguito di sopralluoghi effettuati lungo il tracciato del lotto 5B (*cfr.* relazione Prof. Baldeschi allegata alle osservazioni di Colli e Laguna). Il tutto, al fine di rispondere alla domanda "*se e in che misura il Progetto sottoposto a Via abbia tenuto conto delle indicazioni e delle prescrizioni sovraordinate del Piano paesaggistico contenute nella "Disciplina del piano",*

*nella Scheda d'ambito "Bassa maremma e ripiani tufacei" e nella "disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico", anch'essa parte integrante del Piano paesaggistico (ib.).*

Le conclusioni cui è giunto il Prof. Baldeschi non lasciano dubbi: il progetto depositato da SAT il 1 dicembre 2017 non ha tenuto minimamente conto delle prescrizioni del Piano paesaggistico sopra indicate.

Con riferimento al quadro di riferimento programmatico, il Prof. Baldeschi denuncia in particolare la totale *"assenza una ricognizione sistematica ed esplicita dell'insieme dei contenuti del Piano paesaggistico si riflette nei contenuti carenti o palesemente errati di numerosi altri elaborati del Progetto:*

- *la "Carta dei caratteri del paesaggio", ad esempio (SUA 339 e SUA 340, scala 1:10.000), alla categoria "elementi areali del paesaggio" riporta semplicemente le diverse destinazioni funzionali (tessuto insediativo, tessuto agricolo, tessuto industriale, verde attrezzato), con un linguaggio in parte decisamente improprio e senza nulla dire nel merito delle diverse caratteristiche paesaggistiche. Viene inoltre riportata la dizione "ambiti di paesaggio omogeneo" e come fonte il Pit – Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesistico: non solo è sbagliato il nome del Piano, ma il Piano non contiene ambiti di paesaggio "omogeneo" (bensì Ambiti di paesaggio), né ha in alcuna sua parte legende come quelle qui utilizzate. Si tratta quindi di una vera e propria falsificazione;*
- *la questione del fatto che vengano minuziosamente citati i contenuti degli altri piani e non quelli del Piano paesaggistico è ancora più grave in quanto i piani locali non sono stati ancora adeguati al Piano paesaggistico*

*stesso; pertanto la prima operazione necessaria sarebbe stata quella di analizzare alla scala di dettaglio il paesaggio (i paesaggi) interferito dall'opera secondo le modalità dettate alla scala regionale dal Piano (norme e abachi) e locale (ambiti di paesaggio). Di tutto ciò non c'è traccia;*

- *per quanto riguarda il Codice del paesaggio, sono citati soltanto gli articoli relativi ai beni vincolati, e non quelli riferiti al Piano paesaggistico nella sua interezza, come piano sovraordinato rispetto agli altri strumenti?* (ib.).

#### ***Quadro di riferimento progettuale (SUA – 0200 e ss.)***

SAT, nel quadro di riferimento progettuale, ripropone le medesime argomentazioni contenute nella relazione generale di progetto, a proposito del fatto che il nuovo tracciato del lotto 5B sarebbe stato progettato in ottemperanza alle prescrizioni contenute nella delibera G.R. Toscana 916/2013, nelle delibere degli enti locali oltre che nella delibera CIPE 85/2012.

Sul punto specifico, si rinvia pertanto alle diffuse contestazioni sopra evidenziate a proposito della sostanziale erroneità/falsità di tale affermazione.

#### ***Quadro di riferimento ambientale (SUA - 0300 e ss.)***

L'Associazione Colli e Laguna ha conferito mandato ai propri consulenti tecnici al fine di sottoporre a valutazione critica gli elaborati dello studio di impatto ambientale depositati da SAT anche avuto riguardo al quadro di riferimento ambientale, con

particolare riferimento alle componenti idrogeologia, paesaggio e percezione visiva, zonizzazione acustica.

Sulla componente idrogeologia si rinvia alla relazione dell'Ing. Sorbi; quanto alla componente paesaggio, questa è stata affrontata dal Prof. Baldeschi, alla cui relazione nuovamente si rinvia, il quale, nel ribadire che il Piano paesaggistico non è stato affatto preso in considerazione, per quanto riguarda *“l'analisi della intervisibilità”*, rileva come essa si limiti ad *“un'analisi parziale della sola visibilità, negando di fatto il concetto di territorio quale patrimonio paesaggistico complessivo, la cui qualità è data dalle relazioni multiple fra elementi caratterizzanti il paesaggio, che è alla base del piano paesaggistico stesso”* (ib).

Della componente acustica si è occupato il **Dr. Rossano Mastacchi**, tecnico competente in acustica ambientale con esperienza ventennale in materia, il quale ha sottoposto a puntuale analisi lo studio di impatto ambientale relativamente alla componente rumore.

Ebbene, anche in questo caso è sorprendente la quantità di contestazioni – tutte sostenute da rigorosa dimostrazione scientifica e supporto normativo – che il Dr. Mastacchi ha sollevato, tutte fondate sull'assoluta inattendibilità/erroneità delle stime eseguite da SAT, con conseguente sottostima dell'impatto sui recettori e insufficienti misure di mitigazione ed insanabile violazione della normativa di settore.

Si rinvia alla relazione del Dr. Mastacchi – i cui contenuti devono ritenersi qui integralmente richiamati, al pari di tutte le altre relazioni

tecniche allegate alle osservazioni di Colli e Laguna - per ogni dettaglio.

### *Valutazione di incidenza (SUA-0700-1)*

Il progetto osservato interessa direttamente un parco naturale (Parco Naturale della Maremma) e numerosi siti di interesse comunitario, siti di interesse regionale, zone di protezione speciale, zone speciali di conservazione (SIC-SIR-ZPS-ZSC), siti inseriti nella Rete ecologica europea denominata “*Natura 2000*”, oltre alla zona umida di Campo Regio, i promontori di Bengodi, Talamonaccio e Ansedonia, Zone di Protezione lungo le rotte di Migrazione (ZPM), Oasi Naturalistiche, Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (ARPA, di cui al PTC della Provincia di Grosseto).

Quanto all’area di diretto interesse ai fini delle presenti osservazioni, vale a dire il territorio orbetellano, come noto questo è caratterizzato dalla presenza di un’area di straordinaria e riconosciuta importanza ambientale, dove insistono SIR-SIC-ZPS-ZSC.

Nell’area si riscontra, come è ovvio, un ecosistema floro-faunistico di rara importanza ed estremamente delicato; nella laguna di Orbetello è presente inoltre una delle prime e più importanti oasi del WWF (a pochi metri ove si vorrebbe realizzare l’opera in progetto).

Rileva inoltre il fatto che la laguna di Orbetello è inserita nella *Ramsar List* quale zona umida avente funzione ecologica fondamentale, come regolatore dei cicli idrici e come habitat di una flora e una fauna caratteristiche, da ritenersi per ciò solo risorsa

internazionale meritevole di tutela il cui utilizzo deve essere informato ai principi della prudenza e della sostenibilità.

La Convenzione di Ramsar è stata ratificata e resa esecutiva dall'Italia con il DPR n. 448 del 13 marzo 1976 e con il DPR n. 184 dell'11 febbraio 1987; la laguna di Orbetello è una delle quattro zone umide toscane inserite dall'Italia nella Ramsar List, insieme al Lago di Burano, alla Palude della Diaccia Botrona e alla Palude di Bolgheri.

L'inserimento della Laguna di Orbetello nella lista di cui alla Convenzione di Ramsar comporta l'obbligo generale di conservazione e di utilizzazione razionale della zona umida in questione e delle sue risorse, oltre ad alcuni obblighi specifici con riferimento all'istituzione di riserve naturali ed agli obblighi di sorveglianza.

Nella prescrizione n. 50 della delibera con la quale il CIPE, nel dicembre 2008, ha approvato il progetto preliminare, si richiedeva espressamente di approfondire *“per un opportuno intorno”* ai siti ZPS, SIC, SIR gli *“effetti delle azione di progetto sullo stato delle componenti ambientali in esame”*.

La valutazione di incidenza depositata da SAT in allegato allo studio di impatto ambientale (documento SUA-0700-1) nega ogni effetto negativo su ZPS, SIC e SIR interessati dal tracciato, sul presupposto che questo non coinvolga direttamente le superfici di cui ai Siti Natura 2000, ma si mantenga ai margini di essi.

Ebbene, oltre ed indipendentemente dal fatto che il tracciato non si mantiene ai margini ma in alcuni punti entra all'interno dei siti

Natura 2000 (oltre che dell'area del Parco della Maremma), è evidente che la prescrizione 50 della delibera CIPE richiedeva un di più, rispetto alla mera valutazione del coinvolgimento diretto (dal punto di vista territoriale), è cioè la valutazione (come specificato) degli effetti dell'azione di progetto “*per un opportuno intorno*” ai siti Natura 2000 (come peraltro richiesto dall'art. 6 della Direttiva Habitat), ciò che non è stato fatto.

In sede di commento allo studio per la valutazione di incidenza predisposto da SAT, non ci si può inoltre esimere dal sottolineare come anche detto studio – al pari di tutti gli altri elaborati progettuali – risulti intrinsecamente viziato per aver fatto proprio il tautologico assunto (riproposto da SAT ossessivamente) secondo cui il carattere di affiancamento alla ferrovia (e a breve distanza dalla S.S. Aurelia) del progetto in esame comporterebbe una riduzione consistente delle interferenze rispetto a quelle che avrebbe determinato la realizzazione di un nuovo corridoio viario.

L'errore di fondo, a ben vedere, è sempre lo stesso: non è assolutamente vero infatti che l'affiancamento del tracciato dell'autostrada alla Ferrovia determini - come affermato da SAT - una riduzione delle interferenze ed anzi, è vero esattamente il contrario.

L'Associazione Colli e Laguna – così com'è stato fatto per tutti gli altri comparti fin qui esaminati – ha chiesto al **Dr. Carlo Scoccianti** (biologo, docente universitario, progettista e direttore scientifico di numerose oasi e aree protette toscane, autore di numerose pubblicazioni scientifiche in materia, tra l'altro, proprio di

mitigazione dell'impatto delle infrastrutture viarie sulla fauna, oltre che grande conoscitore dell'area di cui si tratta dal punto di vista naturalistico) di sottoporre a valutazione critica lo studio di incidenza depositato da SAT.

Le conclusioni cui è giunto il Dr. Scoccianti sono inequivocabili: lo studio in questione è privo di ogni dignità scientifica, essendo interamente costruito sul già richiamato assunto - del tutto *“inverosimile dal punto di vista ecologico scientifico”* - secondo cui il progetto sarà sostanzialmente privo di interferenze soltanto perché inserito in un fascio infrastrutturale esistente (*cfr.* relazione Dr. Scoccianti allegata alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna).

Il Dr. Scoccianti spiega per quale motivo tale apodittico assunto sia totalmente fallace con ricchissimi riferimenti bibliografici e con argomentazioni scientifiche inoppugnabili, demolendo letteralmente lo studio di incidenza depositato da SAT e giungendo alla inequivocabile conclusione che: *“da un lato l'alterazione dell'equilibrio ecosistemico del territorio attraversato, dall'altro il connesso rischio anche sugli utenti della futura infrastruttura si ritengono essere motivi sufficienti affinché tutta l'infrastruttura venga ripensata e riprogettata completamente rispetto alla questione dell'effetto ‘barriera ecologica’”* (*ib.*).

Il Dr. Scoccianti, in altre parole, non ritiene che il tracciato in questione - così come sviluppato nel progetto depositato da SAT il 1 dicembre 2016 - abbia alcuna possibilità di essere realizzato nella localizzazione prescelta.

Ad ulteriore dimostrazione della scarsa (per non dire nulla) cura con la quale è stato predisposto, oltre ad uno “*scarso grado di approfondimento*” ed una “*carezza anche rispetto alla consultazione delle fonti bibliografiche e/o dei vigenti strumenti di pianificazione del territorio*”, il Dr. Scoccianti rileva inoltre – *ad abundantiam* – una gravissima omissione nello studio di incidenza di SAT, *i.e.* la totale assenza di ogni tipo di valutazione sul sito di interesse regionale (SIR) IT 51°0101 “Campo Regio” (*ib.*).

Infine, il Dr. Scoccianti denuncia:

- la mancata considerazione degli impatti cumulativi – così come richiesto dalla normativa di settore, che ne risulta pertanto insanabilmente violata - con il progetto redatto nel dicembre 2014 dal Commissario Delegato ex L. 228/2012 (Regione Toscana – Settore Difesa del Suolo ‘*Realizzazione della cassa di espansione di Campo Regio – I Stralcio – Progetto definitivo*’) che va a interessare proprio l’area limitrofa al SIR IT51A0101 ‘Campo Regio’;
- l’omessa considerazione dell’avvenuto riconoscimento dei SIC e delle ZPS coinvolti nell’area di progetto quali *Zone Speciali di Conservazione (ZSC)*; parimenti omessa è stata la valutazione della coerenza dell’opera con le specifiche *misure di conservazione obbligatorie* per le ZSC di cui alla Del. G.R. 1223/2015;
- l’omessa specifica analisi dei possibili fattori di incidenza negativa rispetto agli habitat e alle specie presenti nelle ZSC;

- l'omessa valutazione delle possibili interazioni negativa sulla qualità delle acque della Laguna di Orbetello, la cui fragilità è a tutti nota.

Si rinvia, per ogni dettaglio, alla relazione del Dr. Scoccianti, i cui contenuti devono intendersi qui integralmente richiamati.

### *Analisi costi-benefici (SUA-0800) - studio del traffico (STD-0050)*

Al paragrafo 3.3.1. dell'elaborato contenente l'analisi costi-benefici (SUA 0800) è descritta l'analisi dei flussi di traffico, sulla base dei quali sono stati estratti i dati di base che hanno consentito la determinazione del risparmio di tempi (uno dei benefici maggiormente enfatizzati da SAT nell'elaborato in parola).

Con riferimento ai veicoli leggeri, i flussi all'attualità sono stati proiettati agli scenari futuri adottando un tasso di incremento annuo pari al 3% per il periodo 2022-2030 (stesso valore per i veicoli pesanti) e pari all'1% (2% per i veicoli pesanti) per il periodo 2030-2040 (dal 2040 al 2046, anno di scadenza della concessione, il flusso è stato ritenuto costante sia per i veicoli leggeri che per quelli pesanti).

Trattasi di valutazione priva di ogni fondamento scientifico: come noto, infatti, i dati del traffico risentono di una serie di variabili che rendono estremamente difficile un calcolo statistico.

Certamente, considerato anche il momento di crisi economica che sta attraversando il nostro paese, non vi è alcun indicatore (né SAT specifica da dove ha tratto tale ottimistico dato) che possa fondare la

stima dell'incremento del 3% del traffico su base annua per il periodo 2022-2030.

Già in passato SAT ha prodotto dati relativi alla stima dei flussi di traffico attesi sulla A12 che si sono rivelati clamorosamente errati.

La contraddizione risulta oggi ancora più evidente, se si considera che nello stesso studio sul traffico oggi depositato da SAT (elaborato STD-0050) la società incaricata di sviluppare il modello, *Steer Davies Gleave*, afferma nel disclaimer iniziale che, non essendo stato possibile eseguire nuove indagini, lo studio si basa sui modelli sviluppati nel periodo 2009-2010, permangono pertanto *“termini di incertezza per via della scarsità di dati disponibili al momento delle elaborazioni”*; eventi esterni, non considerati nello studio, *“possono produrre scostamenti, anche rilevanti, fra i dati previsti nello studio e quelli reali”*.

Addirittura, a pag. 10 dello studio sul traffico, si afferma espressamente che *“negli anni successivi all'ultimo rilevamento i livelli di traffico nell'area di studio hanno subito un forte calo dovuto alla crisi economica [...]”*.

Ancora a proposito del traffico, rilevano inoltre le sorprendenti incongruenze tra quanto affermato nella sintesi non tecnica (fin dalla pag. 2) e nella relazione generale a proposito dell'aumento del traffico e quanto affermato non solo nello studio del traffico di cui sopra, ma anche nella delibera 14.7.2015 n. 734 della Regione Toscana nella quale, nel recepire il protocollo di intesa del maggio 2015, la Regione richiama la *“necessità avanzata da SAT di un ridimensionamento del progetto approvato dal CIPE per non mettere in crisi il*

*Piano Economico Finanziario in considerazione di una serie di elementi, quali il crollo della domanda di trasporto e le mutate condizioni finanziarie, nonché il venir meno della garanzia di un ipotizzato contributo pubblico per la realizzazione dell'asse autostradale”.*

Come dato vedere, vi è una intrinseca contraddittorietà tra quanto affermato da SAT nella valutazione costi-benefici e gli stessi documenti depositati dalla proponente aventi ad oggetto le stime del traffico.

La questione è stata affrontata nella relazione dell'Ing. La Spada allegata alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna nella quale, a proposito dello studio del traffico depositato da SAT, si dimostra con dovizia di particolari come, al contrario di quanto affermato dalla proponente, “non è prevedibile un aumento dei flussi, sia per il perdurare della crisi economica, sia per il previsto inserimento di pedaggi, sia per la modesta diminuzione dei tempi di percorrenza tra lo stato ante e post-operam, soprattutto in considerazione del fatto che il pedaggio verrà realizzato mediante sistema aperto, il quale implica l'obbligo di fermarsi ad ogni barriera dislocata lungo il percorso: a velocità libera, con l'attuale tracciato, il percorso Ansedonia - Fonteblanda può essere effettuato in circa 18 minuti (fonte dati google); ipotizzando di effettuare lo stesso percorso ad una velocità costante di 130 km/h si impiegherebbero invece circa 11 minuti, ma inserendo il perditempo dovuto ai tre caselli da attraversare (considerando un perditempo di poco più di un minuto tra sosta al casello e manovra di decelerazione e accelerazione), il tempo di percorrenza autostradale salirebbe a circa 14,5 minuti, con un beneficio di soli 3,5 minuti, a fronte del pagamento di un pedaggio” (cfr. relazione Ing. La

Spada allegata alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna).

Da ultimo (certo non per ordine di importanza), giova rilevare una carenza dell'analisi costi benefici – se possibile – ancor più grave rispetto a quanto fin qui segnalato, laddove non considera minimamente (alla voce “costo sociale dell'opera”, a ben vedere neanche riportato): la demolizione di numerosi immobili abitativi (specialmente nel lotto 5B); la distruzione di opere di urbanizzazione con conseguente perdita degli standards urbanistici per l'intera zona produttiva di Campolungo; l'interclusione di numerose abitazioni che si ritroveranno di fatto rinchiusi tra complanari e ferrovia; la creazione di una serie di barriere visive che comprometteranno per sempre il paesaggio; il sovraccarico della viabilità pubblica non soggetta a pedaggiamento, con conseguente difficoltà negli spostamenti locali; la definitiva alterazione morfologica dell'area con compromissione del patrimonio culturale, archeologico e paesaggistico; la preclusione dello sviluppo e riassetto urbanistico previsto dagli strumenti di pianificazione; la preclusione di ogni possibilità di sviluppo per numerose aziende di medie/piccole dimensioni, le quali non raggiungeranno più la minima unità fondiaria richiesta; etc. etc.

### *Relazione paesaggistica (AUA – 001)*

La fascia costiera circostante la Laguna di Orbetello risulta essere una delle zone della Regione Toscana maggiormente sottoposta a vincoli paesaggistici.

Sono ben 5 i decreti ministeriali con i quali sono state dichiarate zone di notevole interesse pubblico le aree in questione (Si tratta di: Pineta della Feniglia (D.M. 22.8.1959), Tombolo della Giannella (D.M. 4.12.1964), l'intero Monte Argentario (D.M: 21.2.1958), il centro urbano di Orbetello (D.M. 6.2.1976); uno di questi (D.M. 14.4.1989), interessa *“il sistema montuoso al limite Est della laguna di Orbetello da località Sette Finestre a Località Parrina”* - vale a dire proprio la zona sovrastante l'area interessata dall'opera *de qua* -, in relazione al quale impone che *“qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della zona in questione”* deve essere presentato alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione.

SAT ha affrontato il tema nella relazione paesaggistica (AUA – 001), elaborato sottoposto a valutazione critica nella relazione del Prof. Baldeschi allegata alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna, il quale ha rilevato ancora una volta una sorprendente serie di omissioni, errori di valutazione e macroscopiche inesattezze, oltre alla consueta totale elusione delle prescrizioni del Piano paesaggistico: *“I riferimenti al Piano paesaggistico sono anche in questo documento assai pasticciati e non sempre conformi e coerenti. A pag. 39 e seguenti, ad esempio, laddove si citano le “invarianze strutturali del paesaggio” riferite ai “caratteri idrogeomorfologici” “ecosistemici” e ai “morfotipi rurali” (liquidando velocemente e impropriamente i morfotipi insediativi in quanto avrebbero fatto emergere alcune incongruenze del Progetto) vengono riportate varie immagini e stralci descrittivi tratti dal piano, ma nessuna delle indicazioni di carattere normativo, delle quali evidentemente, così come dell'impianto complessivo del piano, non si è assolutamente tenuto conto. E in effetti, nelle*

*schede di valutazione degli impatti, si può leggere - ad esempio a pag. 98 - che le “modificazioni dell’assetto insediativo storico” nel tratto Orbetello Scalo-Ansedonia vengono risolte con “campagna e sondaggi archeologici preventivi”, dimostrando una totale incomprensione relativa agli stessi concetti basilari della pianificazione paesaggistica. Nel tratto a monte è ancora peggio: le “modificazioni all’assetto insediativo storico” vengono rilevate solo con riferimento ai beni vincolati (frintendendo con ciò il significato attribuito dal Codice ai Piani paesaggistici e con i limiti evidenziati ante) e non viene peraltro riportata alcuna scelta progettuale finalizzata a trattare il problema. In tutti i tratti, peraltro, la valutazione degli impatti con riferimento a diverse voci (in particolare “suddivisione”, “frammentazione”, “modificazione dell’assetto percettivo...”, “dei caratteri strutturanti del territorio agricolo”) non tiene assolutamente conto dell’impatto degli svincoli, riportando l’assenza di impatti anche quando questi sono palesi. Rispetto alle carenze dei riferimenti al Piano paesaggistico fin qui richiamate, si ricorda che il Piano paesaggistico regionale comprende fra diversi documenti un apposito elaborato dedicato a ciascun Ambito di paesaggio, in questo caso l’Ambito Bassa Maremma e Ripiani tufacei. Rispetto ai contenuti di valenza esplicitamente normativa dell’elaborato d’Ambito, nella Relazione paesaggistica vengono riportati soltanto gli obiettivi di sintesi definiti dal piano per l’ambito di paesaggio in questione, ma non le relative direttive, che sono assai più incisive e dettagliate, e nemmeno gli indirizzi per le politiche riferiti a ciascuna invariante strutturale (a questo proposito è scorretta anche la continua citazione del fatto che il Pit avrebbe assunto valenza paesaggistica soltanto a partire dal 2015, dal momento che le salvaguardie del piano adottato sono diventate operative nel luglio 2014). Che si tratti di un pasticcio taglia-incolla è palesamente denunciato dal fatto che a pag.13 della*

*Relazione Paesaggistica si riporta che “La proposta di modifica del PIT del 2014, ad oggi in fase di approvazione...”).*

### *Sull’approvvigionamento degli inerti*

Riguardo ai circa 1,9 milioni di mc. di inerti necessari per la realizzazione della massicciata autostradale e delle opere ingegneristiche connesse del lotto 5B, lo studio di impatto ambientale riporta esclusivamente il censimento dei siti di cava (attivi o dismessi) presenti in un areale compatibile con le possibilità di trasporto.

A conferma di quanto precedentemente evidenziato, anche in tema di “approvvigionamento di inerti” è assente, tra le elaborazioni progettuali, il necessario riferimento al contenuto delle direttive di cui alla Disciplina d’uso della scheda ambito di paesaggio n. 20 “*Bassa maremma e ripiani tufacei*” del Piano paesaggistico, relativa ai territori interessati dal progetto autostradale.

Nello specifico, all’obiettivo n. 4 “*salvaguardare e valorizzare i rilievi dell’entroterra e l’alto valore iconografico e naturalistico dei ripiani tufacei, reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere*” sono correlate 15 direttive di cui la n.4.7 prevede di “*migliorare i livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive [...] anche evitando l’apertura di nuovi siti estrattivi e riqualificando quelli dismessi*”.

In manifesta violazione della direttiva testé richiamata SAT, ritenendo evidentemente non necessario valutare gli effetti negativi conseguenti all’approvvigionamento di una così rilevante quantità di

inerti, omette ogni motivazione in ordine alle scelte progettuali effettuate rispetto ai contenuti della Disciplina d'uso del Piano paesaggistico, che ne risulta pertanto insanabilmente violato.

### *Studio archeologico*

Con riferimento allo studio archeologico, deve essere contestata l'assoluta illogicità della scelta di SAT nel momento in cui abbandona il tracciato di cui al progetto preliminare per non incorrere nel rischio (meramente ipotetico, trattandosi di territorio "inesplorato") di interferenze archeologiche, prediligendo un tracciato (come quello di cui oggi si tratta) che interessa un territorio **sicuramente** cosperso di resti archeologici.

A dimostrazione di come SAT non abbia minimamente considerato lo straordinario patrimonio archeologico presente nell'area, arrivando in alcuni casi a progettare il transito di complanari immediatamente a ridosso ovvero addirittura sopra reperti archeologici di grande valore, si consideri il tracciato della complanare in uscita da Orbetello direzione Ansedonia.

Ebbene, la complanare, dopo aver compiuto una curva (di cui peraltro sembra non esserci alcuna necessità dal punto di vista strutturale, ciò che fa pensare che SAT non abbia neanche effettuato sopralluoghi in loco), va a transitare esattamente nel punto in cui sono presenti resti di origine romana e spagnola (tra cui un arco, perfettamente conservato), distruggendo peraltro una parte del tracciato della vecchia aurelia.

E' evidente che tale sito, rilevante dal punto di vista storico-culturale, conterrà in tutto il suo intorno una quantità rilevante di resti archeologici che SAT non ha minimamente considerato.

Per maggiori dettagli (anche fotografici) si rinvia alle relazioni tecniche dell'Ing. La Spada e del Geom. Tellini allegata alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna.

*Mancata rispondenza del progetto definitivo al progetto preliminare ed alle prescrizioni dettate dal CIPE*

Nella relazione di sintesi al progetto definitivo, si è visto come SAT giustifichi le proprie scelte progettuali come adottate in ottemperanza a quanto previsto dalla DGR 916/2013 e dalla delibera CIPE 85/2012.

Si è visto sopra come così non è, dal momento che le prescrizioni contenute sia nella delibera 916/2013 che nella delibera 85/2012 sono state manifestamente disattese.

Come noto, già nel 2011 SAT aveva affermato di essere stata costretta a rivedere il tracciato di tutta la tratta toscana del tronco sud in ottemperanza alle prescrizioni contenute nella delibera con la quale il CIPE, nel dicembre 2008, aveva approvato il progetto preliminare.

Trattasi di affermazione inveritiera: come ormai noto a tutti, le scelte progettuali di SAT - totalmente difformi, e per certi versi antitetiche, rispetto al preliminare - sono state dettate dalla semplice volontà di ridurre all'osso i costi di realizzazione dell'opera, a seguito dell'azzeramento del valore di subentro.

Così come nel 2011, ancora una volta oggi ci troviamo di fronte al tentativo di SAT di giustificare le proprie scelte richiamando - a sproposito - le delibere del CIPE (in questo caso, la 85/2012) e della Regione Toscana, copertura che tuttavia non può valere dal momento che tutte le prescrizioni provenienti dall'uno e dall'altra sono state manifestamente disattese.

La conseguenza è che il nuovo progetto di variante sul lotto 5B non potrà ricevere approvazione da parte del CIPE, per un duplice ordine di motivi: *i)* lo stesso è contrario alle prescrizioni imposte dal CIPE stesso e dalla Regione Toscana in sede di approvazione del progetto definitivo sugli altri lotti, con le delibere sopra richiamate (85/2012 e 9116/2013); *ii)* il progetto contrasta inoltre chiaramente con le previsioni di cui alla delibera CIPE di approvazione del progetto preliminare del dicembre 2008.

Non è consentito infatti al proponente in sede di progettazione definitiva di stravolgere, come nel caso di specie, la filosofia progettuale complessiva del preliminare (già sottoposto a valutazione di impatto ambientale, con esito positivo) dando vita ad un progetto completamente nuovo, per di più falsamente ottemperando alle prescrizioni date dal CIPE sul preliminare medesimo.

Non sarà sufficiente, in un siffatto caso, sottoporre il nuovo progetto a valutazione di impatto ambientale, giacché il progetto contrasta con l'intera filosofia del tracciato di cui il preliminare approvato nel 2008.

Nel caso di specie, peraltro, come abbiamo avuto modo di vedere

sopra, lo studio di impatto ambientale predisposto da SAT è carente, contraddittorio, erroneo e pertanto assolutamente inattendibile.

*Violazione e falsa applicazione dell'art. 22 D. Lgs 152/2006 e s.m.i. co. 3 lettera d) – opzione zero*

L'art. 22 D. Lgs 152/2006 e s.m.i. co. 3 lettera d) prevede che lo studio di impatto ambientale contenga “*una descrizione sommaria delle principali alternative prese in esame dal proponente, ivi compresa la cosiddetta opzione zero, con indicazione delle principali ragioni della scelta, sotto il profilo dell'impatto ambientale*”.

Nel caso di specie le motivazioni che la proponente ha portato a sostegno della propria iniziativa progettuale - con riferimento alla valutazione delle principali alternative prese in esame - appaiono a dir poco tautologiche e apodittiche (la qual cosa risulta ancor più grave, se considerata con riferimento all'incredibile serie di omissioni, incongruenze ed errori di valutazione rilevati nelle presenti osservazioni).

Dal momento che la D.G.R. 916/2013 ha recepito le indicazioni delle precedenti delibere regionali nelle quali erano stati valutati una serie di tracciati alternativi, affermando di aver rispettato la predetta delibera SAT si libera in un sol colpo dell'onere di cui all'art. 22 D. Lgs. 152/2006.

Senonché, come si è visto, ciò non corrisponde al vero, come dimostrato dalle molteplici perizie a firma di autorevolissimi esperti allegare alle presenti osservazioni (dalle quali emerge una verità diametralmente opposta rispetto a quella rappresentata da SAT, e

cioè che per limiti fisici, territoriali, ambientali, urbanistici, paesaggistici, naturalistici e normativi l'unica soluzione praticabile, nel caso di specie, sia proprio quella dell'opzione zero).

Né può la proponente trincerarsi dietro il solito mantra dell'opera di interesse strategico nazionale: la normativa speciale in materia di VIA per le "grandi opere" in nessun modo consente infatti di derogare a quanto previsto dall'art. 22 D. Lgs 152/2006 e s.m.i. co. 3 lettera *d*).

La verità è che il procedimento fin qui seguito non individua un unico e completo progetto assoggettato a VIA, non individua la soluzione di minor impatto, e non realizza uno studio neanche sommario delle alternative di tracciato o di altre soluzioni né esamina l'opzione zero.

La VIA oggetto di contestazione, dal punto di vista procedurale, appare manchevole della pur minima e necessaria descrizione sommaria delle principali alternative prese in esame dal proponente, sotto il profilo dell'impatto ambientale e, soprattutto, per quanto riguarda l'intera tratta.

Tale mancanza non appare di poco conto, traducendosi, al contrario, in un gravissimo difetto dell'intera istruttoria del procedimento VIA.

Il relativo procedimento, per assolvere alla prioritaria funzione di tutela ambientale, deve consentire la verifica e la valutazione delle varie possibilità progettuali di realizzazione dell'intero intervento, ivi inclusa la c.d. opzione zero, ossia la possibilità di non realizzare l'intervento medesimo, in una visione ampia che tenga conto del rapporto costi-

benefici in termini fisici, sociali, economici, paesaggistici ed ambientalistici, di ogni opzione possibile.

Anzi, proprio al fine di rendere più efficace la comprensione e la partecipazione delle istituzioni e dei cittadini, le normative comunitarie prescrivono di partire dall'opzione zero, vale a dire utilizzare lo *status quo* apportandovi le minime ed essenziali correzioni ed aggiornamenti.

Da quanto suesposto va da sé, come logica conseguenza, che se si fosse proceduto a ripetere la VIA sull'intero tracciato si sarebbe imposto anche l'esame della "alternativa zero", ovvero il mantenimento dell'Aurelia, con le opportune modificazioni e messa in sicurezza, lasciandola comunque come strada statale, senza alcuna necessità di privatizzarla e pedaggiarla come autostrada (così come SAT ha già fatto, del resto, con riferimento a tutto il tronco a nord di Grosseto; *cf.* Protocollo di intesa sottoscritto con le amministrazioni nel maggio 2015).

Tuttavia, tale eventualità non è stata in alcun modo presa in considerazione dalla proponente.

*Richiesta di inchiesta pubblica e di convocazione di sintetico contraddittorio con il proponente*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 co. 6 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., preso atto di tutto quanto sopra emancipato, tenuto conto dei pareri sfavorevoli espressi dalle amministrazioni locali, considerato lo straordinario valore ambientale e paesaggistico dell'area interessata dal progetto e gli interessi sociali coinvolti, si chiede l'indizione di

un'inchiesta pubblica per l'esame dello studio di impatto ambientale, dei pareri forniti dalle pubbliche amministrazioni e delle osservazioni dei cittadini e delle associazioni quali quella esponente. In subordine, ex art. 24 co. 8 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., si chiede che il proponente venga chiamato, prima della conclusione della fase di valutazione, ad un sintetico contraddittorio con i soggetti che hanno presentato osservazioni.

\*\*\*

Tutto ciò osservato, preso atto che il progetto definitivo depositato da SAT è manifestamente incompleto, erroneo, carente e contraddittorio e che lo Studio di impatto ambientale ad esso allegato è parimenti viziato da numerosissime carenze/errori di metodo e di merito, omissioni, anomalie, contraddizioni, profili di violazione di legge e tratti evidenti di illogicità, tutti precisati nelle osservazioni e nelle relazioni allegate, riservata ogni iniziativa giudiziaria nella denegatissima ipotesi di approvazione del progetto medesimo (anche sotto il profilo strettamente risarcitorio), l'esponente

**CHIEDE:**

- a) **a SAT**, cui sono indirizzate ai sensi e per gli effetti dell'art. 166 co. 2 D. Lgs. 163/2006, di fornire esaustiva risposta a tutte le contestazioni sollevate nelle presenti osservazioni e nelle relazioni allegate e di rinunciare, per l'effetto, all'attuazione della previsione della viabilità che interessa i terreni di cui trattasi, e quindi per detti beni annullare l'avvio del procedimento e/o in ogni caso interrompere il procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo, alla localizzazione dell'opera, all'apposizione del vincolo

preordinato all'esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità in quanto il progetto medesimo è illegittimo ed insanabilmente viziato per le ragioni illustrate nel presente atto;

- b) al **Ministero dell'ambiente e delle tutela del territorio**, cui le presenti sono indirizzate ai sensi dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006, tenuto conto ai fini delle valutazioni di propria competenza delle osservazioni giuridiche e delle relazioni tecniche allegate alla presente, considerato che il progetto definitivo è inadempiente alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 916/2013 ed alle delibere presupposte Comune di Orbetello n. 291 del 4 ottobre 2013 e Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013, preso atto che lo studio di impatto ambientale predisposto da SAT sul progetto definitivo è gravemente carente, erroneo, contraddittorio e, per ciò solo, illegittimo, provveda a dare notizia dell'inottemperanza testé denunciata in sede di Conferenza dei servizi, al fine dell'eventuale rinnovo dell'istruttoria previa declaratoria di irricevibilità dello Studio di impatto ambientale medesimo ed esprima, in ogni caso, il proprio **giudizio negativo** di compatibilità ambientale;
- c) alla **Regione Toscana**, considerato che il progetto definitivo è manifestamente inadempiente rispetto alle prescrizioni di cui alla D.G.R. Toscana n. 916/2013 ed alle delibere presupposte Comune di Orbetello n. 291 del 4 ottobre 2013 e Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013, di **negare l'intesa** sulla localizzazione dell'opera;
- d) che, ai sensi dell'art. 24 co. 6 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., sia indetta un'**inchiesta pubblica** per l'esame dello studio di

impatto ambientale, dei pareri forniti dalle pubbliche amministrazioni e delle osservazioni dei cittadini e delle associazioni. Ai sensi dell'art. 24 co. 8 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., qualora non abbia luogo l'inchiesta testé richiesta, si chiede che il proponente venga chiamato, prima della conclusione della fase di valutazione, ad un **sintetico contraddittorio** con i soggetti che hanno presentato osservazioni.

- e) ai sensi dell'art. 167 co. 2 D. Lgs. 163/2006, attesa l'incompletezza, la contraddittorietà e l'illogicità del progetto definitivo, peraltro carente degli elementi progettuali prescritti, che le amministrazioni competenti dispongano il rinvio del progetto a nuova istruttoria e che il CIPE, valutata la rilevanza delle carenze/errori/omissioni/contraddizioni/ profili di illogicità sopra segnalati, disponga la chiusura della procedura e il rinvio del progetto a SAT.

Riservata ogni ulteriore osservazione alla lettura delle controdeduzioni, si chiede che le presenti osservazioni e le relazioni allegate siano acquisite agli atti del procedimento e si esprime la volontà degli osservanti di partecipare - in ossequio a quanto previsto dagli artt. 9 e 10 l. 241/1990 e s.m.i. - a tutte le fasi procedurali a venire, senza acquiescenza alcuna agli atti fin qui adottati.

In allegato:

1. relazione contabile Dr. Giannetti;
2. relazione tecnica Geom. Tellini;
3. relazione Arch. Lindo Bondoni.

Con rinvio esplicito a tutti gli allegati alle osservazioni dell'Associazione Colli e Laguna di Orbetello menzionati in narrativa, i cui contenuti devono intendersi qui integralmente richiamati.

Orbetello, lì 28 gennaio 2017

Avv. Michele GRECO

**RELAZIONE SUL DANNO ECONOMICO  
IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE  
DEL LOTTO 5B DELLA NUOVA AUTOSTRADA  
A12 ROSIGNANO – CIVITAVECCHIA**

**Redatta da:**

Dott. Roberto Giannetti

Iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Grosseto al n. 154

Iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 86425 pubblicato sulla G.U. n° 77 del 28/09/1999,  
D.M. del 27/07/1999

Codice Fiscale: GNN RRT 66P14 G008E

Studio: Orbetello (GR), via Gioberti n. 2/A

**Società Richiedente:**

*G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.*

Codice fiscale e numero iscrizione nel registro Imprese della Maremma e del Tirreno: 01227600531

Numero R.E.A.: GR-106272

Partita IVA: 01227600531

Sede legale: Monte Argentario (GR), fraz. Porto Santo Stefano, via del Campone n. 48

Capitale sociale: euro 10.200,00 i.v.



## SOMMARIO

1 – MOTIVI ED OGGETTO DELL’INCARICO .....	2
2 – DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA .....	2
3 – DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA .....	2
4 – CONSIDERAZIONI SULL’INCARICO .....	3
5 – CENNI GENERALI SULLA SOCIETÀ.....	3
5.1 – Atto costitutivo e variazioni societarie significative .....	3
5.2 – Descrizione della società .....	3
6 - LA DETERMINAZIONE DEL DANNO.....	4
7 – CONCLUSIONI.....	7

\*\*\* \*\*

\*\*\* \*\*

\*\*\* \*\*

### 1 – MOTIVI ED OGGETTO DELL’INCARICO

Il sottoscritto Dott. Roberto Giannetti, Iscritto all’Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Grosseto al n. 154, Iscritto nel Registro dei Revisori Contabili al n. 86425 pubblicato sulla G.U. n° 77 del 28/09/1999, D.M. del 27/07/1999, ha ricevuto incarico dalla società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* a seguito della realizzazione del lotto 5B della nuova autostrada A12 Rosignano – Civitavecchia.

E’ stato approvato il progetto definitivo del lotto 5b (Fonteblanda – Ansedonia) relativo al prolungamento dell’Autostrada Tirrenica A12 il quale si estende dalla località Fonteblanda (progressiva km 0+000 del nuovo tracciato) alla località Ansedonia (progressiva km 24+295 del nuovo tracciato) lambendo il centro abitato di Albinia (progressiva km 10+734) e di Orbetello (progressiva km 17+657). Il tracciato prevede alcuni tratti in sovrapposizione alla via Aurelia esistente ed altri di nuova realizzazione. Dall’analisi del progetto, quindi, si nota la presenza di diversi punti di sovrapposizione tra edifici esistenti e la carreggiata della nuova autostrada con specifico riferimento alla zona compresa tra le progressive 15+000 e 17+000. In particolare, la società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* risulta proprietaria di un’area in Località Campolungo interessata da tale sovrapposizione.

Scopo della presente relazione è, quindi, quello di individuare il danno economico che subirà la società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* in conseguenza della espropriazione parziale della propria area e degli *standards* obbligatori che verranno soppressi a seguito della costruzione della nuova autostrada.

### 2 – DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

Al fine della determinazione del danno economico che subirà la società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* lo scrivente ha fatto riferimento alla data del 31/12/2016.

### 3 – DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Al fine dello svolgimento del presente incarico, lo scrivente ha ottenuto dalla società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* i documenti e le informazioni ritenute utili per lo

stesso e, quindi, sono state eseguite le verifiche necessarie sulla base degli elementi informativi sotto richiamati:

- Visura camerale aggiornata società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.*;
- Bilancio della società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* al 31/12/2014;
- Bilancio della società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* al 31/12/2015;
- Atti catastali relativi all'accertamento della proprietà immobiliare.

#### **4 – CONSIDERAZIONI SULL'INCARICO**

La redazione della presente, con le sue conclusioni, devono essere interpretate tenendo conto anche delle seguenti considerazioni:

- La valutazione è effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e sulla base delle informazioni economiche e di mercato disponibili alla data della predisposizione della relazione di stima. Non si tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi esterni di natura straordinaria;
- Tutta la documentazione e le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico sono state fornite direttamente dalla società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.*, la quale rimarrà pertanto responsabile della veridicità, accuratezza e completezza delle stesse; le attività espletate dallo scrivente, quindi, hanno comportato unicamente un'analisi di ragionevolezza delle suddette informazioni;
- La valutazione è stata effettuata esclusivamente ai fini dell'operazione di valutazione del danno della società per effetto dell'espropriazione parziale dell'area di proprietà in Località Campolungo a seguito della realizzazione del lotto 5B della nuova autostrada A12 Rosignano – Civitavecchia.

#### **5 – CENNI GENERALI SULLA SOCIETÀ**

##### ***5.1 – Atto costitutivo e variazioni societarie significative***

In data 15 settembre 2000 si costituisce la società sotto la denominazione *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.*; il capitale sociale, alla data di costituzione, risultava pari a lire 20.000.000 così sottoscritto:

- SCLANO Luigi, nato a Orbetello (GR) il 25/10/1977, codice fiscale SCL LGU 77R25 G088P, una quota di lire 15.200.000, pari al 76,00% del capitale sociale;
- SCLANO Aurelio, nato a Monte Argentario (GR) il 12/03/1946, codice fiscale SCL RLA 46C12 F437V, una quota di lire 4.800.000, pari al 24,00% del capitale sociale.

In data 11 aprile 2002 il Sig. SCLANO Aurelio ha ceduto l'intera sua quota alla Sig.ra GARZELLI Rosanna nata a Monte Argentario (GR) il 12/10/1950, codice fiscale GRZ RNN 50R52 F437O

##### ***5.2 – Descrizione della società***

La società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* ha la sua sede attuale nel Comune di Monte Argentario (GR), via del Campone n. 48, codice fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno 01227600531, Numero REA GR-106272, Partita IVA 01227600531.

La durata della società è stabilita fino al 31 dicembre 2100.

L'attuale capitale sociale, risulta pari ad euro 10.200,00 ed è sottoscritto con la seguente ripartizione delle quote sociali:

- SCLANO Luigi, nato a Orbetello (GR) il 25/10/1977, codice fiscale SCL LGU 77R25 G088P, una quota di euro 7.752,00, pari al 76,00% del capitale sociale;
- GARZELLI Rosanna, nata a Monte Argentario (GR) il 12/10/1950, codice fiscale GRZ RNN 50R52 F437O, una quota di euro 2.448,00, pari al 24,00% del capitale sociale.

La società ha come oggetto sociale, alla data della redazione della presente relazione, *l'acquisto, la vendita, la gestione, la locazione e l'amministrazione di terreni, fabbricati, immobili turistici ed urbani, beni mobili di qualsiasi tipo e natura, purché nei limiti delle normative vigenti; l'acquisto, la vendita, la gestione, la locazione e il noleggio, l'amministrazione e la gestione di beni mobili registrati e non, di qualsiasi tipo e natura, purché nei limiti delle norme vigenti; l'attività di consulenza nel campo dell'amministrazione aziendale e della logistica d'impresa nonché nell'ambito di ogni area funzionale d'azienda, nei limiti consentiti dalle normative vigenti in materia; l'attività edile di costruzione di immobili residenziali, commerciali, industriali ed agricoli, nonché la realizzazione di opere civili per l'urbanizzazione primaria e secondaria di aree edificabili e per la bonifica di terreni agricoli; la compravendita di terreni e di immobili, la costruzione e/o la ristrutturazione di complessi immobiliari nuovi o preesistenti, la realizzazione e/o la manutenzione di opere civili di urbanizzazione, di sistemazione aree verdi e di bonifica dei terreni, la successiva vendita delle unità immobiliari realizzate nonché la loro gestione mediante la stipula di contratti di locazione, di affitto e di comodato; la società potrà gestire appalti nel settore edile di appartenenza e realizzare su commessa opere civili e pubbliche; potrà altresì prestare assistenza ad altre imprese edili mediante la gestione di servizi di cantiere.*

La società è proprietaria di due capannoni così individuati

- Unità immobiliare sita nel Comune di Orbetello (GR), come meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 39, Part. 602, Sub. 1, Cat. D/7, Rendita Euro 15.378,00; il presente immobile, attualmente, è a disposizione della società;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Orbetello (GR), come meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 39, Part. 602, Sub. 2, Cat. D/7, Rendita Euro 15.302,00. Tale capannone è, ad oggi, locato; in particolare in data 13/08/2015 è stato stipulato contratto di locazione commerciale tra la *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* e la società *LA BIOTEC S.R.L.* (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto Ufficio Territoriale di Orbetello in data 14/08/2015 al numero 1172 serie 3T).

Le unità immobiliari risultano regolarmente inserite nell'attivo patrimoniale della società come da ultimi bilanci depositati presso la C.C.I.A.A.

Alla data della presente relazione l'attività principale risulta quella di affitto di azienda e cessioni di immobili.

## **6 - LA DETERMINAZIONE DEL DANNO**

Le unità immobiliari di proprietà della società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.*, come sopra meglio individuate, sono localizzate in un'area con destinazione mista artigianale e commerciale; di conseguenza, per effetto della realizzazione della nuova opera infrastrutturale, la suddetta società subirà incontestabilmente un danno ingente ed irreversibile.

Per comprendere al meglio le conseguenze derivanti dall'esproprio parziale a seguito della realizzazione del prolungamento dell'Autostrada "A12", occorre individuare al meglio l'area su cui tale esproprio andrà ad incidere definitivamente e irreversibilmente.

Come anticipato nei paragrafi precedenti, nel progetto definitivo del completamento del tratto Rosignano-Civitavecchia (Lotto 5B) si prevede la sovrapposizione di tale opera con un'area specifica denominata Località Campolungo.

La realizzazione della citata autostrada, così come prevista, comporterebbe, da una parte, l'abbattimento delle opere di urbanizzazione primaria poste tra i fabbricati e la ferrovia – quali, a titolo esemplificativo, le opere di illuminazione, il verde pubblico, le fognature, la viabilità di collegamento interna, etc. – e, dall'altra, l'esproprio di parte dei piazzali a servizio delle singole unità immobiliari; tra l'altro, la realizzazione delle unità immobiliari della società in oggetto è stata possibile, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del CONSORZIO CAMPOLUNGO, autorizzate dal Comune di Orbetello (GR) con permesso di costruire n. 23 del 3 giugno 2010.

La realizzazione dell'opera stradale comporterebbe, quindi, per l'intera area artigianale e commerciale, innanzitutto, la perdita, ad esempio, di parcheggi pubblici necessari ed indispensabili sia per le attività già esistenti sia per quelle potenzialmente realizzabili in futuro; allo stesso modo, la soppressione delle attuali strade destinate alla viabilità interna, renderebbe di fatto difficile, se non impossibile, il collegamento tra le varie aree artigianali e commerciali, con conseguenti risvolti negativi di natura economica, organizzativa e pratica che risultano di facile comprensione.

Con riferimento specifico alla proprietà della società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.*, la nuova autostrada andrà ad incidere su una parte importante delle due unità immobiliari, sopra meglio specificate, con conseguente ed inevitabile perdita di valore durevole sulle suddette proprietà fondiari; tale perdita durevole, in particolare, riguarda:

- **Riduzione di standards obbligatori ai sensi del D.M. 1444/68 con contestuale forte riduzione di superfici commerciali potenzialmente realizzabili**; la sovrapposizione della rete autostradale sull'area di proprietà produrrà una riduzione della superficie fondiaria di ogni singolo lotto con riduzione della quota di parcheggi privati ed a quella relativa agli *standards*. Si precisa che la soppressione degli *standards* di cui al D.M. 1444/68 non è un elemento contabilizzabile e che tali elementi non sarebbero nuovamente realizzabili all'interno dell'area presa in considerazione. Relativamente, invece, alla forte riduzione delle superfici commerciali potenzialmente realizzabili, per effetto di quanto prima, si passerebbe da una massima superficie commerciale eventualmente ammissibile da mq 1.431,04 a mq 1.182,41 con una riduzione potenziale di mq 248,63 (pari al 17.37%).
- **La soppressione / diminuzione di aree attualmente destinate a servizio delle unità immobiliari**; in particolare, nel caso della società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.*, si tratterebbe di una perdita di superficie dei piazzali esterni di mq 472,27 (pari al 4.71%).
- **La perdita effettiva per standards soppressi**; la società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.*, infatti, per la realizzazione delle proprie unità immobiliari ha dovuto, obbligatoriamente, aderire al CONSORZIO CAMPOLUNGO il quale, a suo tempo, ha presentato un progetto contenente *standards* obbligatori ed altre opere di urbanizzazione; in particolare, a seguito della realizzazione del tratto di autostrada Fonteblanda – Albinia si prevede la soppressione degli *standards*, sull'intera area oggetto di esproprio, di mq 3.747,86 per verde pubblico e di mq 1.778,07 per parcheggi pubblici; occorre precisare che la soppressione dei precedenti *standards* non è un elemento contabilizzabile e che tali elementi non sarebbero nuovamente realizzabili all'interno dell'area presa in considerazione. La futura

realizzazione dell'opera autostradale, quindi, andrà ad incidere su infrastrutture che ancora sono in corso di completamento.

Per la determinazione delle limitazioni della superficie commerciale su ogni singola unità immobiliare provocate dalla realizzazione dell'autostrada ed, in particolare, la quantificazione degli *standards* soppressi e la determinazione delle aree soppresse relativamente alle singole superfici fondiarie di ogni singolo lotto, si rimanda alla relazione dell'Arch. BONDONI Lindo.

Per effetto delle problematiche sopra individuate, si possono individuare, nello specifico caso, diverse tipologie di perdita di valore economico delle unità immobiliari:

1. Una **perdita generica** su tutte le unità immobiliari di proprietà della società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* dovuta alla forte riduzione delle superfici commerciali eventualmente ammissibili/realizzabili ed alla perdita effettiva degli *standards* per verde pubblico e parcheggi pubblici. Avendo riguardo alle valutazioni attuali riscontrate su compravendite di capannoni a destinazione industriale e commerciale di recente costruzione, ad oggi, si riscontra un valore medio per metro quadro pari ad euro 1.250,00; tenendo conto delle superfici complessive delle due unità immobiliari della società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* si può ragionevolmente ipotizzare i seguenti valori commerciali sui quali determinare la perdita di valore:
  - Unità immobiliare sita nel Comune di Orbetello (GR), come meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 39, Part. 602, Sub. 1, Cat. D/7, Rendita Euro 15.378,00 di mq 1.501: si stima un valore economico pari a euro 1.876.250,00,00 (mq 1.501,00 x 1.250,00 €/mq) con conseguente perdita di valore di circa il 18,00% pari ad **euro 337.725,00 circa**;
  - Unità immobiliare sita nel Comune di Orbetello (GR), come meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 39, Part. 602, Sub. 2, Cat. D/7, Rendita Euro 15.302,00 di mq 1.494: si stima un valore economico pari a euro 1.867.500,00 (mq 1.494,00 x 1.250,00 €/mq) con conseguente perdita di valore di circa il 18,00% pari ad **euro 336.150,00 circa**;
2. Una prima **perdita specifica** sulla singola Unità immobiliare sita nel Comune di Orbetello (GR), come meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 39, Part. 602, Sub. 2, Cat. D/7, Rendita Euro 15.302,00, ad oggi locato (come meglio indicato al punto 5.2 della presente);  
La perdita specifica relativa a tale unità immobiliare è da attribuire alla soppressione / diminuzione di aree attualmente destinate a servizio dell'unità immobiliare in oggetto; nel caso specifico della società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* si tratterebbe di una perdita di superficie esterna della unità immobiliare di 472,27 mq sugli attuali mq 10.030 disponibili (pari al 4.71%).  
Tenendo conto della valutazione iniziale dell'unità immobiliare, pari ad euro 1.867.500,00 (v. precedente punto 1), si può stimare una perdita di valore di circa il 5,00% pari ad **euro 93.375,00 circa**.
3. Una seconda **perdita specifica** relativa ai costi per oneri di urbanizzazione; in particolare si fa riferimento alla quota parte sostenute dalla *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.* per le opere realizzate dal CONSORZIO CAMPOLUNGO ad oggi ancora in corso di completamento per un totale di euro **238.170,27**.



## 7 – CONCLUSIONI

Sulla scorta delle precedenti considerazioni, della documentazione acquisita ed allegata nonché della situazione di mercato attuale delle seguenti unità immobiliari di proprietà della società *G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.*

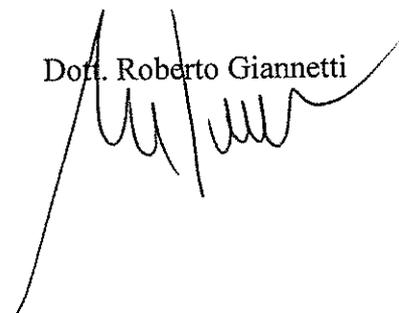
- Unità immobiliare sita nel Comune di Orbetello (GR), come meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 39, Part. 602, Sub. 1, Cat. D/7, Rendita Euro 15.378,00, Rendita Euro 15.378,00;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Orbetello (GR), come meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 39, Part. 602, Sub. 2, Cat. D/7, Rendita Euro 15.302,00;

si può innanzitutto individuare un **valore complessivo delle unità immobiliari pari ad euro 3.743.750,00.**

In secondo luogo, tenendo conto dello scopo della presente relazione, **si constata una perdita durevole complessiva di euro 1.005.420,27 in conseguenza della espropriazione parziale della propria area e degli standards obbligatori che verranno soppressi a seguito della costruzione della nuova autostrada.**

Orbetello, 24/01/2017

Dott. Roberto Giannetti



## VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE

**G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE  
ARGENTARIO S.R.L.**



**ETG9PN**

*Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.*

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	MONTE ARGENTARIO (GR) VIA DEL CAMPONE 48 CAP 58019
Indirizzo PEC	gestioneimmobiliareargentariosrl@pec.it
Numero REA	GR - 106272
Codice fiscale	01227600531
Partita IVA	01227600531
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	15/09/2000
Data iscrizione	07/12/2000
Data ultimo protocollo	08/11/2016
Amministratore Unico	SCLANO LUIGI <i>Rappresentante dell'Impresa</i>

### ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	15/12/2000
Attività prevalente	affitto di azienda
Codice ATECO	68.20.02
Codice NACE	68.2
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

### L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	10.200,00
Addetti al 31/12/2015	11
Soci	2
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche RI dal 19/01/2016	4
Trasferimenti di quote	1
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

### CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

### DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2015 - 2014 - 2013 - 2012 - 2011 - ...
Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	13

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote

**Indice**

1 Sede .....	2
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo .....	2
3 Capitale e strumenti finanziari .....	5
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote .....	5
5 Amministratori .....	6
6 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri .....	6
7 Attività, albi ruoli e licenze .....	7
8 Aggiornamento impresa .....	8

**1 Sede**

Indirizzo Sede legale	MONTE ARGENTARIO (GR) VIA DEL CAMPONE 48 CAP 58019
Indirizzo PEC	gestioneimmobiliareargentariosrl@pec.it
Partita IVA	01227600531
Numero REA	GR - 106272

iscrizione REA

Numero repertorio economico amministrativo (REA): GR - 106272

sede legale

MONTE ARGENTARIO (GR)  
VIA DEL CAMPONE 48 CAP 58019

indirizzo elettronico

Indirizzo pubblico di posta elettronica certificata: gestioneimmobiliareargentariosrl@pec.it

partita iva

01227600531

**2 Informazioni da statuto/atto costitutivo**

Registro Imprese	Data di iscrizione: 07/12/2000 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 15/09/2000
Sistema di amministrazione	amministratore unico (in carica) consiglio di amministrazione
Oggetto sociale	LA SOCIETA' HA PER OGGETTO: A) L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA GESTIONE, LA LOCAZIONE E L'AMMINISTRAZIONE DI TERRENI, FABBRICATI, IMMOBILI RUSTICI ED URBANI, BENI MOBILI DI QUALSIASI TIPO E ...

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 01227600531  
del Registro delle Imprese della MAREMMA e del TIRRENO  
Data iscrizione: 07/12/2000

sezioni

iscritta nella sezione ORDINARIA il 07/12/2000

informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 15/09/2000

**Sistema di amministrazione e controllo**

**durata della società**

Data termine: 31/12/2100

**scadenza esercizi**

Scadenza primo esercizio: 31/12/2000

Scadenza esercizi successivi: 31/12

**sistema di amministrazione e controllo contabile**

Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico

**forme amministrative**

amministratore unico (in carica)

consiglio di amministrazione

Numero massimo amministratori: 4

**Oggetto sociale**

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO:

A) L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA GESTIONE, LA LOCAZIONE E L'AMMINISTRAZIONE DI TERRENI, FABBRICATI, IMMOBILI RUSTICI ED URBANI, BENI MOBILI DI QUALSIASI TIPO E NATURA, PURCH NEI LIMITI DELLE NORME VIGENTI.

B) L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA GESTIONE, LA LOCAZIONE E IL NOLEGGIO, L'AMMINISTRAZIONE E LA GESTIONE DI BENI MOBILI REGISTRATI E NON, DI QUALSIASI TIPO E NATURA, PURCHE' NEI LIMITI DELLE NORME VIGENTI.

C) L'ATTIVITA' DI CONSULENZA NEL CAMPO DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDALE E DELLA LOGISTICA D'IMPRESA NONCHE' NELL'AMBITO DI OGNI AREA FUNZIONALE D'AZIENDA, NEI LIMITI CONSENTITI DALLE NORME VIGENTI IN MATERIA.

D) L'ATTIVITA' EDILE DI COSTRUZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI, COMMERCIALI, INDUSTRIALI ED AGRICOLI, NONCH LA REALIZZAZIONE DI OPERE CIVILI PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI AREE EDIFICABILI E PER LA BONIFICA DI TERRENI AGRICOLI; LA COMPRAVENDITA DI TERRENI E DI IMMOBILI, LA COSTRUZIONE E/O LA RISTRUTTURAZIONE DI COMPLESSI IMMOBILIARI NUOVI O PREESISTENTI, LA REALIZZAZIONE E/O LA MANUTENZIONE DI OPERE CIVILI DI URBANIZZAZIONE, DI SISTEMAZIONE A VERDE E DI BONIFICA DEI TERRENI, LA SUCCESSIVA VENDITA DELLE UNIT IMMOBILIARI REALIZZATE NONCHE' LA LORO GESTIONE MEDIANTE LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, DI AFFITTO E DI COMODATO; LA SOCIETA' POTRA' GESTIRE APPALTI NEL SETTORE EDILE DI APPARTENENZA E REALIZZARE SU COMMESSA OPERE CIVILI PUBBLICHE; POTRA', ALTRES PRESTARE ASSISTENZA AD ALTRE IMPRESE EDILI MEDIANTE LA GESTIONE DI SERVIZI DI CANTIERE.

E) LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE TUTTO QUANTO OCCORRENTE, AD ESCLUSIVO GIUDIZIO DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO, PER L'ATTUAZIONE DELL'OGGETTO SOCIALE E COSI' TRA L'ALTRO COSTITUIRE, ACQUISTARE, CEDERE, ESERCIRE, LIQUIDARE E ASSUMERE INTERESSENZE IN ALTRE AZIENDE E SOCIET AVENTI SCOPI UGUALI, AFFINI OD INTEGRATIVI.

IN VIA STRETTAMENTE STRUMENTALE AL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, LA SOCIET POTR INOLTRE COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE MOBILIARE, IMMOBILIARE, COMMERCIALE, FINANZIARIA PASSIVA, COMPRESA L'ASSUNZIONE DI LEASING IMMOBILIARI E DI CREDITO PASSIVO, LOCATIVA, IPOTECARIA, COMUNQUE STRUMENTALE PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE; POTRA' CONCEDERE E/O PRENDERE IN AFFITTO AZIENDE E/O RAMI D'AZIENDA ED ASSUMERE INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI SOTTO QUALSIASI FORMA IN ALTRE IMPRESE E SOCIET O ENTI CON OGGETTO UGUALE, AFFINE O COMPLEMENTARE AL PROPRIO.

LA SOCIETA' POTRA' INFINE PRESTARE FIDEJUSSIONI, AVALLI, IPOTECHE ED ALTRE GARANZIE PERSONALI E REALI E CONSENTIRE ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI ED ANNOTAMENTI ANCHE NELL'INTERESSE DI TERZI E PER GLI IMPEGNI ALTRUI.

LA SOCIETA' HA FACOLTA' DI RACCOLIERE, CON OBBLIGO DI RIMBORSO, PRESSO I PROPRI SOCI E NEL RISPETTO DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI VIGENTI, I FONDI NECESSARI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE.

**Poteri**

**poteri associati alla carica di  
Amministratore Unico**

L'ORGANO AMMINISTRATIVO, QUALUNQUE SIA LA SUA STRUTTURA, HA TUTTI I POTERI D'ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, ESCLUSI QUELLI CHE LA LEGGE O IL PRESENTE STATUTO RISERVINO ESPRESSAMENTE AI SOCI.

IN SEDE DI NOMINA O SUCCESSIVAMENTE I SOCI POSSONO TUTTAVIA APPORRE DEI LIMITI AI POTERI DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO POTRA' NOMINARE DIRETTORI, DIRETTORI GENERALI, INSTITORI O PROCURATORI PER IL COMPIMENTO DI DETERMINATI ATTI O CATEGORIE DI ATTI, DETERMINANDONE I POTERI.

NEL CASO DI NOMINA DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE, QUESTI PUO' DELEGARE TUTTO O PARTE DEI SUOI POTERI AD UN COMITATO ESECUTIVO COMPOSTO DA ALCUNO DEI SUOI COMPONENTI OVVERO AD UNO O PIU' DEI SUOI COMPONENTI ANCHE DISGIUNTAMENTE.

IN QUESTO CASO SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEI COMMI TERZO, QUINTO E SESTO ART. 2381 DEL CODICE CIVILE.

NON POSSONO ESSERE DELEGATE COMUNQUE LE ATTRIBUZIONI INDICATE AL QUINTO COMMA DELL'ART. 2475 DEL CODICE CIVILE, CHE SONO IN OGNI CASO DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.

NEL CASO DI CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE FORMATO DA TRE (3) MEMBRI, QUALORA GLI AMMINISTRATORI NON SIANO D'ACCORDO CIRCA L'EVENTUALE REVOCA DI UNO DEGLI AMMINISTRATORI DELEGATI, TUTTI I MEMBRI DEL CONSIGLIO DECADONO DALLA LORO CARICA E DEVONO, ENTRO OTTO (8) GIORNI, SOTTOPORRE ALLA DECISIONE DEI SOCI LA NOMINA DI UN NUOVO ORGANO AMMINISTRATIVO.

QUALORA SIANO NOMINATI PIU' AMMINISTRATORI ESSI HANNO PER L'AMMINISTRAZIONE ORDINARIA FIRMA LIBERA E DISGIUNTA, PER L'AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA FIRMA CONGIUNTA, SALVO DIVERSA DECISIONE DEI SOCI IN SEDE DI NOMINA.

TRA I VARI ATTI DI GESTIONE SONO CONSIDERATI ATTI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE IN VIA ESEMPLIFICATIVA E NON ESAUSTIVA:

- L'ACQUISTO O LA CESSIONE DI BENI IMMOBILI;
- L'ISCRIZIONE, LA RINNOVAZIONE O LA RESTRIZIONE D'IPOTECHE;
- LA RICHIESTA DI CONCESSIONI DI CREDITO SOTTO QUALSIASI FORMA PRESSO IL SISTEMA BANCARIO;
- LA CESSIONE, L'ACQUISTO O LA LOCAZIONE DI RAMI D'AZIENDA;
- LA NOMINA DI PROCURATORI, LEGALI, DIRETTORI;
- IL RILASCIO DI FIDEJUSSIONI O D'ALTRE GARANZIE;
- L'ASSUNZIONE D'OBBLIGAZIONI CAMBIARIE DA PARTE DELLA SOCIET MEDIANTE EMISSIONI DI PAGHER, ACCETTAZIONE DI TRATTE PASSIVE E PRESTAZIONI D'AVALLI. POTRANNO ESSERE A FIRMA DISGIUNTA DEGLI AMMINISTRATORI, IN VIA ESEMPLIFICATIVA E NON ESAUSTIVA, LE SEGUENTI OPERAZIONI:
- L'APERTURA DI CONTI CORRENTI BANCARI, LE DISPOSIZIONI DI PRELEVAMENTO DA DETTI CONTI ANCHE MEDIANTE ASSEGNI ALL'ORDINE DI TERZI A VALERE SU DISPONIBILITA' LIQUIDE O SU CONCESSIONI DI CREDITO O COMUNQUE ALLO SCOPERTO;
- L'INCASSO DI SOMME O QUANT'ALTRO DOVUTO ALLA SOCIET DA CHIUNQUE, RILASCIANDO QUIETANZE DI QUALSIASI TIPO NEI CONFRONTI DI CHI NE FACCIA RICHIESTA;
- IL COMPIMENTO D'ATTI ESECUTIVI E CONSERVATIVI, FARE ELEVAZIONE DI PROTESTI, PRESENTAZIONE D'ISTANZE PER DICHIARAZIONI DI FALLIMENTO;
- LA PRESENTAZIONE D'ISTANZE, RICORSI, RECLAMI AVANTI A QUALSIASI AUTORIT AMMINISTRATIVA;
- LA STIPULAZIONE DI CONTRATTI D'ASSICURAZIONE, NOLEGGIO, GODIMENTO, AFFITTANZA E CONSIMILI CON FACOLT DI RECEDERE DAGLI STESSI.

L'AMMINISTRATORE UNICO HA LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' E PUO' NOMINARE DIRETTORI, DIRETTORI GENERALI, INSTITORI E PROCURATORI PER IL COMPIMENTO DI DETERMINATI ATTI O CATEGORIE DI ATTI.

**Altri riferimenti statutari**

**clausole di recesso**

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

**clausole di esclusione**

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

**clausole di prelazione**

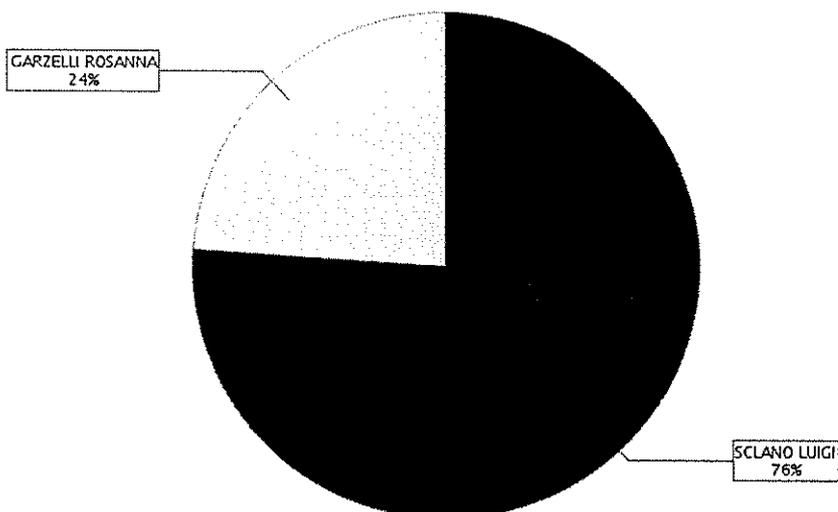
Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

### 3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro	Deliberato:	10.200,00
	Sottoscritto:	10.200,00
	Versato:	10.200,00
	Conferimenti in denaro	

### 4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 27/03/2009



Il grafico a torta e la tabella sottostante rappresentano una sintesi della composizione societaria dell'impresa (le quote di proprietà sono sommate per titolare e poi arrotondate).

Si sottolinea che solo l'elenco dei soci, disponibile di seguito alla tabella di sintesi, fornisce la completa e dettagliata situazione societaria così come depositata.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
SCLANO LUIGI SCLLGU77R25G088P	7.752,00	76 %	proprietà'
GARZELLI ROSANNA GRZRNN50R52F437O	2.448,00	24 %	proprietà'

Elenco dei soci e degli altri  
titolari di diritti su azioni o  
quote sociali al 27/03/2009  
dichiarazione ai sensi art. 16 c. 12  
undecies l.2 del 28/1/2009  
pratica con atto del 27/03/2009

capitale sociale

Proprietà'

Data deposito: 27/03/2009

Data protocollo: 27/03/2009

Numero protocollo: GR-2009-5871

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:  
10.200,00 Euro

Quota di nominali: 7.752,00 Euro

Di cui versati: 7.752,00

SCLANO LUIGI

Codice fiscale: SCLLGU77R25G088P  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
MONTE ARGENTARIO (GR) STRADA DEL SOLE SNC CAP 58019  
frazione PORTO S. STEFANO

Proprieta'

GARZELLI ROSANNA

Quota di nominali: 2.448,00 Euro  
Di cui versati: 2.448,00  
Codice fiscale: GRZRNN50R52F4370  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
MONTE ARGENTARIO (GR) STRADA DEL SOLE SNC CAP 58019  
frazione PORTO S. STEFANO

## 5 Amministratori

Amministratore Unico

SCLANO LUIGI

Rappresentante dell'impresa

Forma amministrativa adottata  
amministratore unico

Numero amministratori in carica: 1

Elenco amministratori

Amministratore Unico  
SCLANO LUIGI

Rappresentante dell'impresa  
Nato a ORBETELLO (GR) il 25/10/1977  
Codice fiscale: SCLLGU77R25G088P  
MONTE ARGENTARIO (GR)  
STRADA DEL SOLE S.N.C. CAP 58019 PORTO SANTO STEFANO

residenza

carica

amministratore unico  
Nominato con atto del 05/07/2005

poteri

AL SIGNOR SCLANO LUIGI QUALE AMMINISTRATORE UNICO, FINO A REVOCA O DIMISSIONI, GLI VENGONO RICONOSCIUTI OGNI PIU' AMPIO POTERE DI AMMINISTRAZIONE SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA; SARA' INVECE NECESSARIA L'AUTORIZZAZIONE DI TUTTI I SOCI, A MEZZO DI SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO, PER L'ACQUISTO O LA VENDITA DI IMMOBILI, AZIENDE O RAMI DI AZIENDE, LA SOTTOSCRIZIONE DI MUTUI IPOTECARI O NON, LA RICHIESTA DI SCOPERTI DI CONTO E LA SOTTOSCRIZIONE DI EFFETTI CAMBIARI.

## 6 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri

### Trasferimenti d'azienda e compravendite

Tipo di atto	Data atto	Nr protocollo	Cedente	Cessionario
affitto/comodato	02/05/2007	GR-2007-5513	G.I.A. GESTIONE [..] C.F. 01227600531	SETTEPONTI COMME[.. C.F. 00297210510
affitto/comodato	23/12/2014	GR-2015-281	G.I.A. GESTIONE [..] C.F. 01227600531	ETRURIA SOCIETA'[.. C.F. 00889870523

Trasferimenti di proprietà o godimento d'azienda

affitto/comodato

Data atto: 02/05/2007

Data deposito: 07/05/2007

*estremi della pratica  
estremi ed oggetto dell'atto*

Data protocollo: 16/05/2007      Numero protocollo: GR-2007-5513  
Notaio: DETTI BRUNO  
Numero repertorio: 85698  
Cedente: G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.  
Codice fiscale: 01227600531  
Cessionario: SETTEPONTI COMMERCIALE SRL  
Codice fiscale: 00297210510

*affitto/comodato  
estremi della pratica  
estremi ed oggetto dell'atto*

Data atto: 23/12/2014      Data deposito: 09/01/2015  
Data protocollo: 09/01/2015      Numero protocollo: GR-2015-281  
Notaio: CMBSFN59B18I726P  
Numero repertorio: 24227  
Cedente: G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.  
Codice fiscale: 01227600531  
Cessionario: ETRURIA SOCIETA' COOPERATIVA  
Codice fiscale: 00889870523

## 7 Attività, albi ruoli e licenze

Addetti	11
Data d'inizio dell'attività dell'impresa	15/12/2000
Attività prevalente	AFFITTO DI AZIENDA

### Attività

*Inizio attività  
(informazione storica)*

Data inizio dell'attività dell'impresa: 15/12/2000

*attività prevalente esercitata  
dall'impresa*

AFFITTO DI AZIENDA

*classificazione atecori 2007  
dell'attività prevalente  
(fonte Agenzia delle Entrate)*

Codice: 68.20.02 - affitto di aziende  
Importanza: I - prevalente svolta dall'impresa

*attività esercitata nella sede  
legale*

AFFITTO DI AZIENDA

*attività secondaria esercitata nella  
sede legale*

LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI

*classificazione ATECORI 2007  
dell'attività (fonte Agenzia delle  
entrate)*

Codice: 68.20.02 - affitto di aziende  
Importanza: P - primaria Registro Imprese

Codice: 41.2 - costruzione di edifici residenziali e non residenziali  
Importanza: S - secondaria Registro Imprese

Codice: 68.20.01 - locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)  
Importanza: S - secondaria Registro Imprese

*Addetti  
(informazione di sola natura  
statistica)*

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2015  
(Dati rilevati al 31/12/2015)

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Valore medio
Dipendenti	11	0	0	0	11
Indipendenti	0	0	0	0	0
Totale	11	0	0	0	11

Addetti nel comune di MONTE  
ARGENTARIO (GR)  
Sede e Unità locali: 3

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Valore medio
Dipendenti	11	0	0	0	11
Indipendenti	0	0	0	0	0
Totale	11	0	0	0	11

## 8 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo 08/11/2016

# G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede In	58019 MONTE ARGENTARIO (GR) LUNGOMARE DEI NAVIGATORI, 58
Codice Fiscale	01227600531
Numero Rea	GR 106272
P.I.	01227600531
Capitale Sociale Euro	10.200 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

# Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
Valore lordo	145.988	145.988
Ammortamenti	137.275	136.653
Totale immobilizzazioni immateriali	8.713	9.335
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
Valore lordo	2.262.097	2.256.069
Ammortamenti	339.791	323.192
Totale immobilizzazioni materiali	1.922.306	1.932.877
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	242	242
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti	242	242
Altre immobilizzazioni finanziarie	4.608	4.608
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.850	4.850
Totale immobilizzazioni (B)	1.935.869	1.947.062
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
Totale rimanenze	0	45.713
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	411.912	421.171
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.131	6.215
Totale crediti	416.043	427.386
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
Totale disponibilità liquide	46.898	56.729
Totale attivo circolante (C)	462.941	529.828
<b>D) Ratei e risconti</b>		
Totale ratei e risconti (D)	0	1.700
<b>Totale attivo</b>	<b>2.398.810</b>	<b>2.478.590</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>		
IV - Riserva legale	25.740	25.740
<b>VII - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria o facoltativa	62.269	62.269
Versamenti in conto capitale	51.646	51.646
Varie altre riserve	1 <sup>(1)</sup>	-
Totale altre riserve	113.916	113.915
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	184.567	288.397
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		

Utile (perdita) dell'esercizio	48.391	(102.962)
Utile (perdita) residua	48.391	(102.962)
Totale patrimonio netto	382.814	335.290
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	374.353	606.385
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.641.643	1.536.915
Totale debiti	2.015.996	2.143.300
<b>E) Ratei e risconti</b>		
Totale ratei e risconti	0	0
Totale passivo	2.398.810	2.478.590

<sup>(1)</sup>Differenza da arrotondamento all'unità di Euro: 1

## Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Garanzie reali		
ad altre imprese	2.800.000	2.800.000
Totale garanzie reali	2.800.000	2.800.000
Totale rischi assunti dall'impresa	2.800.000	2.800.000
Totale conti d'ordine	2.800.000	2.800.000

# Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	80.128	2.200.877
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	180.002	445
Totale altri ricavi e proventi	180.002	445
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>260.130</b>	<b>2.201.322</b>
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.430	1.801.087
7) per servizi	35.867	103.615
8) per godimento di beni di terzi	24.000	26.012
<b>9) per il personale:</b>		
a) salari e stipendi	9.145	182.571
b) oneri sociali	2.463	51.872
c) trattamento di fine rapporto	127	11.435
Totale costi per il personale	11.735	245.878
<b>10) ammortamenti e svalutazioni:</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	623	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	16.599	7.473
Totale ammortamenti e svalutazioni	17.222	7.473
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	45.713	44.700
14) oneri diversi di gestione	14.535	6.712
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>157.502</b>	<b>2.235.477</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>102.628</b>	<b>(34.155)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
<b>15) proventi da partecipazioni</b>		
altri	165	150
Totale proventi da partecipazioni	165	150
<b>16) altri proventi finanziari:</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	41	228
Totale proventi diversi dai precedenti	41	228
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>41</b>	<b>228</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	45.427	57.065
Totale interessi e altri oneri finanziari	45.427	57.065
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(45.221)</b>	<b>(56.687)</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
<b>20) proventi</b>		
altri	36	20
<b>Totale proventi</b>	<b>36</b>	<b>20</b>
<b>21) oneri</b>		
altri	2.390	-
<b>Totale oneri</b>	<b>2.390</b>	<b>-</b>
<b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>	<b>(2.354)</b>	<b>20</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)</b>	<b>55.053</b>	<b>(90.822)</b>
<b>22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		

---

imposte correnti	5.424	3.679
imposte differite	1.238	8.461
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	6.662	12.140
23) Utile (perdita) dell'esercizio	48.391	(102.962)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

## Nota Integrativa parte iniziale

Il bilancio che sottoponiamo all'approvazione dell'assemblea dei soci è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa. Il bilancio dell'esercizio 2015 è stato redatto in unità di Euro osservando i principi di redazione previsti dalla normativa civilistica per le società di capitali; in particolare gli schemi contabili sono redatti in unità di euro senza cifre decimali. Le eventuali differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocati nell'apposita riserva di patrimonio netto.

Il bilancio trova corrispondenza nella contabilità e rispecchia integralmente le operazioni aziendali poste in essere nell'esercizio.

### **Attività svolte**

La società durante il 2015 ha cessato di svolgere l'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari, esercitato nella forma di minimarket ed ha iniziato a svolgere l'attività di affitto d'azienda e di locazione di beni immobili propri.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente e non si segnalano fatti di rilievo, la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle voci di questo bilancio. L'Amministratore ai sensi dell'art. 2478-bis con delibera del 16/03/2016 ha riconosciuto la necessità di differire il termine di approvazione del bilancio sussistendo la specifica condizione, di cui dall'art.2364 comma 2, C.C., viste le difficoltà intercorse.

### **Criteria di formazione**

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

### **Criteria di valutazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

**Deroghe**

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

## Nota Integrativa Attivo

### **Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

Non sono evidenziati crediti verso soci per versamenti ancora dovuti.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nei conti dell'attivo al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Sono costituite da costi destinati ad essere utilizzati durevolmente per il conseguimento dell'oggetto sociale. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori.

I costi di impianto ed ampliamento ed i costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità aventi utilità pluriennale sono ammortizzati in un periodo non superiore ai cinque anni. Gli altri oneri capitalizzati di natura pluriennale sono costituiti da spese sostenute su beni immobili di terzi, ammortizzati per il periodo di durata residua del contratto che consente la disponibilità del bene.

Le immobilizzazioni immateriali, iscritte in bilancio per un valore ridotto delle quote di ammortamento maturate al 31/12/15 pari a € 8.713, hanno subito una variazione in diminuzione pari a € (622). La voce viene di seguito specificata.

Tabella 1

MOVIMENTI	Costo storico	F.do ammortamento	Residuo al 31/12 /2015
Impianto ed ampliamento	2.869	2.869	0
Avviamento	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi	1.430	1.430	0
Oneri Pluriennali	141.689	132.976	8.713
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0
<b>Totale a Bilancio</b>	<b>145.988</b>	<b>137.275</b>	<b>8.713</b>

Nel bilancio al 31/12/2015 non si è ritenuto opportuno effettuare una riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente esercizio, al fine di fornire una più trasparente e corretta rappresentazione contabile. I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

### **Immobilizzazioni materiali**

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nei conti dell'attivo al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. Per le immobilizzazioni acquistate nel corso dell'esercizio le aliquote di ammortamento sono state ridotte a metà in relazione al minore utilizzo dei cespiti in quanto non usati per l'intero periodo.

Durante l'esercizio non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Le immobilizzazioni materiali complessivamente iscritte in bilancio al netto dei relativi fondi ammortamento per € 1.922.306 hanno subito una variazione complessiva nel corso dell'esercizio di € (10.571) di seguito meglio specificata.  
Tabella 2

MOVIMENTI	Costo storico	F.do ammortamento	Residuo al 31/12 /2015
Terreni e fabbricati	1.931.253	24.324	1.906.929
Impianti e macchinari	4.208	1.400	2.808
Attrezzature	176.917	176.488	429
Altri beni	146.719	137.579	9.140
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.000	0	3.000
<b>Totale a Bilancio</b>	<b>2.262.097</b>	<b>339.791</b>	<b>1.922.306</b>

## Operazioni di locazione finanziaria

### Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

In bilancio non risultano rappresentate operazioni di locazione finanziaria.

## Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie iscritte in bilancio per complessivi € 4.850 non presentano alcuna variazione rispetto al precedente esercizio.

Tabella 3

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
4.850	4.850	0

### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

Le partecipazioni sono state valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori.

Tabella 4

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altre imprese	4.608			4.608
Arrotondamento				
<b>Totale</b>	<b>4.608</b>			<b>4.608</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente.

Il valore indicato in bilancio nella voce PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE per un importo pari a € 4.608 comprende per l'intero importo la quota di partecipazione nella Banca di Saturnia e della Costa d'Argento Credito Cooperativo.

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie in altre imprese per un valore superiore al loro *fair value*.

Nel presente bilancio non risultano iscritti titoli immobilizzati.

Nel presente bilancio non risultano iscritte azioni proprie

### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

La voce indicata in bilancio per € 242 non presenta alcuna variazione e comprende per l'intero importo depositi cauzionali in essere con Enel Energia.

Tabella 5

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	242			242
Arrotondamento				
<b>Totale</b>	<b>242</b>			<b>242</b>

Nel bilancio non sono iscritti crediti immobilizzati per un valore superiore al loro *fair value*.

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Tabella 6

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	242	242
<b>Totale</b>	<b>242</b>	<b>242</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Nel presente bilancio non risultano iscritte rimanenze di magazzino.

### Attivo circolante: crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo. I crediti iscritti nell'attivo circolante per un importo complessivo pari ad € 416.043 hanno subito una variazione in diminuzione pari a € (11.343). La consistenza degli stessi viene di seguito specificata.

Tabella 7

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
416.043	427.386	(11.343)

### Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze

Tabella 8

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti	250.689			250.689	
Verso imprese controllate					
Verso imprese collegate					
Verso controllanti					
Per crediti tributari		2.018		2.018	

Per imposte anticipate		3.988	3.988
Verso altri	159.205	143	159.348
Arrotondamento			
<b>Totale</b>	<b>411.912</b>	<b>4.131</b>	<b>416.043</b>

**Crediti con esigibilità entro i 12 mesi**

La voce indicata in bilancio per complessivi € 411.912 comprende:

- Crediti verso clienti documentati da fatture per € 250.689;
- Crediti vs/Erario per IRES per € 1.126;
- Altri crediti vs/Erario per € 892;
- Crediti diversi per € 159.205.

**Crediti con esigibilità oltre i 12 mesi**

La voce indicata in bilancio per complessivi € 4.131 comprende;

- Crediti per imposte anticipate per € 3.988;
- Credito per deposito cauzionale in essere con Acquedotto del Fiora per €143.

**Crediti con esigibilità oltre 5 anni**

Non sono evidenziati crediti con esigibilità oltre i 5 anni.

Tabella 9

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	254.079	(3.390)	250.689	250.689	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.313	(7.295)	2.018	2.018	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.225	(1.237)	3.988	0	3.988	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	158.769	579	159.348	159.205	143	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>427.386</b>	<b>(11.343)</b>	<b>416.043</b>	<b>411.912</b>	<b>4.131</b>	<b>0</b>

**Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Tabella 10

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	250.689	250.689
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.018	2.018
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.988	3.988
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	159.348	159.348
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>416.043</b>	<b>416.043</b>

**Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

Tra i crediti iscritti nell'attivo circolante non risultano iscritte operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine. (articolo 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.).

### Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nel presente bilancio non sono iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

### Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Le variazioni intervenute nelle disponibilità liquide iscritte nell'Attivo Circolante per un importo pari a € 46.898 sono di seguito specificate.

Tabella 11

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
46.898	56.729	(9.831)

Tabella 12

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali		1.178
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	46.898	55.551
Arrotondamento		
<b>Totale</b>	<b>46.898</b>	<b>56.729</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. La variazione rispetto all'anno precedente è da mettersi in relazione con la normale gestione e con l'amministrazione dell'attività della società effettuata durante l'esercizio.

### **Ratei e risconti attivi**

Nel presente bilancio non sono iscritti ratei e risconti attivi.

### **Informazioni sulle altre voci dell'attivo**

Tabella 13

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0			
Crediti immobilizzati	242	0	242	242	0	0
Ritmanenze	45.713	(45.713)	0			
Crediti iscritti nell'attivo circolante	427.386	(11.343)	416.043	411.912	4.131	0
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0			
Disponibilità liquide	56.729	(9.831)	46.898			
Ratei e risconti attivi	1.700	(1.700)	0			

## **Oneri finanziari capitalizzati**

Nel presente bilancio non sono stati capitalizzati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo.

## Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

### **Patrimonio netto**

Nelle tabelle seguenti sono riportate le variazioni intervenute nei componenti del Patrimonio Netto. (Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Tabella 14

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
382.814	335.290	47.524

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Tabella 15

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	10.200	-	-		10.200
Riserva legale	25.740	-	-		25.740
Altre riserve					
Riserva straordinaria o facoltativa	62.269	-	-		62.269
Versamenti in conto capitale	51.646	-	-		51.646
Varie altre riserve	-	-	-		1
Totale altre riserve	113.915	0	1		113.916
Utili (perdite) portati a nuovo	288.397	(103.830)	1		184.567
Utile (perdita) dell'esercizio	(102.962)	102.962	-	48.391	48.391
Totale patrimonio netto	335.290	-	1	48.391	382.814

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

Tabella 16

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	10.200	B	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A, B, C	-
Riserve di rivalutazione	-	A, B	-
Riserva legale	25.740	B	25.740
Riserve statutarie	-	A, B	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	62.269	A, B, C	62.269
Versamenti in conto capitale	51.646	A, B	51.646
Varie altre riserve	1	A, B, C	1
Totale altre riserve	113.916	A, B, C	113.916
Utili portati a nuovo	184.567	A, B, C	184.567

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Totale</b>	-		324.223
<b>Quota non distribuibila</b>			77.386
<b>Residua quota distribuibila</b>			246.837

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

## Fondi per rischi e oneri

### Informazioni sui fondi per rischi e oneri

Non sono evidenziati fondi per rischi e oneri. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nell'esercizio non risulta accantonato il fondo per trattamento di fine rapporto lavoro subordinato.

## Debiti

I debiti sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione. La voce indicata in bilancio per complessivi € 2.015.996 viene di seguito specificata. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Tabella 17

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.015.996	2.143.300	(127.304)

### Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Tabella 18

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine	Di cui per ipoteche
Obbligazioni					
Obbligazioni convertibili					
Debiti verso soci per finanziamenti					
Debiti verso banche	307.009	1.497.249	1.804.258		1.400.000
Debiti verso altri finanziatori					
Acconti					
Debiti verso fornitori	25.355		25.355		
Debiti costituiti da titoli di credito					
Debiti verso imprese controllate					
Debiti verso imprese collegate					
Debiti verso controllanti					

Debiti tributari	12.760		12.760
Debiti verso istituti di previdenza	8.617		8.617
Altri debiti	20.612	144.394	165.006
Arrotondamento			
<b>Totale</b>	<b>374.353</b>	<b>1.641.643</b>	<b>2.015.996</b>

I debiti più rilevanti al 31/12/2015 risultano così costituiti:

Debiti con esigibilità entro 12 mesi

La voce pari a € 374.353 comprende:

- Debiti verso Banche per € 307.009;
- Debiti verso fornitori documentati da fatture per € 25.355;
- Debiti verso l'Erario per Iva da versare per € 1.925;
- Debiti verso l'Erario per Irap da versare per € 1.779;
- Debiti verso l'Erario per Irpef da versare per € 4.531;
- Altri debiti verso Erario per e 4.525;
- Debito verso Inps per € 7.223;
- Debito verso Inail per € 1.394;
- Debiti diversi per € 20.612.

Debiti con esigibilità oltre 12 mesi

La voce pari a € 1.641.643 comprende:

- Debiti verso Banche per € 1.497.249 per finanziamenti oltre 12 mesi;
- Debiti diversi per € 24.394;
- Depositi cauzionali in essere per € 120.000.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Tabella 19

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.804.258	1.804.258
Debiti verso fornitori	25.355	25.355
Debiti tributari	12.760	12.760
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.617	8.617
Altri debiti	165.006	165.006
<b>Debiti</b>	<b>2.015.996</b>	<b>2.015.996</b>

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Tabella 20

	Debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche		
Debiti verso banche	1.368.423	435.835	1.804.258
Debiti verso fornitori	-	25.355	25.355
Debiti tributari	-	12.760	12.760
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	8.617	8.617
Altri debiti	-	165.006	165.006
<b>Totale debiti</b>	<b>1.368.423</b>	<b>647.573</b>	<b>2.015.996</b>

A bilancio risulta iscritto per Euro 1.368.423 un debito verso banche garantito da ipoteca di primo grado sul fabbricato della Società.

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Il saldo dei debiti così suddiviso non presenta valori relativi a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine. (articolo 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.).

#### **Operazioni di ristrutturazione del debito**

La società non ha posto in essere un'operazione di ristrutturazione del debito, ai sensi dell'OIC N. 6

### **Ratei e risconti passivi**

Nel presente bilancio non sono iscritti ratei e risconti passivi.

### **Informazioni sulle altre voci del passivo**

Tabella 21

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti	2.143.300	(127.304)	2.015.996	374.353	1.641.643
Ratei e risconti passivi	0	0	0		

## Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

La voce indicata in bilancio per € 2.800.000 non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio comprende l'ipoteca di primo grado iscritta dalla Banca Cassa di Risparmio di Firenze sui beni immobili di proprietà della Società.  
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Tabella 22

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Rischi assunti dall'impresa	2.800.000	2.800.000	
Impegni assunti dall'impresa			
Beni di terzi presso l'impresa			
Altri conti d'ordine			
<b>Totale</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.800.000</b>	

## Nota Integrativa Conto economico

Il valore della produzione ammonta complessivamente a € 260.130 ed ha subito un variazione in diminuzione pari a € (1.941.192).

Tabella 23

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
260.130	2.201.322	(1.941.192)

Tabella 24

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	260.128	2.200.877	(1.940.749)
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	2	445	(443)
<b>Totale</b>	<b>260.130</b>	<b>2.201.322</b>	<b>(1.941.192)</b>

## Valore della produzione

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

## Proventi e oneri finanziari

Tabella 24

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(45.221)	(56.687)	11.466

Tabella 25

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Da partecipazione	165	150	15
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	41	228	(187)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(45.427)	(57.065)	11.638
Utili (perdite) su cambi			
	<b>(45.221)</b>	<b>(56.687)</b>	<b>11.466</b>

I PROVENTI FINANZIARI ammontano a € 206 e derivano per l'intero ammontare da interessi attivi e partecipazioni in altre imprese.

Gli ONERI FINANZIARI non imputati ai valori iscritti nell'attivo ammontano complessivamente a € (45.427) e derivano da interessi passivi dei conti correnti/finanziamenti bancari e da interessi di mora per dilazione dei pagamenti.

Nel presente bilancio non si sono verificate operazioni espresse originariamente in valuta estera che hanno generato la necessità di effettuare operazioni di cambio delle stesse al valore Euro in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorte.

## Proventi e oneri straordinari

Tabella 26

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(2.354)	20	(2.374)

I PROVENTI STRAORDINARI risultano di un importo pari a € 36 e derivano da sopravvenienze attive.  
Gli ONERI STRAORDINARI risultano di un importo pari a € (2.390) e derivano da spese indeducibili relative a sanzioni, perdite diverse, sopravvenienze passive.

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

### Imposte correnti differite e anticipate

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Tabella 27

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
6.662	12.140	(5.478)

Tabella 28

Imposte	Saldo al 31/12 /2015	Saldo al 31/12 /2014	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>			
IRES			
IRAP	5.424	3.679	1.745
Imposte sostitutive			
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES	1.238	8.461	(7.223)
IRAP			
<b>Totale</b>	<b>6.662</b>	<b>12.140</b>	<b>(5.478)</b>

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

### Determinazione dell'imponibile IRAP

Tabella 29

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	102.628	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	9.406	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	0	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	5.400
<b>Differenza temporanea tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:</b>	0	

Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:	491	
Imponibile Irap	112.525	
IRAP corrente per l'esercizio		5.424

## Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n. 10, di seguito sono rappresentate le informazioni di natura finanziaria

### Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
<b>A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	48.391	(102.962)
Imposte sul reddito	6.662	12.140
Interessi passivi/(attivi)	45.386	56.837
(Dividendi)	(165)	(150)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	100.274	(34.135)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	17.222	7.473
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1)	(13.686)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	17.221	(6.213)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	117.495	(40.348)
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	45.713	(45.713)
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	3.390	(254.079)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(176.624)	201.979
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	1.700	(1.700)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(49.300)	63.574
Totale variazioni del capitale circolante netto	(175.121)	(35.939)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(57.626)	(76.287)
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(45.386)	(56.837)
(Imposte sul reddito pagate)	217	1.422
Dividendi incassati	165	150
Totale altre rettifiche	(45.004)	(55.265)
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>(102.630)</b>	<b>(131.552)</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Flussi da investimenti)	(6.028)	(1.940.350)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
Flussi da disinvestimenti	(1)	(9.335)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
Flussi da disinvestimenti	-	(4.850)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(6.029)</b>	<b>(1.954.535)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	139.360	167.649
Accensione finanziamenti	-	1.536.915
(Rimborso finanziamenti)	(39.666)	-
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(867)	438.252

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	98.827	2.142.816
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(9.832)	56.729
Disponibilità liquide a inizio esercizio	56.729	-
Disponibilità liquide a fine esercizio	46.898	56.729

## **Nota Integrativa Altre Informazioni**

### **Compensi amministratori e sindaci**

Ai sensi di legge si evidenzia che non è stato corrisposto alcun e compenso all'Amministratore Unico per l'attività svolta.

### **Compensi revisore legale o società di revisione**

Nessuna osservazione da riportare.

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Tabella 30

<b>Azioni/Quote</b>	<b>Numero</b>	<b>Valore nominale in Euro</b>	<b>Totale</b>
Azioni Ordinarie	0	0	0
Azioni Privilegiate	0	0	0
Azioni A Voto limitato	0	0	0
Azioni Prest. Accessorie	0	0	0
Azioni Godimento	0	0	0
Azioni A Favore prestatori di lavoro	0	0	0
Azioni senza diritto di voto	0	0	0
ALTRO	0	0	0
Quote	20.000	0,51	10.200
<b>Totale</b>	<b>20.000</b>	<b>0,51</b>	<b>10.200</b>

### **Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

La società non ha emesso strumenti finanziari. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati. (Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

### **Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

La società non controlla altre imprese e non appartiene ad alcun gruppo né in qualità di controllata, né in qualità di collegata

## **Nota Integrativa parte finale**

### **Informazioni relative ai certificati verdi**

Nessuna osservazione da riportare.

### **Informazioni relative alle quote di emissione di gas a effetto serra**

Nessuna osservazione da riportare.

### **Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate**

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.).

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Amministratore Unico

Luigi Sclano

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro A I Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n. 103480 del 23/12/2012	Ditta n. 1 di 1	Unita' a destinazione ordinaria n.				
Causale: Nuova Costruzione		speciale e particolare n. 2				
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): 13/01/2015		totali in costituzione n. 2				
Intestati n. 1						
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n.	Mod. 2N parte I n. 2	planimetrie n. 2				
Mod. 1N parte II n.	Mod. 2N parte II n. 2	pagine elaborato planimetrico n. 1				

Quadro I I Ditta da intestare:		
Denominazione	Sede legale	Prov. Codice Fiscale
Societa' Gia Srl	Orbetello	GR 01227600531
N. titolo   reg.   rif.   Titolo e Natura del possesso o godimento	Quota	
1 01 - Proprietà	1000/ 1000	

Quadro U I Unita' Immobiliari												
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti			
N. Part. spec. Indirizzo	Oper.	Sez. Foglio	Particella Sub.	Op. Sez. Foglio Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl. Cons. Scala	Superf. cat. Interno	Rendita Lotto	1N/2N	Plan. Edificio	
1 strada statale aurelia SNC	C	39	602 1		U	D/7 T-1			15.378,00	SI	SI	
2 strada statale aurelia SNC	C	39	602 2		U	D/7 T-1			15.302,00	SI	SI	

Quadro D I Beni Comuni non Censibili				
Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Piano
39	602	3	T	

Quadro D I Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
sciano luigi e' il legale rappresentante della societa' gia srl

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.  
 - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

**SCLANO LUIGI**

quale soggetto obbligato, residente in **MONTE ARGENTARIO (GR) - STRADA DEL SOLE n. SNC c.a.p. 58019**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Geom. SCHIANO ELIO**  
**ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI GROSSETO n. 01056**  
 Codice Fiscale: **SCHLEI78D27E202U**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39**

mod. 2NB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>39</u> ple. <u>602</u> _____ <u>1</u>                  C.E.U. Sez. _____ foglio <u>39</u> pla. <u>602</u> sub <u>1</u></p> <hr/> <p><b>B   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno:                  Di costruzione <u>2014</u> Di ristrutturazione totale <u>2014</u></p> <hr/> <p><b>C   Azienda (2)</b></p> <p><u>COMMERCIALE</u></p> <hr/> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati                  Comprende n. <u>1</u> unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p><b>D   Collegamenti con Infrastrutture</b></p> <p>Serviti da:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raccordo ferroviario  <input type="checkbox"/> Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>1</u>  <input type="checkbox"/> Scalo marittimo  <input type="checkbox"/> Scalo aeroportuale  <input type="checkbox"/> Altro _____</p> <hr/> <p><b>E   Impianti Generali e di Sicurezza</b></p> <p><input type="checkbox"/> Pesa a ponte fino a tonn. _____  <input checked="" type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/>                  consortile <input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> Abbattimento fumi  <input checked="" type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input checked="" type="checkbox"/>                  Scale di emergenza <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> Anti - intrusione con : <u>CANCELLO</u>  <input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p><b>F   Sistemazioni Esterne</b></p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali <u>ASFALTO DRENANTE</u></p> <hr/> <p>Parcheggi <u>ASFALTO DRENANTE</u></p> <hr/> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p><u>VERDE</u></p> <hr/> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm. <u>150</u></p> <p>Realizzata in <u>CEMENTO ARMATO E MAGLIE METALLICHE</u></p> <hr/> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p><u>CANCELLO</u></p> <hr/> <p>5. ALTRO</p> <hr/> <hr/> <p><b>G   Dati Metrici Totali dell' Azienda</b></p> <p>1. AREA TOTALE LORDA <span style="float:right">m<sup>2</sup> <u>1.536</u></span></p> <p>della quale - coperta (escluso tettoie) <span style="float:right">m<sup>2</sup> <u>1.536</u></span></p> <p>- tettoie <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____</span></p> <p>- deposito materiali, vasche, ecc. <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____</span></p> <p>- passaggi e piazzali di manovra <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____</span></p> <p>- parcheggio: <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____ posti n. _____</span></p> <p>- a verde <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____</span></p> <p>2. VOLUME TOTALE: <span style="float:right">m<sup>3</sup> <u>9.216</u></span></p>
---	---

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello  
 (2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.





**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39**

mod. 2NB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>39</u> plc. <u>602</u> _____ <u>2</u>                  C.E.U. Sez. _____ foglio <u>39</u> pla. <u>602</u> sub <u>2</u></p> <hr/> <p><b>B   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno:                  Di costruzione <u>2014</u> Di ristrutturazione totale <u>2014</u></p> <hr/> <p><b>C   Azienda (2)</b></p> <p><u>COMMERCIALE</u></p> <hr/> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati                  Comprende n. <u>1</u> unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p><b>D   Collegamenti con Infrastrutture</b></p> <p>Serviti da:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raccordo ferroviario  <input type="checkbox"/> Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>1</u>  <input type="checkbox"/> Scalo marittimo  <input type="checkbox"/> Scalo aereoportuale  <input type="checkbox"/> Altro _____</p> <hr/> <p><b>E   Impianti Generali e di Sicurezza</b></p> <p><input type="checkbox"/> Pesa a ponte fino a tonn. _____  <input checked="" type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/>                  consortile <input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> Abbattimento fumi  <input checked="" type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input checked="" type="checkbox"/>                  Scale di emergenza <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> Anti - intrusione con : <u>CANCELLO</u>  <input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p><b>F   Sistemazioni Esterne</b></p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali <u>ASFALTO DRENANTE</u></p> <hr/> <p>Parcheggi <u>ASFALTO DRENANTE</u></p> <hr/> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p><u>VERDE</u></p> <hr/> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm. <u>150</u></p> <p>Realizzata in <u>CEMENTO ARMATO E RECINZIONE A MAGLIE METALLICHE</u></p> <hr/> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p><u>CANCELLO</u></p> <hr/> <p>5. ALTRO</p> <hr/> <hr/> <p><b>G   Dati Metrici Totali dell' Azienda</b></p> <p>1. AREA TOTALE LORDA <span style="float:right">m<sup>2</sup> <u>1.379</u></span></p> <p>della quale - coperta (escluso tettoie) <span style="float:right">m<sup>2</sup> <u>1.379</u></span></p> <p>- tettoie <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____</span></p> <p>- deposito materiali, vasche, ecc. <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____</span></p> <p>- passaggi e piazzali di manovra <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____</span></p> <p>- parcheggio: <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____ posti n. _____</span></p> <p>- a verde <span style="float:right">m<sup>2</sup> _____</span></p> <p>2. VOLUME TOTALE: <span style="float:right">m<sup>3</sup> <u>8.274</u></span></p>
--	--

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello  
 (2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA**

mod. 2NB - parte II

<p><b>A   Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica</b></p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale  <u>1</u></p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e:          _____</p>	<p><b>G   Caratteristiche Costruttive</b></p> <p><input type="checkbox"/> Muratura                      <input checked="" type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</p> <p><input type="checkbox"/> Cemento armato              <input checked="" type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</p> <p><input type="checkbox"/> Ferro                              <input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p><b>B   Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica</b></p> <p>Sez. _____ Foglio <u>39</u> Particella <u>602</u> sub. <u>2</u></p> <p>Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____</p>	<p><b>H   Copertura</b></p> <p><input type="checkbox"/> A tetto                              <input type="checkbox"/> Ferro</p> <p><input type="checkbox"/> Piana                                <input type="checkbox"/> Cemento armato</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Shed                                <input type="checkbox"/> Mista con laterizi</p> <p><input type="checkbox"/> A volta                              <input type="checkbox"/> Legno</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p><b>C   Destinazione Principale d'Uso</b></p> <p><b>LABORATORIO ARTIGIANALE</b></p>	<p><b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b></p> <p>Solai <u>PREFABBRICATO</u></p> <p>Tamponature <u>LATERIZIO</u></p> <p>Finestre,luci,porte <u>ALLUMINIO</u></p> <p>Pavimentazione prevalente <u>ASFALTO DRENANTE</u></p> <p>Rifinitura esterna pevalente <u>CEMENTO</u></p> <p>Numero e dotazioni servizi igienici <u>6</u></p>
<p><b>D   Riferimenti Temporalì (1)</b></p> <p>Anno:          Di costruzione <u>2014</u> Di ristrutturazione totale <u>2015</u></p>	<p><b>L   Locali Aveni Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b></p> <p>Per ricovero provv. di operai m<sup>2</sup> <u>55</u> Mensa m<sup>2</sup> _____</p> <p>Pronto soccorso m<sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m<sup>2</sup> _____</p> <p>Direzione tecnica m<sup>2</sup> _____ Custodia m<sup>2</sup> _____</p> <p>Direzione amministrativa m<sup>2</sup> _____ (altro) m<sup>2</sup> _____</p>
<p><b>E   Impianti Stabilmente Infissi (2)</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><b>M   Dati Metrici</b></p> <p>Piani fuori terra n. <u>1</u></p> <p>Piani entro terra o seminterrati n. _____</p> <p>Superficie coperta m<sup>2</sup> <u>1379</u></p> <p>Superficie totale sviluppata (lorda) m<sup>2</sup> <u>1379</u></p> <p>Volume totale (v.p.p.) m<sup>3</sup> <u>8274</u></p>
<p><b>F   Notizie Particolari (3)</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>
<p><b>IL TECNICO</b>                                      <b>IL DICHIARANTE</b></p> <p>data _____ data _____</p> <p>Firma e timbro _____ Firma _____</p>	

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

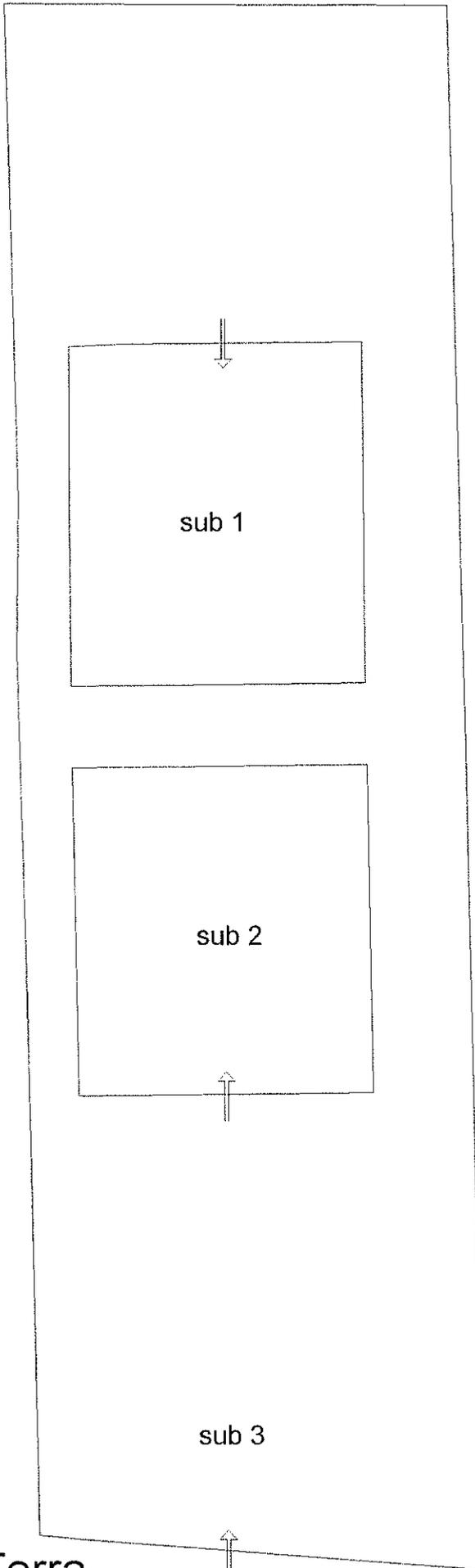
Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORBETELLO			39	602		n. 103480	23/12/2012
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	strada statale aurelia	SNC	T			COMMERCIALE	
2	strada statale aurelia	SNC	T			COMMERCIALE	
3	strada statale aurelia	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1 E 2, CORTE DI ACCESSO AGLI STESSI	
Protocollo _____						data _____	
IL TECNICO      Geom. SCHIANO ELIO							
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI GROSSETO n. 01056							
Codice Fiscale:    SCHLEI78D27E202U						_____ firma e timbro	

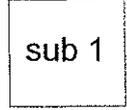
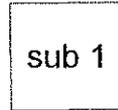
Strada Statale Aurelia

Fg. 39  
Part. 99

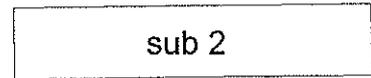
Piano Terra



Ferrovia



Piano Primo



Piano Primo

Fg. 39  
Part. 487

Fg. 39  
Part. 488



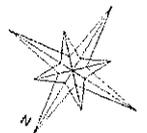
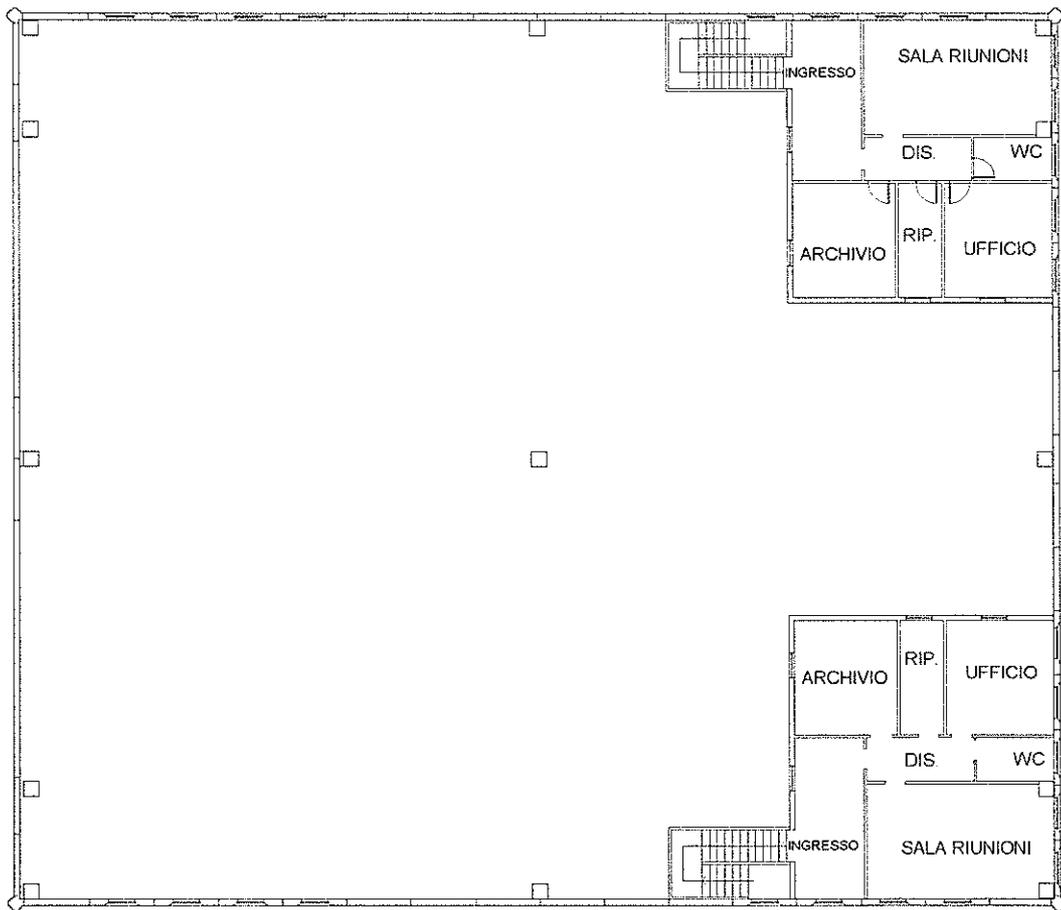
Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Orbetello  
Strada Statale Aurelia

civ. SNC

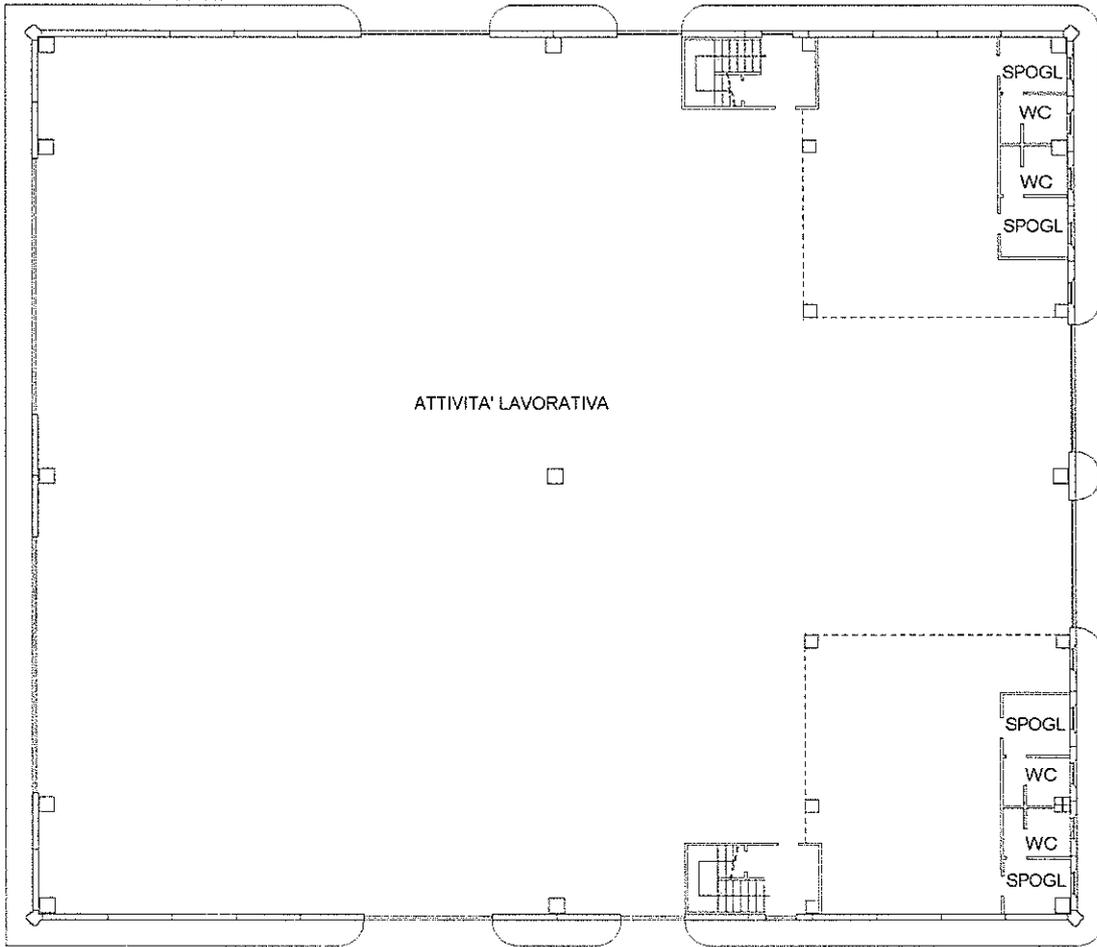
Identificativi Catastali:  
Sezione: 39  
Foglio: 602  
Particella: 602  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Schiavo Elio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Grosseto      N. 01056

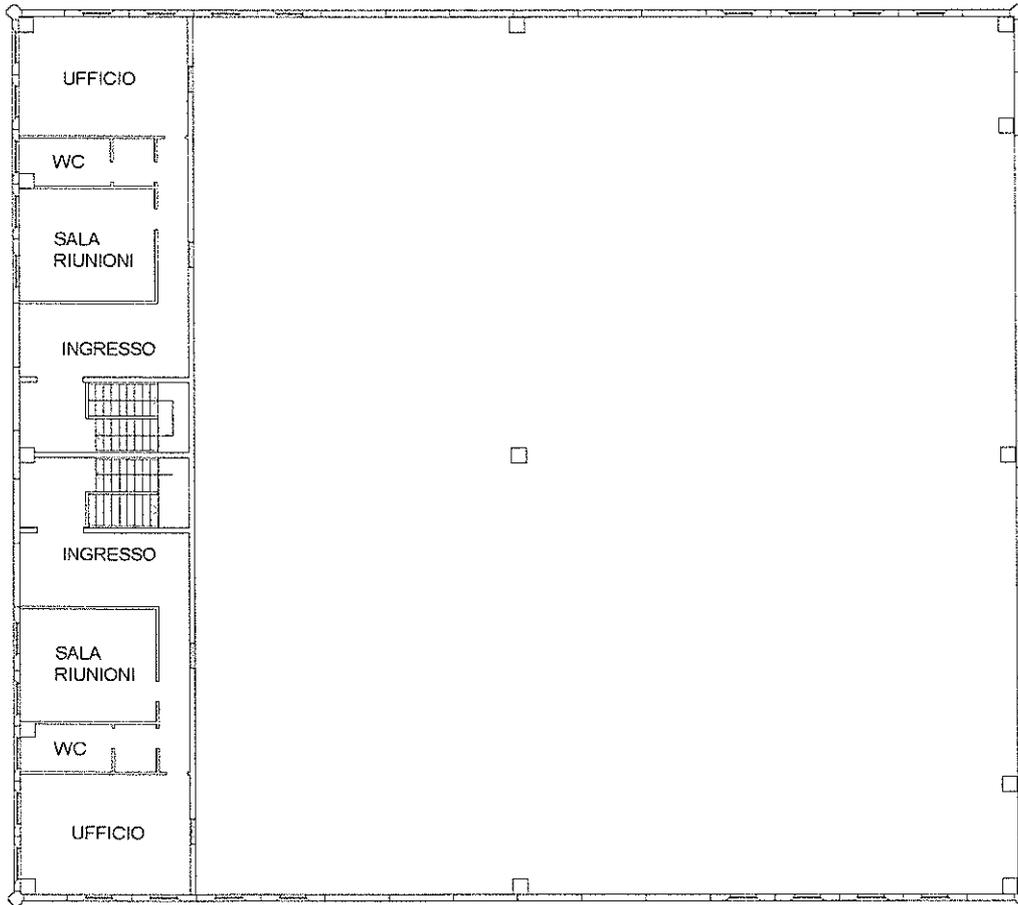
Pianta Piano Primo



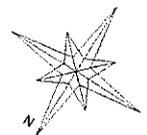
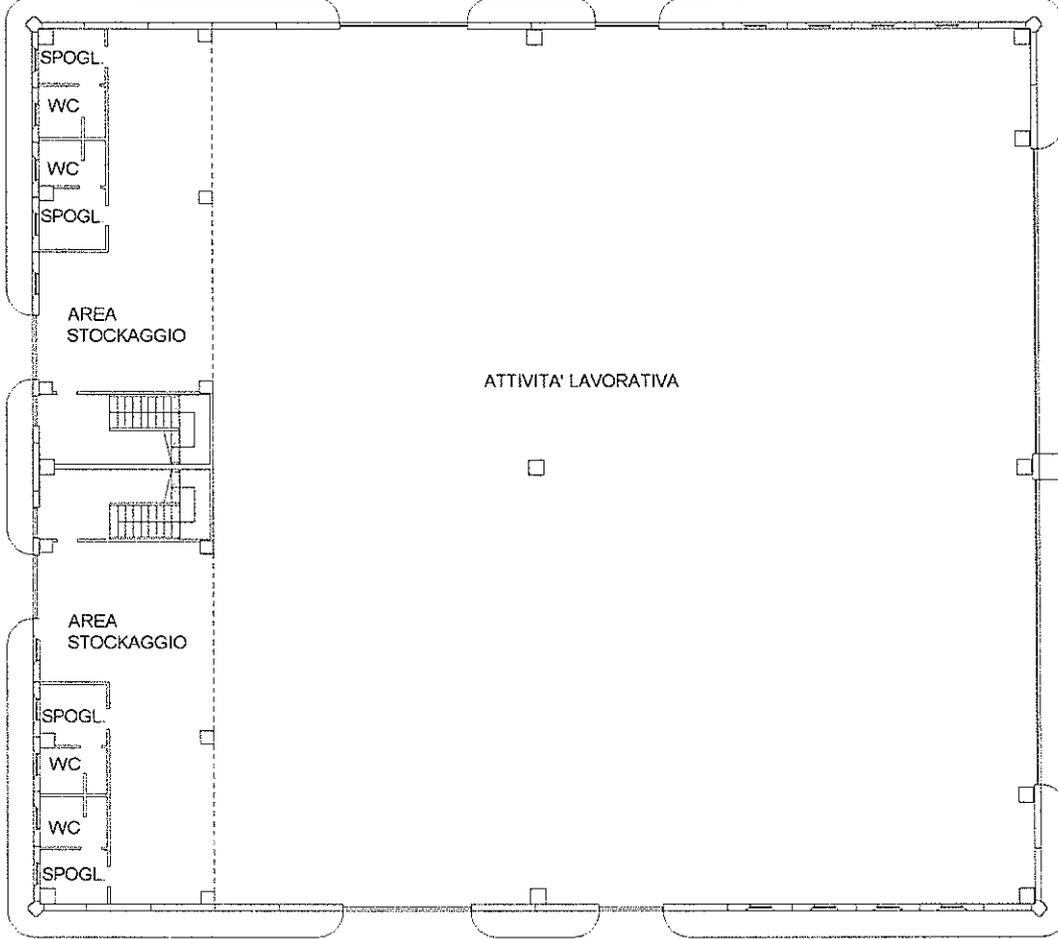
Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Terra





## Relazione tecnica

Quella che segue è una relazione tecnica in accompagnamento alle osservazioni redatte dall'avv. Michele Greco per conto della soc. G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L. riguardo il progetto definitivo del lotto 5b Autostrada A12 Rosignano-Civitavecchia tratto Fonteblanda-Ansedonia.

### INDICE DOCUMENTO

- 1. Comparto interessato dagli espropri -Campolungo-**
- 2. Immobili interessati dagli espropri**
- 3. Individuazione espropri**
- 4. Conseguenze degli espropri e dell'opera sulle proprietà**

\*\*\*\*\*

#### **1. Comparto interessato dagli espropri -Campolungo-**

Il comparto viene inserito all'interno delle norme della pianificazione urbanistica comunale con una sua apposita scheda in quanto faceva parte di quelle zone sulle quali gravava una pianificazione urbanistica pregressa<sup>1</sup> non ancora conclusa al momento dell'adozione dello strumento urbanistico comunale (R.U.C.). Ad oggi risulta in corso il piano di recupero per le opere di urbanizzazione dell'intero comparto ancora non collaudate ma di fatto concluse.

#### **Assenza di fabbricati esistenti**

Si rileva la prima macroscopica criticità riguardo alla errata individuazione dei fabbricati esistenti; le tavole del progetto non includono alcuni fabbricati esistenti, prova ne è l'allegata tavola di sovrapposizione con le planimetrie catastali<sup>2</sup>.

#### **Mancato censimento urbanizzazioni esistenti**

Oltre a codesta grave mancanza non vengono rilevate una grande quantità di urbanizzazioni presenti sia di comparto (regimazione acque bianche, impianti elettrici interrati) che per i lotti singoli (vasche interrate per antincendio, tubazioni di allaccio alle urbanizzazioni generali di regimazione acque bianche e reflui).

A ciò si aggiunge un grave errore nella localizzazione delle viabilità alternative riferite al progetto autostradale: la quasi totalità delle viabilità alternative indicate nei progetti come opere da eseguire, e quindi aree da espropriare, fanno parte delle opere di urbanizzazione cui si accennava, configurando, di fatto, l'appropriazione da parte del proponente di opere già eseguite e soprattutto pagate dal

1 V. Allegato 1 Scheda PV16

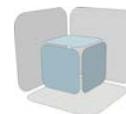
2 V. Allegato 2 sovrapposizione STD408-2 e catastale



consorzio proprietario del comparto.



Le urbanizzazioni esistenti lato Aurelia



Le urbanizzazioni esistenti lato ferrovia

### **Sottrazione standards**

Il progetto sottrae una grande quantità di aree sia di comparto che dei singoli lotti; codeste aree



risultano totalmente urbanizzate e la loro sottrazione inciderà in maniera imponente sul calcolo degli standards urbanistici, sia di comparto che per i singoli lotti. Ciò avrà conseguenze molto gravi in ordine alla effettiva agibilità di tutti i fabbricati insistenti nel comparto (di fatto non vi sono aree libere dove reperire le superfici di standards urbanistici che il progetto sottrae).

L'argomento riveste una importanza fondamentale.

Il comparto, come si è visto, riveste carattere produttivo e commerciale, il che significa che le destinazioni ammissibili per i fabbricati sono tutte quelle riconducibili all'artigianato ed al commercio (grande, media e piccola distribuzione); le norme impongono il reperimento di standards specifici per ogni tipo di destinazione e quindi la scomparsa delle aree a cui si faceva riferimento causerebbe la improcedibilità del cambio d'uso dei fabbricati da artigianale a commerciale con una conseguente "compressione" dei diritti acquisiti dalle singole proprietà con danni ingenti sotto il punto di vista commerciale ed immobiliare.

### **Assenza opere di mitigazione**

Risultano totalmente assenti opere di mitigazione e di inserimento ambientale a margine del tracciato autostradale e delle viabilità alternative indicate a margine; ciò lo si capisce non perché non necessarie ma perché non vi sarà lo spazio: **le opere lambiscono i fabbricati e non vi è più spazio per alcuna opera di mitigazione!**

### **Scomparsa opere di regimazione acque meteoriche**

Risultano completamente assenti le previsioni di nuova regimazione delle acque meteoriche per l'intero comparto. Nelle sezioni stradali da 863 a 884<sup>3</sup> **scompare il fosso primario** di raccolta a margine ferrovia, dagli elaborati appare chiara la sua assenza e ciò comporta una **gravissima lacuna progettuale** che avrà ripercussioni ad oggi non prevedibili sull'intero tratto di tracciato autostradale; si dovrà reperire altra superficie in aggiunta a quella prevista dal progetto ma non lo si potrà fare in quanto per lunghi tratti il tracciato lambisce gli edifici.

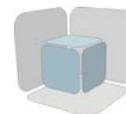
Insomma la superficialità con la quale è stato progettato il tracciato autostradale interessante il comparto di Campolungo è lapalissiana, si presentano gravi omissioni e lacune progettuali; l'unico elaborato che pone una "lente di ingrandimento" sul comparto è quello che contiene le sezioni caratteristiche, e ve ne troviamo solo una<sup>4</sup> nella quale si ripetono tutti i gravi errori citati.

\*\*\*\*\*

---

3 V. Allegato 3 -estratto sezioni stradali

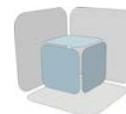
4 V. allegato 4 -sezione caratteristica n.12



## 2. Immobili interessati dagli espropri



Foto fabbricati interessati



## Individuazione immobile

N. ordine ELENCO DITTE: 116

Proprietà: G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.

Riferimenti catastali: Comune di Orbetello F.39 P.IIe 602 <sup>5</sup>

Dalle allegate visure risultano:

## G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		39	602	1			D/7				Euro 15.378,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2016 protocollo n. GR0003216 in atti dal 19/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 854.1/2016)
<b>Indirizzo</b>		STRADA STATALE 1 AURELIA SNC piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		39	602	2			D/7				Euro 15.302,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2016 protocollo n. GR0003216 in atti dal 19/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 854.1/2016)
<b>Indirizzo</b>		STRADA STATALE 1 AURELIA SNC piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

### **3. Individuazione espropri**

Per le proprietà interessate si prevedono occupazioni perenni individuate come: Sede Autostrada, Serv. Passo uso terzi, Serv. Passo uso pubblico, Sede strada, Serv. di fognatura<sup>6</sup>

La prima grave carenza del progetto riguarda il **mancato censimento di alcune urbanizzazioni puntuali** riferite agli immobili all'oggetto (mancato censimento<sup>7</sup> e risoluzione<sup>8</sup>).

Nel piazzale (buona parte del quale viene sottratto dalle occupazioni citate) o meglio al di sotto del piano stradale del medesimo, insistono serbatoi interrati ad uso **antincendio, linee elettriche e opere di regimazione acque meteoriche e reflui**.

Codesta grave mancanza introduce tutta una nuova tematica in ordine alla quantificazione degli espropri che diseguito verrà analizzata.

### **4. Conseguenze degli espropri e dell'opera sulle proprietà**

#### Perdita standards

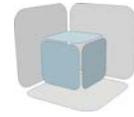
Si rimanda alla lettura del precedente punto 1 per le considerazioni di carattere generale; per il lotto in oggetto la perdita degli standards (ad opera di una sottrazione di circa mq.470,00) comporterebbe due

<sup>5</sup> V. Allegato 5 -estratti catastali

<sup>6</sup> V. Allegato 6 -estratti ESC 016-017 piano particellare di esproprio

<sup>7</sup> V. Allegato 7 -estratto ESC 104-1 censimento interferenze

<sup>8</sup> V. Allegato 8 -estratto ESC 111-1 risoluzione interferenze



ordini di danno molto importanti

**1 la sostanziale impossibilità di eseguire alcun intervento edilizio/urbanistico** incidente sul calcolo delle volumetrie, ciò a dire che il mero cambio d'uso, anche senza opere, da artigianale a commerciale non sarà di fatto possibile in quanto non risulteranno più reperibili le aree che la legge impone di reperire per le grandi, medie e piccole attività commerciali.

**2 la sostanziale perdita dei requisiti di agibilità** alla data odierna per effetto della perdita delle aree così sottratte a quelle inserite e calcolate all'interno dei titoli abilitativi per la costruzione e l'uso degli immobili per l'attuale destinazione d'uso.

#### Problematiche regimazione acque meteoriche

La scomparsa del fosso primario a margine ferrovia descritta al punto 1 inciderà sul lotto in oggetto contribuendo a dover individuare nuove opere di regimazione sulle proprietà e quindi ad una ulteriore sottrazione di superfici.

#### Recinzione dei lotti

Il progetto, interferendo come già enunciato, provvederà a far scomparire le attuali recinzioni ed accessi al lotto. La conseguenza sarà la ulteriore perdita di superfici per poter accogliere una nuova recinzione (che dovrà essere conforme a quelle esistenti e quindi muretto in cls armato con sovrastante recinzione in ferro).

#### Spazi di manovra

La soppressione delle aree provocherà una forte riduzione delle aree di manovra all'interno del lotto soprattutto per mezzi pesanti, tali aree non risultano reperite all'esterno del lotto nella viabilità alternativa di progetto. La conseguenza sarà una ulteriore perdita di superfici, nel caso specifico del comparto, in quanto dovranno essere reperite congrue aree di manovra all'esterno dei lotti interessati.

#### Interclusione fabbricati

Il progetto non chiarisce, poi, quale effettivamente sarà lo stato dei luoghi post operam in riferimento all'accesso alle proprietà dalla viabilità alternativa (lato ferrovia). E' probabile che il fabbricato di cui al sub.2 (lato ferrovia), non conservando più neanche un congruo spazio di manovra per i mezzi pesanti e dovendo ricollocare le urbanizzazioni particolari, non potrà più accogliere l'ingresso su quel lato.

Le sicure ripercussioni per le proprietà saranno: obbligo di individuare aree di servitù perenne di passo dall'immobile lato Aurelia verso quello lato ferrovia e costruzione di congrue recinzioni a margine nuova viabilità interna per ovvie questioni di sicurezza. Ciò andrà ad aggravare, se possibile, il tema della perdita degli standards di cui già si è diffusamente trattato.



### Valori immobiliari/locazioni

Tutto quanto sopra provocherà, è naturale la considerazione, un forte deprezzamento del valore immobiliare delle proprietà con conseguenze che in questa fase non è possibile individuare ma che dovranno obbligatoriamente essere valutate in fase di individuazione del giusto valore di esproprio.

Si segnala che ad oggi il fabbricato di cui al sub.2 (lato ferrovia) è locato ad altro soggetto; tutte le considerazioni testé esposte incideranno sicuramente sia sul contratto di affitto in essere che su un'eventuale compravendita futura.

### Progettazione in iter

Alla data odierna è stato depositato presso gli organi competenti pratica edilizia di cambio d'uso dell'immobile di cui al sub. 1 (IDENTIFICATIVO PRATICA: RLLRLD50T13H501Y-25012017-1838 - Identificativo SUAP 13.13.1.M.000.053018). Tale cambio d'uso ha comportato la corresponsione di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costi di costruzione che, siccome riferiti alle volumetrie in oggetto, sono di notevole entità. Al momento quindi della successiva formalizzazione degli espropri la situazione urbanistica del lotto sarà diversa da quella attuale e comporterà una serie di valutazioni estimative che ad oggi non è possibile enunciare ma certo è che sarà oltremodo oneroso l'impegno economico riguardante il giusto valore di esproprio.

### Fabbricati fantasma

I due fabbricati all'oggetto risultano assenti nelle tavole di progetto. (V. allegato 2).

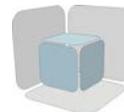
Come è chiaro codeste gravi problematiche e lacune progettuali saranno pesantemente incidenti sulla situazione attuale e di fatto "ingesserebbero" le possibilità di sfruttamento futuro dei fabbricati.

Questi argomenti incideranno fortemente sulle valutazioni da dover eseguire in fase di esproprio.

**Pur essendo allegata alle osservazioni giuridiche dell'Avv. Michele Greco, la presente relazione ha comunque valenza di osservazione tecnica separata e distinta rispetto a quella del legale (contenendo rilievi non necessariamente ivi ricompresi) e dovrà pertanto essere controdedotta autonomamente.**

Orbetello lì 23/01/2017

Il Tecnico  
Geom. Andrea Tellini



## **ALLEGATO 1**

Nome Piano Attuativo	<b>D2 – Nucleo 11 – Piano di Recupero Campolungo</b>
Tipologia	<b>PdR al progetto di opere di urbanizzazione messa in sicurezza e riqualificazione ambientale</b>
Località	<b>Campolungo</b>
Soggetto attuatore	<b>Iniziativa privata – Consorzio Campolungo</b>

Destinazioni d'uso:	
–	RESIDENZIALE
–	TURISTICO-RIC.
X	PRODUTTIVO
–	DIREZIONALE
X	COMMERCIALE

UTOE da PS

**5**

Comune di Orbetello

Rif. Scheda **PV\_016**

Data Adozione	C.C. n. 57 del 06.09.2007
Data Approvazione	C.C. n. 07 del 10.03.2008
Convenzione	04.08.2009
Scadenza	03.08.2014
Durata	5 anni

**Descrizione del Piano**

L'area d'intervento, classificata come zona D2 di PRG vigente, presenta oggi le caratteristiche di una zona quasi completamente edificata con totale assenza di una adeguata rete infrastrutturale e di dotazione di spazi per il soddisfacimento degli standard minimi previsti dal DM 1444. Vi si rileva la pericolosità dei vicini accessi a raso dalla S.S.Aurelia soprattutto per l'esigenza di accesso per i mezzi pesanti data la destinazione artigianale e produttiva dell'area.

**Finalità dell'intervento**

Il PdR in oggetto si pone l'obiettivo di una riqualificazione dell'area realizzando una serie di interventi mirati a:

- dotare l'area delle seguenti infrastrutture di servizio: rete viaria interna, rete fognaria, rete pubblica illuminazione, rete di distribuzione acqua potabile, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e di gas metano;
- aree di reperimento per gli standards urbanistici (verde pubblico e parcheggi)
- sistemazione della viabilità di zona ed in particolare degli accessi alla SS.Aurelia per garantire maggiore sicurezza del traffico.

**Dimensionamento da Piano Attuativo**

Superficie fondiaria = mq 84.905  
 Superficie commerciale = mq 250 x 15 unità = mq 3.750  
 Superficie artigianale/industriale mq 81.155

**Standards Artigianali:** mq 81.055 x 0,10 = mq 8.116  
**Standards Commerciali:** mq 3.750 x 0,80 = mq 3.000  
**Totale standards richiesti:** = mq 11.116  
**Sup. minima da destinare a parcheggi** = mq 1.500  
**Standards di Piano**

Totale VERDE PUBBLICO = mq 5.166,13  
 Totale PARCHEGGI PUBBLICI = mq 3.513,50  
**Totale superficie spazi Pubblici** = mq 8.678,65 (esclusa la viabilità)

La restante dotazione di Standard pubblici è stata monetizzata.

**Conclusioni estratte dalla conferenza dei servizi ex art. 36 del P.I.T. svoltasi il 18 Luglio 2007:**

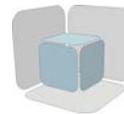
*"La Conferenza dei servizi verifica l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del Piano di recupero "in località Campolungo" – zona D2 industriale e/o artigianali sature – nucleo 12 – per la messa in sicurezza e la riqualificazione urbanistica ambientale dell'area, a condizione che la "strada di patanella" sia salvaguardata attraverso un filtro verde di schermatura costituito da essenze arboree adulte....."*

**Stato di attuazione al 01/04/2010.**

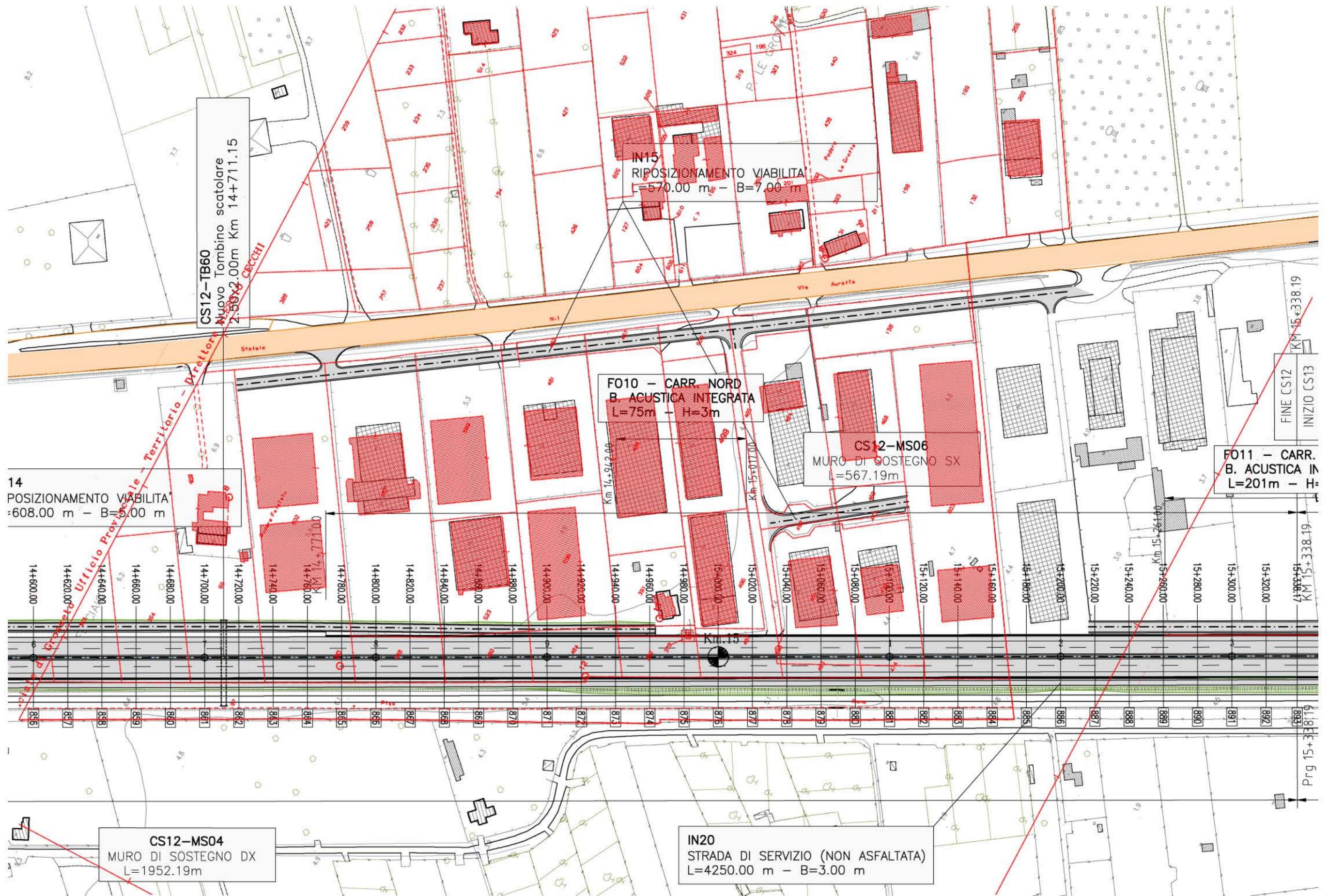
L'esecuzione delle opere di urbanizzazione non è ancora iniziata  
 La convenzione è stata firmata il 04/08/2009

**Disciplina successiva alla realizzazione dell'intervento**

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza del PV si applica la disciplina come riportata all'art. 84 – Capo I – TITOLO V delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico



## **ALLEGATO 2**



Sovrapposizione STD 408-2 e Estratto Catastale



### **ALLEGATO 3**

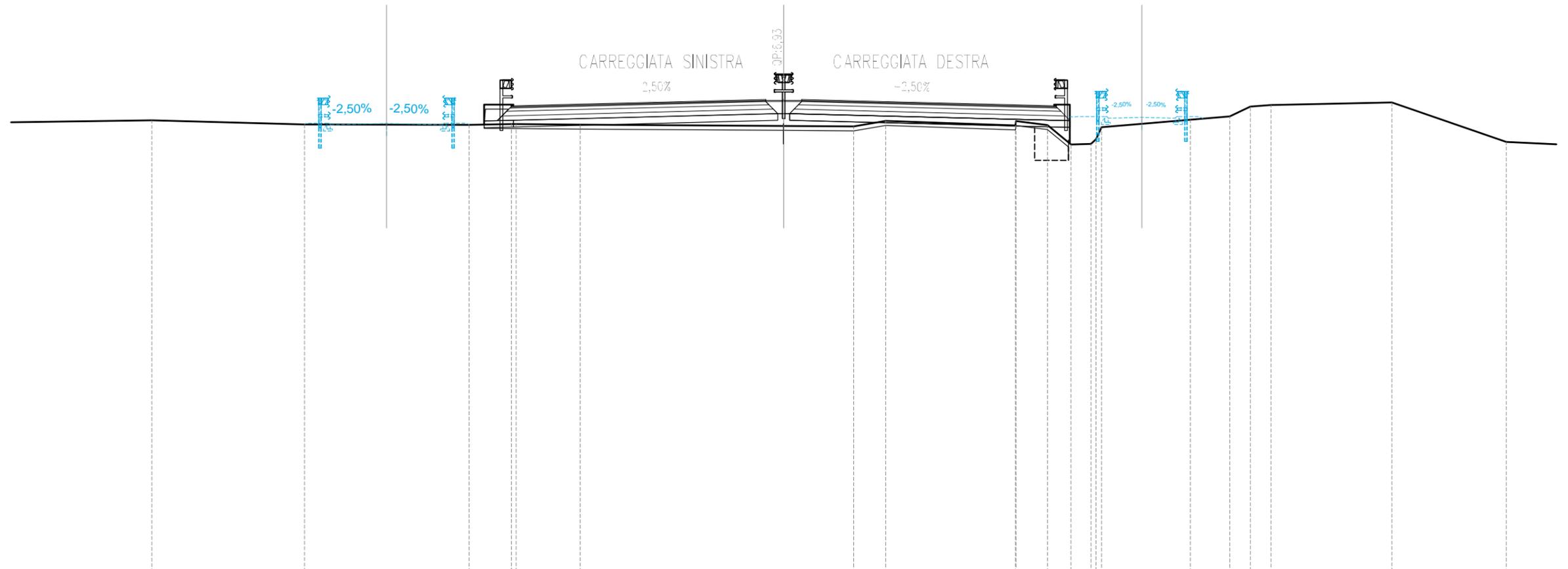




SEZIONE N. : 28  
 QT. PROGETTO : 5.89  
 DIST.PROG. : 0+457.50

SEZIONE N. : 865  
 QT. PROGETTO : 6.93  
 DIST.PROG. : 14+780.00  
 DIST.PREC. : 20.00  
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 183  
 QT. PROGETTO : 6.16  
 DIST.PROG. : 3+152.56



SCALA 1:200

QT.RIF. -14.000

QUOTE TERRENO	6.03	5.84	5.83	5.86	5.86	5.83	5.78	5.76	6.00	5.80	5.99	5.82	4.95	4.98	5.19	5.72	6.05	6.20	6.63	6.71	6.82	5.06
DIST.PARZIALI TERRENO	6.77	7.31	1.87	2.85	9.03	3.11	1.41	5.77	1.40	1.05	0.89	3.94	1.76	0.92	0.91	5.37	5.08	3.78				
QUOTE PROGETTO		5.83	5.89	5.83	6.67	6.75	6.84	6.93	6.95	6.93	6.93	6.95	6.93	6.84	6.75	6.67	6.12	6.16	6.12			
DIST.PARZIALI PROGETTO		2.50	2.50	3.13	3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.40	1.50	1.50					





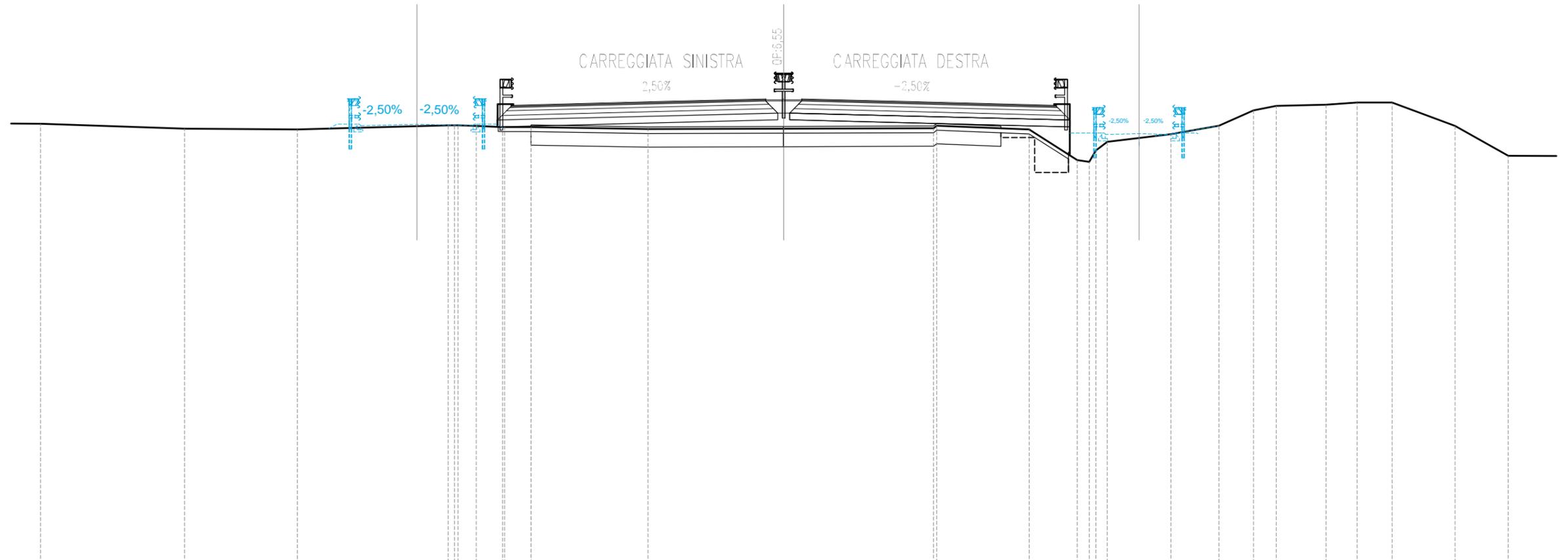




SEZIONE N. : 33  
 QT. PROGETTO : 5.45  
 DIST.PROG. : 0+557.45

SEZIONE N. : 870  
 QT. PROGETTO : 6.55  
 DIST.PROG. : 14+880.00  
 DIST.PREC. : 20.00  
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 188  
 QT. PROGETTO : 5.03  
 DIST.PROG. : 3+252.56



SCALA 1:200

QT.RIF. -14.000

QUOTE TERRENO	5.47		5.25		5.21		5.40	5.40	5.38	5.32	5.32		5.23		5.25		5.27	5.38	5.22	3.86	3.78	4.28	4.67	5.01	5.38	6.06	6.26	6.32	6.41	6.41	5.38	4.05
DIST.PARZIALI TERRENO		6.40		5.01		6.68	0.81	1.16	1.18		5.19		6.03		6.65		4.11	2.13	2.13	0.53	0.51	2.82	2.13	1.53	1.02	2.21	1.38	1.55	2.80	2.37		
QUOTE PROGETTO						5.38	5.45	5.38	6.29		6.36		6.46		6.55	6.57	6.55	6.55	6.57	6.55	6.46	6.36	6.29	4.99	5.03	4.99						
DIST.PARZIALI PROGETTO						2.50	2.50	1.79	3.00		3.75		3.75		3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.27	1.50	1.50							



















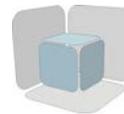








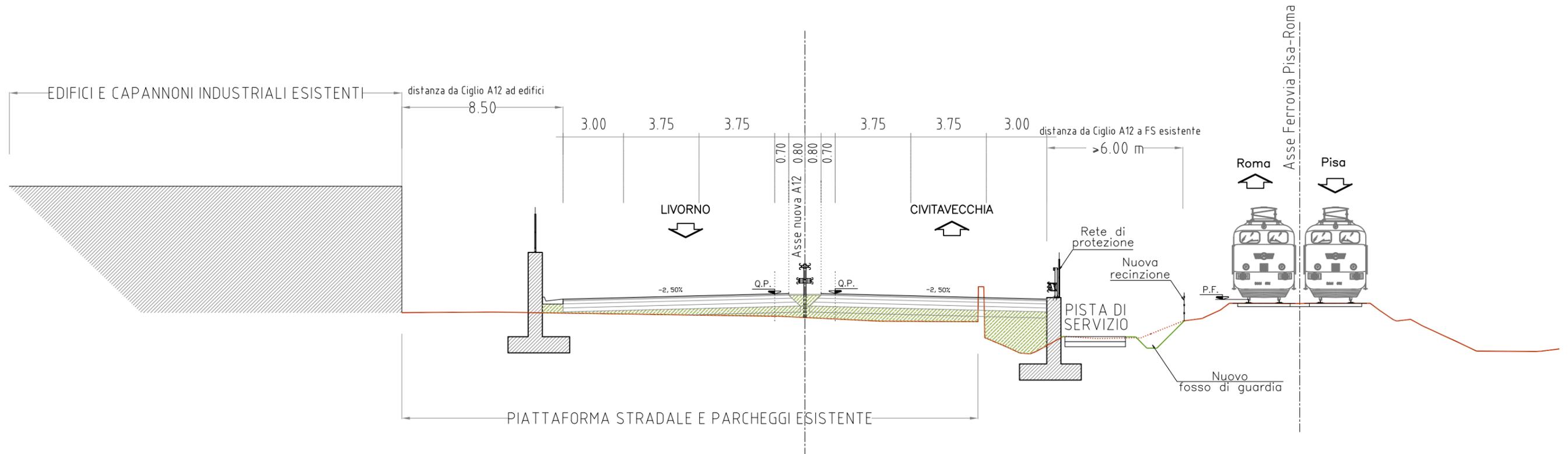


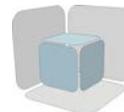


## **ALLEGATO 4**

# SEZIONE N°12 QUATTRO STRADE

QUATTRO STRADE - CAMPOLUNGO ZONA INDUSTRIALE  
SEZIONE Km 15+200.00





## **ALLEGATO 5**



N=-94900

E=-8000

1 Particella: 499

5-Gen-2017 16:9:45  
Prot. n. T160452/2017  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
Comune: ORBETELLO  
Foglio: 39

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ORBETELLO ( Codice: G088)</b>
	<b>Provincia di GROSSETO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 39 Particella: 602 Sub.: 1</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	602	1			D/7				<b>Euro 15.378,00</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2016 protocollo n. GR0003216 in atti dal 19/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 854.1/2016)
<b>Indirizzo</b>					STRADA STATALE 1 AURELIA SNC piano: T-1;							
<b>Annotazioni</b>					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L. con sede in MONTE ARGENTARIO	01227600531*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 20/01/2015 protocollo n. GR0007077 in atti dal 20/01/2015 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 17.1/2015)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ORBETELLO ( Codice: G088)</b>
	<b>Provincia di GROSSETO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 39 Particella: 602 Sub.: 2</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	602	2			D/7				<b>Euro 15.302,00</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2016 protocollo n. GR0003216 in atti dal 19/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 854.1/2016)
<b>Indirizzo</b>		STRADA STATALE 1 AURELIA SNC piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

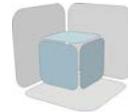
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	G.I.A. GESTIONE IMMOBILIARE ARGENTARIO S.R.L. con sede in MONTE ARGENTARIO	01227600531*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 20/01/2015 protocollo n. GR0007077 in atti dal 20/01/2015 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 17.1/2015)	

Unità immobiliari n. 1

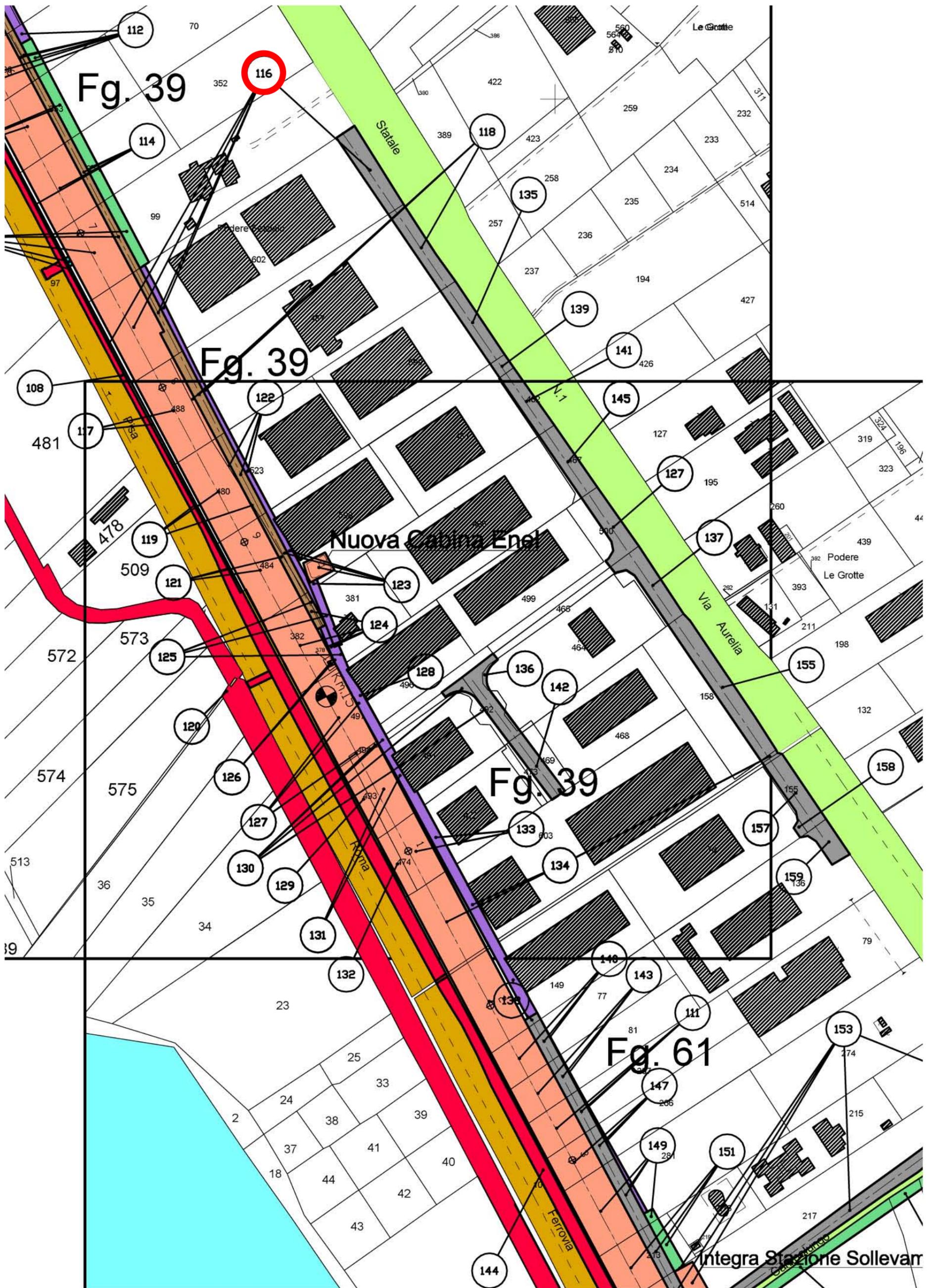
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

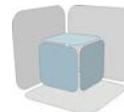
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## **ALLEGATO 6**



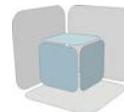
ESC 016-017



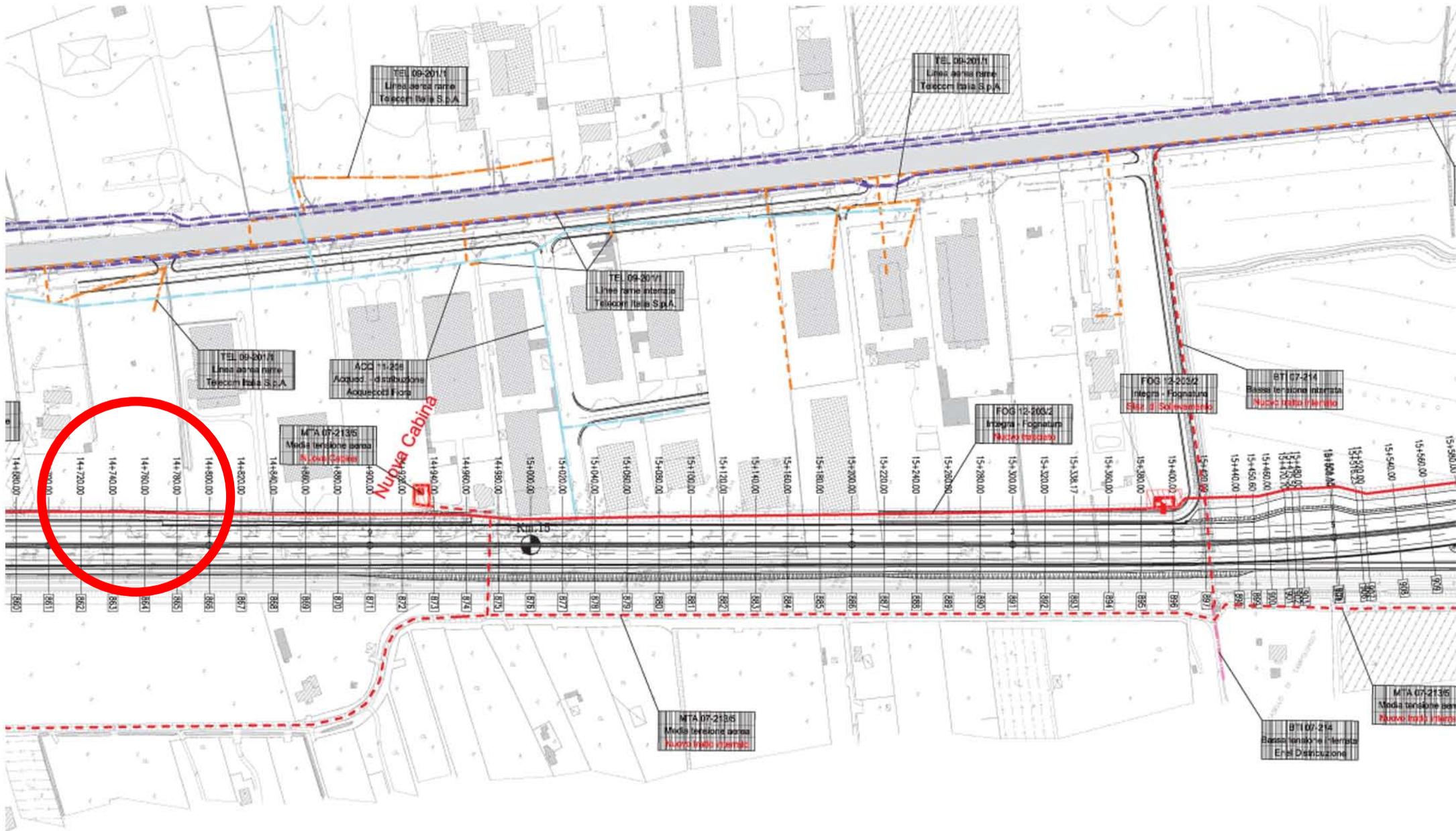
## **ALLEGATO 7**



ESC 104-1



## **ALLEGATO 8**



ESC 111-1

Proprietà: Consorzio Campolungo

Località: Campolungo

## **RELAZIONE**

## **Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale**

La vicenda dell'area di Campolungo si snoda attraverso un arco temporale che vede i suoi inizi nella stesura del P.R.G. del Comune di Orbetello, risalente agli ultimi anni '70.

In tale Piano l'autorizzazione agli interventi edilizi nella zona, fu subordinata alla redazione e successiva approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione) che definisse l'assetto complessivo dell'area, individuandone all'interno le quantità minime di spazi pubblici previsti dal D.M. 1444/68.

Con l'approvazione di tale strumento fu, in qualche modo, imposto ai proprietari delle aree interessate dal Piano di procedere, prima al frazionamento (se pur non alla immediata cessione) delle aree che nello stesso concorrevano al soddisfacimento degli standard pubblici, successivamente alla sottoscrizione di apposita fideiussione a garanzia degli adempimenti previsti nella Convenzione allegata al Piano.

La funesta prassi di rilasciare le autorizzazioni alla edificazione prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, determinò le condizioni per un progressivo saturamento edilizio dell'area senza che si procedesse in alcun modo alla attuazione delle previsioni del Piano di Lottizzazione (se non rispettando la perimetrazione dei lotti edificatori), lasciando quindi l'area priva di un qualsivoglia sistema di rete infrastrutturale.

Ciò nella colpevole assenza della Amministrazione Comunale che non provvedendo, in tale situazione, né alla sospensione del rilascio delle autorizzazioni alla edificazione, né alla revoca delle agibilità, né alla escussione della fideiussione, lasciò che i termini di validità del Piano di Lottizzazione decadessero.

Con la redazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Orbetello l'intera zona, classificata come Nucleo 11 – Zona D2, fu sottoposta a norme che ne regolamentavano la edificazione, assentendola tramite intervento edilizio diretto.

L'area, non più assoggettata quindi a strumento urbanistico preventivo, continuò ad essere edificata sulla base di singole concessioni edilizie rispettando comunque, in qualche modo, i frazionamenti scaturenti dal richiamato Piano di lottizzazione.

In una situazione, quindi, generalmente degradata, tale fatto permise di mantenere almeno un certo ordine edilizio, che non serviva comunque a recuperare un livello accettabile di qualità dell'insediamento, se non rispetto a parte dei lotti sul fronte Aurelia.

Ciò era ancor più aggravato dalla pericolosità rappresentata dagli accessi a raso sulla stessa S.S. n°1 Aurelia, soprattutto in relazione alle caratteristiche dei mezzi che hanno spesso necessità di spazi di manovra non certo esigui.

Con l'elaborazione del Piano Strutturale, l'elemento di palese contraddizione, sia rispetto ai valori ambientali dell'area che alla qualità dell'insediamento produttivo, determinato dalle caratteristiche di zona non urbanizzata ma, ormai, quasi completamente edificata, indusse l'Amministrazione Comunale a sospendere il rilascio dei Permessi a costruire.

Su tale provvedimento, il TAR della Toscana, accolse l'impugnativa avanzata dai proprietari.

L'Amministrazione Comunale sollecitò, quindi, la presentazione di un progetto complessivo teso alla riqualificazione dello schema insediativo, alla individuazione degli standard pubblici e alla messa in sicurezza dell'intera area, rispetto al traffico veicolare da e per l'Aurelia.

Su tale sollecitazione gran parte dei proprietari delle aree provvidero alla costituzione di un Consorzio che si fece carico della elaborazione di una prima ipotesi progettuale, immediatamente presentata alla attenzione della Amministrazione per la acquisizione di un parere preventivo sulla sua coerenza con i presupposti di cui sopra.

Il Piano di Recupero, approvato con Del. C.C. n°7 del 10/03/2008, si poneva quindi l'obiettivo, pur parziale, di una riqualificazione dell'area, mettendo in atto una serie di operazioni che consistevano essenzialmente in:

- interventi di dotazione di una adeguata rete infrastrutturale e di servizi
- reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards minimi di legge
- interventi di messa in sicurezza della viabilità

In particolare, passando al dettaglio degli interventi, si prevedeva:

### **Interventi di dotazione di una adeguata rete infrastrutturale e di servizi**

Era prevista la realizzazione di una viabilità interna di larghezza di ml. 8,00 adeguatamente pavimentata con marciapiedi laterali di dimensioni e caratteristiche tali da consentirne la percorribilità anche alle persone diversamente abili; al di sotto di questa era prevista la posa in opera della rete dei servizi che consisteva essenzialmente nelle seguenti opere :

- rete di smaltimento delle acque nere con allaccio alla pubblica fognatura già realizzata lungo l'argine della ferrovia
- rete di smaltimento delle acque bianche e loro collettamento ai corpi ricettori individuati nei due fossi lungo la statale Aurelia e lungo l'argine della ferrovia
- rete della pubblica illuminazione
- rete di distribuzione acqua potabile con allaccio all'acquedotto pubblico
- rete di distribuzione energia elettrica per utenze private
- rete di distribuzione gas metano
- rete di distribuzione Telecom

### **Reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards minimi di legge**

Al fine di valutare la quantità di spazi pubblici effettivamente necessari, si era proceduto alla determinazione della superficie fondiaria dell'area perimetrata dal Piano di Recupero.

All'interno di ognuno dei lotti individuati nell'area era stata inoltre ipotizzata la realizzazione di una attività commerciale di vicinato, con superficie di vendita, quindi, inferiore a mq. 250, decurtando la superficie complessiva di tali attività da quella fondiaria.

All'area artigianale così risultante si era applicato il parametro 0,10 per il soddisfacimento degli standards, mentre a quella commerciale il parametro 0,80 con la dotazione minima del 50% della superficie così ottenuta, per parcheggi pubblici.

I risultati di tali operazioni evidenziavano il rispetto degli standards relativi alle aree per parcheggi pubblici e la carenza, invece, dell'area pubblica complessivamente richiesta a fronte, comunque, di una consistente

quota di aree per la viabilità che, pur non potendo concorrere alla formazione degli standards, dovevano essere oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione.

Considerando, quindi, le caratteristiche dell'area oggetto di intervento dove il realizzato sviluppo urbanistico lascia pochi spazi alla definizione di un tessuto edilizio organico rispetto alla completa dotazione di standards, si ritenne giustificato adottare la monetizzazione di quella parte degli stessi, il cui reperimento risultava del tutto impossibile, procedendo alla stesura di specifica Perizia di stima del valore delle aree da monetizzare, di seguito dettagliata.

“

#### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEL LOTTO**

Catastralmente l'area è distinta al NCEU al Fg. 39 p.lle 100-101-282-381-382-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-479-480-481-482-483-484-487-488-491-492-493-496-497-498-499-500 per una superficie complessiva di mq.84.905,00 così quantificata:

<i>Particelle</i>	<i>Superficie lotto</i>
<i>100-101-282</i>	<i>10.030,00</i>
<i>479-480</i>	<i>9.940,00</i>
<i>499 - 500</i>	<i>4.450,00</i>
<i>496-497-498</i>	<i>4.840,00</i>
<i>464</i>	<i>4.301,00</i>
<i>465</i>	<i>1.469,00</i>
<i>468-469</i>	<i>4.090,00</i>
<i>491-492-493</i>	<i>4.090,00</i>
<i>472-473-474</i>	<i>3.670,00</i>
<i>466-467</i>	<i>5.690,00</i>
<i>481-482</i>	<i>4.770,00</i>
<i>487-488</i>	<i>9.990,00</i>
<i>483-484</i>	<i>5.220,00</i>

470-471	9.765,00
381-382	2.725,00
Totale	84.905,00

## **DATI METRICI**

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE E DELLA VOLUMETRIA DI INTERVENTO**

Al fine della determinazione degli standards devono essere prese in considerazione le varie tipologie di attività insistenti e previste nell'area, attribuendo loro la quantità di dotazioni minime previste dal D.M. 1444/68, secondo il seguente schema:

VERIFICA STANDARD URBANISTICI (ai sensi del D.M. 1444/68)

Superficie lotti (v. Tabella) mq. 84.905,00

Superficie commerciale ammissibile mq. 250,00 x n° 15 lotti = mq. 3.750,00

Superficie artigianale/industriale mq. 84.905,00 – mq. 3.750,00 = mq. 81.155,00

Standards artigianali mq. 81.155,00 x 0.10 = mq. 8.116,00

Standards commerciali mq. 3.750,00 x 0.8 = mq. 3.000,00

TOTALE STANDARDS RICHIESTI mq. 11.116,00

Superficie minima da destinare a parcheggi mq. 3.000,00/2 = mq. 1.500,00

STANDARDS DI PIANO

Totale parcheggi da 1 a 9 = mq. 3.513,50

Totale verde da 1 a 18 = mq. 5.165,15

TOTALE SPAZI PUBBLICI DI PIANO mq. 8.678,65 (esclusa la viabilità)

DIFFERENZA DA MONETIZZARE mq. 2.437,35

### **CRITERIO DI STIMA**

La stima che segue viene condotta tenendo conto dell'edificabilità dell'area in oggetto in relazione all'entità del volume edilizio; quindi si ricercherà il valore di mercato del terreno che ha la potenzialità edificatoria pari al terreno oggetto del PdR.

Il **Valore Venale** del bene è rappresentato dal giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di vendita.

Per ricercare tale giusto prezzo si adotterà il procedimento analitico di stima delle aree edificabili che si elaborerà considerando l'area come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con **VA** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **RM** il valore dei fabbricati, risulta :

$$VA = RM - K$$

Per quanto sopra questa relazione esprimerà il criterio di trasformazione di un bene economico.

Quindi nell'ipotesi di regime perfettamente concorrenziale e di equilibrio di lungo periodo, il valore di mercato di un'area edificabile coincide con il valore di trasformazione.

In sintesi, il più probabile valore di mercato di un'area edificabile risulterà dalla differenza tra i ricavi di mercato dei fabbricati finiti (**RM**) ed il costo di costruzione (dei fabbricati stessi e delle opere di urbanizzazione) comprensivi di interessi e del "**PROFITTO NORMALE**", scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Quanto sopra in formula sarà espresso da :

$$VA = \frac{RM \times (1-U) - (CC+CUP)}{0,105 + (1+r)^{\circ}}$$

dove :

VA : Valore dell'area edificabile

RM : Ricavi di mercato

U : Utile dell'imprenditore (variabile dal 10% al 30%, si assumerà il 15%)

CC : Costo di Costruzione

r : tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine = 0,085

° : numero degli anni necessari per la realizzazione dell'intervento, in condizioni ordinarie (si assume uguale alla durata del Permesso di Costruire)

In particolare per la determinazione dei ricavi di mercato (**RM**) occorre conoscere la superficie utile vendibile (**SUV**) alla quale verrà applicato il prezzo medio di vendita in dipendenza del tipo di destinazione.

Dai dati del PdR abbiamo che la superficie utile assomma a mq. 365.02

Il calcolo del più probabile ricavo di mercato è dato da :

$$RM = SUV \times P$$

Dove :

SUV = Superficie utile vendibile

P = prezzo medio di vendita al mq. di superficie utile di un edificio di nuova costruzione rilevabile da indagini di mercato, per immobili con caratteristiche simili ed in dipendenza dalla destinazione

A tal fine si determina in € 1.250,00 il prezzo medio di vendita al mq. di superficie utile, della costruzione chiavi in mano, compresi allacci e mq. 67.744,00 (area complessiva edificabile come da planimetria allegata) x 35% (rapporto di copertura) = mq. 23.710,00 la superficie utile vendibile .

Quindi :

$$RM = mq. 23.710,00 \times €/mq 1.250,00 = € 29.637.500,00$$

Il costo di costruzione (CC) per fabbricati simili ammonta a €/mq 900,00 comprensivo di sistemazioni esterne, spese tecniche progettuali e direzione dei lavori, adempimenti legge sismica, D.Lgs 494/96, oneri per l'allacciamento, oneri concessori e quanto altro necessario.

Pertanto :

$$CC = mq. 23.710,00 \times €/mq 900,00 = € 21.339.000,00$$

L'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, spese tecniche ed oneri fiscali ammonta a

€ 1.754.976,60 (v. Quadro Economico di Spesa).

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore complessivo dell'area edificabile (VA) risulta :

$$€ 29.637.500,00 \times (1 - 0,15) - (€ 21.339.000,00 + € 1.754.976,60)$$

$$VA = \frac{\dots}{4} = € 1.490.858,70$$

$$0,105 + (1 + 0,085)$$

$$VA/mq = € 1.490.858,70 : mq 84.905,00 = €/mq 16,58$$

Pertanto il valore di mercato della superficie di terreno da adibire a standards urbanistici (verde pubblico) ex D.M. 1444/68, da monetizzare, risulta complessivamente :

$$mq. 2.437,35 \times €/mq 16,58 = € 40.411,26$$

"

### **Nuove costruzioni**

Era previsto il completamento dei lotti non ancora edificati con la conferma, per i progetti non ancora presentati, delle indicazioni e prescrizioni delle N.T.A. dello strumento urbanistico allora vigente.

Per i progetti già presentati ed in corso di definizione, se ne subordinava l'approvazione alla sola verifica del non interessamento delle aree di cui al punto precedente, dei parametri riferiti alla L.122/89 ed ai rapporti di permeabilità così come definiti dalla D.C.R. 21/06/1194 n° 230, secondo gli schemi allegati al Piano di Recupero in una specifica Tavola.

### **Interventi di messa in sicurezza della viabilità**

Il progetto, come già detto, aveva preso in particolare attenzione l'aspetto relativo alla pericolosità di connessione da e per la statale Aurelia.

In tal senso si operò per la costituzione di un unico accesso e di una unica uscita sulla stessa statale, dotati di corsia di decelerazione e accelerazione, eliminando, quindi, la gran parte delle immissioni a raso.

Da tale sistema ingresso/uscita si diramava la viabilità interna a doppio senso (larghezza ml. 8,00) che permetteva la fruizione di tutto il sistema dei parcheggi pubblici e l'agevole accesso ai lotti interni e a quelli lungo la ferrovia.

Al limite nord del Piano, sempre lungo la ferrovia, era prevista una rotonda per la inversione di marcia.

### **La progettazione ambientale**

Rappresentando una tipica configurazione di insediamento produttivo per la gran parte già edificato , il rapporto tra aree coperte e aree scoperte permetteva solo un marginale livello di progettazione ambientale tesa all'inserimento (negli spazi per il verde pubblico e nelle frange inedificate degli stessi) delle qualità vegetazionali tipiche della zona, privilegiando quelle essenze, come l'ulivo o gli alberi da frutta che potevano rappresentare sia un facilmente dimostrabile livello di continuità culturale che un adeguato ornamento delle aree libere.

Anche nella perimetrazione dei lotti edificabili si dava indicazione di tener conto di un elevato grado di

inserimento ambientale, riducendo al minimo le parti edificate rispetto a quelle naturali, caratterizzate da siepi in alloro, corniolo, biancospino che riproponessero, nella loro variazione ed articolazione, elementi di spontaneità.

La previsione degli spazi per parcheggi pubblici con pavimentazione in masselli di calcestruzzo autobloccanti su strato di allettamento in sabbia, dovevano contribuire a recuperare un certo grado di naturalità all'intero insediamento.

Nel corpo della Delibera di approvazione del Piano di Recupero fu predisposto anche uno schema di Convenzione per la esecuzione delle opere in esso previste, sottoscritto successivamente nella seguente e definitiva forma:

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ORBETELLO – PROVINCIA DI GROSSETO

CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO IN LOC. CAMPOLUNGO ZONA D2 - INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI SATURE – NUCLEO 12 – PER LA MESSA IN SICUREZZA E LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AMBIENTALE DELL'AREA

Rep. 4830

L'anno duemilanove il giorno 4 del mese di agosto in Orbetello nella casa Comunale sita in piazza del plebiscito avanti a me Ruggiero Dott. Angelo, Segretario Comunale del Comune suddetto, autorizzato per legge a ricevere i contratti che vengono stipulati per conto e nell'interesse del Comune, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattavi di comune accordo tra le parti e con il mio consenso, si sono personalmente costituiti:

Dr. Arch. Silvia Viviani nata a Firenze il 19.06.1959 che interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Orbetello nella sua qualità di Dirigente del settore pianificazione territoriale del Comune suddetto autorizzata ai sensi dell'art.107 del Dlgs 267/2000 (C.F. 82001470531);

Sig. Lindo Bondoni, nato a Orbetello (GR) il 01.10.1950 residente in Orbetello (GR) in SP 128 loc. Parrina n.50 (C.F. BNDLND50R01G088F) che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di procuratore speciale nominato, dai seguenti proprietari delle aree interessate, con i seguenti atti:

sottoscrive il presente atto in nome e per conto della società MCI Consulting srl proprietaria delle particelle NCEU 499 sub 2 e sub 3 foglio 39 giusta procura speciale rep. n. 39232 del 30.04.2009 rogata dal dr. Nicola Raiti notaio in Roma allegata al presente atto sotto la lettera "A"

sottoscrive il presente atto in nome e per conto della società Immobiliare Campolungo srl proprietaria delle particelle NCT 497 - 498 - 500 foglio 39 e NCEU foglio 39 p.lla 499 sub 1 giusta procura speciale rep. n. 72972 del 14.05.2009 rogata dal dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello allegata al presente atto sotto la lettera "B"

sottoscrive il presente atto in nome e per conto dei seguenti soggetti:

società Ittica Commerciale srl proprietaria delle particelle NCT 479-480 foglio 39 e al NCEU p.lla 523 foglio 39

società I.C.I. Finanziaria spa proprietaria delle particelle NCEU 481 sub 2,sub 3 e sub 4 e n.482 foglio 39

società Danei snc di Danei Nunzio e Anichini Vittoria proprietaria delle particelle NCT 483-484 foglio 39

sig. Lubrano Luigi proprietario delle particelle NCEU 496 sub 2 e 7 graffati foglio 39

società I.P.A.T. snc di Grisostomi, Giunti & Bibbiani proprietaria delle particelle NCEU 491 sub 1-3 graffate, 491 sub 2-4 graffate, 492 sub 1 e sub 2, 493 tutte del foglio 39

società Plurigest srl proprietaria della particella NCEU 499 sub 5 foglio 39

società Principe Uno dei F.lli Carrino snc proprietaria della particella NCEU 499 sub 4 foglio 39

ditta individuale Punto Infissi di Barbini Fabio proprietaria della particella NCEU 496 sub 3 e 6 graffati foglio 39

ditta individuale R.C. di Bracci Carlo proprietaria delle particelle NCEU 487 sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9 , p.lla n.488 tutte del foglio 39

società G.I.A.V.A. srl proprietaria delle particelle NCT 470-471 foglio 39

società Collezioni srl proprietaria della particella NCEU 464 sub 1 e 3 graffate foglio 39

società G.I.A. gestione immobiliare argentario srl proprietaria delle particelle NCT 100-101-282 foglio 39

società Immobiliare Vela srl proprietaria delle particelle NCEU 468 sub 2 e 5 graffate, 468 sub 3 e 6 graffate, 468 sub 4 e sub 7 tutte del foglio 39

società Bini Fulvio di Bini Lorella & C. sas proprietaria delle particelle NCT 382 foglio 39 e NCEU 381 sub 2 e sub 3, 466 e 467 tutte del foglio 39

giusta procura speciale rep. n. 72947-72960/2009 rogata dal dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello allegata al presente atto sotto la lettera "C"

3.sig. Sborchia Massimiliano nato a Montefiascone (VT) il 04.03.1969 il quale sottoscrive il presente atto in qualità di procuratore speciale in nome e per conto della società Fineco leasing spa con sede in Brescia Via Marsala 42/A (C.F. 01582970172), giusta procura speciale rep. n. 34644 racc. n. 9999 del 01.03.2005 rogata dal dr. Corrado Defendi notaio in Brescia che si allega al presente atto sotto la lettera "D", quale proprietaria delle particelle NCEU 472 sub 7 e sub 8, 496 sub 4-5 graffate tutte del foglio 39;

4.sig. Bartoli Alberto nato a Empoli (FI) il 25.03.1948 il quale sottoscrive il presente atto qualità di procuratore speciale in nome e per conto della "Agrileasing – banca per il leasing delle banche di credito cooperativo/casse rurali ed artigiane – spa" con sede in Roma Via Lucrezia Romana nn.41/47 (C.F.02820100580) giusta procura notarile rep. n. 146616 rogito n. 27929 del 1.04.2008 rogata dal dr. Alfio Grassi notaio in Roma che si allega al presente atto sotto la lettera "E" quale proprietaria delle particelle NCEU 496 sub 11, 496 sub 9-10 graffate tutte del foglio 39;

5.sig. Sclano Enzo nato a Monte Argentario (GR) il 15.10.1952 residente in Monte Argentario (GR) (C.F.SCLNZE52R15F437Z) quale proprietario della particella NCT 469 foglio 39

Componenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Generale sono personalmente certo.

Di comune accordo le parti, così come costituite e rappresentate, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni con il mio consenso.

#### PREMESSO

che in data 17.03.2006 i proprietari delle aree di seguito indicate:

Catasto terreni foglio 39 p.lle 100-101-282-382-469-470-471-479-480-483-484-497-498-500

Catasto fabbricati foglio 39 p.lla 381 sub 1 (bene comune non censibile) p.lla 381 sub 2 e 3 – 466 – 467 –

464 sub 1 e 3 graffate – 464 sub 2 e 5 graffate - 465 – 468 sub 1 (bene comune non censibile)– 468 sub 2 e 5 graffate – 468 sub 3 e 6 graffate – 468 sub 4 – 468 sub 7 – 472 sub 5 (bene comune non censibile) - 472 sub 6 (bene comune non censibile)– 472 sub 7 – 472 sub 8 – 496 sub 4 e 5 graffate – 473 (ex 325) – 474 (ex 325) – 523 – 481 sub 1 (bene comune non censibile)– 481 sub 2, 3 e 4 – 482 – 487 sub 10 (bene comune non censibile)– 487 sub 6, 7, 8 e 9 – 488 – 491 sub 1 e 3 graffate – 491 sub 2 e 4 graffate – 492 sub 1 e 2 – 493 – 499 sub 1, 2, 3, 4 e 5 -496 sub 2 e 7 graffate – 496 sub 3 e 6 graffate – 496 sub 11 – 496 sub 9 e 10 graffate

per una superficie complessiva di mq 84.905, giusta planimetria catastale in atti e allegata alla delibera cc 57/2007, site in loc. Campolungo hanno costituito, ad eccezione della società Copaim spa e della Fineco Leasing spa, il Consorzio Campolungo, giusto atto costitutivo rep. n. 68889 racc. n. 13985 del 17.03.2006 rogato dal dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello in atti, il quale rappresenta oltre il 75% delle proprietà e che ha tra l'altro lo scopo di coordinare le attività finalizzate alla realizzazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a servizio delle strutture artigianali e/o commerciali dell'area di Campolungo;

che il Consorzio Campolungo ha predisposto un progetto di Piano di Recupero riguardante l'intervento di messa in sicurezza dell'area, di realizzazione della rete infrastrutturale e dei servizi, nonché di dotazione degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68 interessante l'intera proprietà sopra descritta in conformità con le prescrizioni urbanistiche vigenti;

che con delibera CC 57 del 06.09.2007 è stato adottato ai sensi dell'art.69 della LR 1/2005 il piano di recupero in località Campolungo zona D2 – industriali e/o artigianali sature – nucleo 12 – per la messa in sicurezza e la riqualificazione urbanistica ambientale dell'area;

che con delibera CC n. 7 del 10.03.2008 il piano di che trattasi è stato regolarmente approvato;

che con delibera CC n.23 del 31.03.2009 il consiglio comunale ha preso atto del parere favorevole espresso dall'ufficio tecnico del genio civile sulle integrazioni alle indagini geologico – tecniche redatte relative all'area di che trattasi;

che per la realizzazione dei predetti interventi, la proprietà, così come sopra rappresentata e costituita, è pronta ad assumere i relativi impegni previsti dalle vigenti disposizioni legislative e amministrative in ordine all'attuazione del piano di recupero di che trattasi e che a tal fine si considerano parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti:

Tav. 1 Corografia, estratto PRG e catastale, foto aerea

Tav. 2 Planimetria di progetto – Verifica delle dotazioni minime ex DM 1444/68

Tav. 2 bis Quotatura delle dotazioni minime ex DM 1444/68

Tav. 3 Schema delle opere di urbanizzazione

Tav. 4 Particolari fognature acque bianche e nere,acquedotto e rete di distribuzione energia elettrica

Tav. 5 Indicazioni di adeguamento alle previsioni di Piano - progetti in corso di definizione

Documentazione fotografica

Relazione tecnica

Norme tecniche di attuazione

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria

## Quadro Economico di spesa

Perizia di stima relativa alla monetizzazione degli standard urbanistici

che con delibera GM n. 204 del 01.06.2009, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati la perizia di stima e il quadro tecnico economico alla stessa allegati;

tutto ciò premesso, la proprietà, come sopra rappresentata e costituita, stipula con il comune di Orbetello, come sopra rappresentato e costituito, apposita convenzione del seguente, sostanziale tenore.

Art. 1) La narrativa che precede, nonché tutti gli atti relativi uniti alla presente Convenzione, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) Il Consorzio individua nell'Arch. Lindo Bondoni il referente predisposto per tenere i rapporti con il Comune di Orbetello. La eventuale sostituzione dovrà essere tempestivamente notificata, in ogni caso, al Comune di Orbetello.

Art. 3) Il Comune, in esecuzione delle delibere consiliari n. 57/2007 e 7/2008, autorizza il piano di recupero dell'area di intervento zona D2 Nucleo 12 – in loc. Campolungo redatto dall'arch. Bondoni Lindo i cui elaborati formalmente approvati come in premessa sono depositati presso il settore pianificazione territoriale - ufficio urbanistica del comune. Il complesso di fabbricati ed aree libere di che trattasi ricade all'interno del Nucleo 12 - zona D2" attualmente priva delle dotazioni minime di legge, ed è pertanto necessario il reperimento degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68.

Art. 4) Il consorzio si obbliga a provvedere completamente a propria cura e spese, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità più avanti precisate, alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Rete di smaltimento delle acque nere con allaccio alla rete della pubblica fognatura;

Rete di smaltimento delle acque bianche e loro collettamento nei corpi ricettori individuati nei fossi lungo la sede stradale pubblica e lungo la ferrovia;

Rete della pubblica illuminazione;

Rete di distribuzione acqua potabile con allaccio all'acquedotto pubblico;

Rete di distribuzione energia elettrica per utenze private;

Rete di distribuzione gas metano;

Rete di distribuzione Telecom;

Viabilità e parcheggi pubblici;

Verde pubblico.

Oltre a quanto sopra esposto il Consorzio si impegna a sostenere le spese di progettazione, direzione dei lavori, contabilità delle opere anzidette, collaudo e frazionamenti catastali delle aree interessate dalle stesse.

Art. 5) Considerato che le opere di cui sopra riguardano ambiti privati su cui si rende obbligatoria la cessione al Comune di Orbetello, senza corrispettivi, delle aree, delle opere, impianti e manufatti di cui alle precedenti opere di urbanizzazione primaria corrispondenti alle voci individuate alle lettere da a) a i), individuate nelle tavole 2bis e 3 allegate al progetto depositato presso il settore pianificazione territoriale, il Consorzio si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti e manufatti relativi alle voci di cui sopra, fino alla cessione gratuita al Comune di Orbetello delle aree e delle

opere stesse.

Art. 6) Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4), saranno eseguite sulla base di elaborati grafici esecutivi con relativo computo metrico – estimativo, quadro economico di spesa e aggiornamento della perizia di stima relativa alla monetizzazione degli standard pubblici presentati dal Consorzio ed approvati dai competenti organi tecnici comunali e dalla Giunta Municipale.

Art. 7) Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite in conformità del grado qualitativo in uso per opere pubbliche comunali, entro il termine massimo di due anni a partire dalla data di stipulazione della presente convenzione.

La direzione dei lavori, l'assistenza, il collaudo delle opere di cui sopra, i frazionamenti catastali e le spese inerenti gli atti di cessione gratuita saranno a totale carico del Consorzio, riservandosi il Comune di Orbetello, la sorveglianza sulla esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore.

Prima dell'inizio dei lavori di cui sopra dovrà essere data comunicazione al Comune di Orbetello mediante lettera raccomandata, affinché esso possa eseguire tutti i controlli necessari durante il corso dei lavori, indipendentemente dal collaudo finale.

In caso di non corrispondenza delle opere ai disegni di progetto o di deficienza di qualità e quantità dei materiali, la direzione dei servizi tecnici comunali, che avrà libero accesso ai cantieri, può ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a regola d'arte, l'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei, così come può ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

Tutte le opere potranno essere collaudate a richiesta sia del Comune che del Consorzio, in corso d'opera, comunque sempre a spese del Consorzio.

Art. 8) Le strade dovranno essere realizzate in modo da garantire l'agibilità e la sicurezza del traffico ed il rapido deflusso delle acque piovane. Il collaudo avverrà entro un anno dall'avviso di ultimazione dei lavori da darsi da parte del Consorzio a mezzo lettera raccomandata. Il collaudo dovrà comunque essere propedeutico al rilascio del Certificato di Abitabilità e/o d'uso degli immobili.

Art. 9) Con l'approvazione degli atti di collaudo da parte dell'Amministrazione comunale si determina la presa in consegna ed il passaggio nella piena disponibilità giuridica del Comune delle opere di urbanizzazione di pertinenza comunale realizzate, con l'annesso obbligo di manutenzione.

Sino alla data della cessione, la rete stradale ricadente nel terreno di proprietà ed i parcheggi di natura pubblica saranno soggetti a regime di strade private gravate da diritto di pubblico transito e il consorzio dovrà provvedere alle spese di manutenzione necessarie a garantire la sicurezza e la fruizione delle suddette opere.

Il Consorzio dovrà provvedere alla localizzazione e costruzione degli idranti antincendio secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale e del Comando dei Vigili del Fuoco.

L'esecuzione della rete e degli impianti necessari alla distribuzione dell'energia elettrica per uso privato dovrà avvenire su progetto esecutivo redatto o comunque approvato dall'ENEL Distribuzione spa, con esonero del Comune da qualsiasi responsabilità od onere.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'ENEL Distribuzione spa medesima o, qualora questi lo consenta,

dal Consorzio sotto il controllo tecnico del predetto ente, secondo le vigenti norme di legge e le vigenti modalità operative. Tutte le opere eseguite per tali servizi elettrici rimarranno di proprietà dell'ente distributore interessato o saranno ad esso cedute senza corrispettivo dal Consorzio. Le predisposizioni telefoniche afferenti il piano di recupero saranno realizzate da parte del Consorzio prendendo accordi con la locale agenzia Telecom Italia spa ed operando di concerto con essa.

Art.10) Le obbligazioni e le clausole sopra indicate si applicano e si estendono anche ad eventuali modifiche del progetto di cui nelle premesse, che si rendessero necessarie ed opportune in corso di esecuzione, purché preventivamente concordate con l'ufficio comunale competente e regolarmente concesionate o autorizzate dal Comune di Orbetello.

Art.11) I singoli proprietari delle aree si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento delle unità immobiliari le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione inviando al Comune di Orbetello, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa; la dichiarazione che dovrà essere contenuta nell'atto di trasferimento di proprietà, avrà il seguente tono: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Orbetello in data \_\_\_\_\_ trascritta il \_\_\_\_\_ e che accetta i relativi effetti formali e sostanziali e tutte le obbligazioni stabilite nella convenzione stipulata dalla proprietà dante causa con il Comune di Orbetello il \_\_\_\_\_ ; l'acquirente in particolare, prende atto che le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate contestualmente alla costruzione dei fabbricati; l'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione, delle clausole di cui ai precedenti articoli, nel contratto di ulteriore trasferimento delle unità immobiliari, nonché ad inviare al Comune di Orbetello, a mezzo raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

In caso di inadempienza del Consorzio ad una qualsiasi clausola della presente Convenzione, il Comune di Orbetello, previa messa in mora, potrà sospendere i lavori ed il rilascio dei permessi e/o autorizzazioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di quindici giorni.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in pristino e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio delle autorizzazioni edilizie.

Il Comune potrà inoltre dichiarare, in danno del Consorzio, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 7) per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore ampiamente dimostrati;

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rilascio della Convenzione;

il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto nella Convenzione;

la mancata reintegrazione, nei termini fissati dal Comune, della fideiussione di cui al seguente art.13;

il mancato adempimento reintegrante degli obblighi in materia di imposta di registro inerente alla presente Convenzione o ad essa conseguente;

il ripetuto mancato inserimento, nei contratti di vendita dei beni, delle clausole suddette;

le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivati al Consorzio per effetto della Convenzione, determinando altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune di Orbetello della piena proprietà e disponibilità delle aree e delle opere di urbanizzazione previste, così come individuate nella Tav. 3 senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di qualsiasi natura, salvo in caso di risarcimento danni.

Art.12) Considerato che con la progettazione in oggetto non vengono soddisfatti nella totalità, nelle aree disponibili e libere, tutti gli standard pubblici previsti dal D.M. n° 1444/68, ad eccezione di quelli inerenti i parcheggi, il Consorzio ha provveduto alla monetizzazione dei suddetti standard non reperiti e pertanto non ceduti, versando la cifra pari a € 40.411,26 come da perizia allegata alla delibera GM n. 204/2009, giusta attestazione di avvenuto pagamento in atti.

Art.13) A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente Convenzione, il Consorzio ha costituito fideiussione bancaria n.002/10228 rilasciata dalla Banca della Costa d'Argento Credito Cooperativo di Capalbio in data 27.07.2009, per l'importo di EURO 1.754.976,60 (dicesi euro unmilionesettecentocinquantaquattromilanovecentoset tantasei/60) corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria così come definite al precedente art.4 e delle spese accessorie illustrate nel Quadro Economico di Spesa, acquisita agli atti.

In riferimento a detta polizza le parti dichiarano che la stessa potrà essere estinta completamente al momento in cui sarà adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

Il Consorzio si impegna comunque a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienza.

Si dà atto che nel contratto fideiussorio è inserita la specifica clausola che impegna l'istituto garante a soddisfare l'obbligazione su semplice richiesta del Comune di Orbetello, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Art.14) La presente Convenzione avrà la propria scadenza al termine di cinque anni decorrenti dalla data odierna, con conseguente sospensione del rilascio dei permessi edilizi e delle certificazioni di Abitabilità/Agibilità, salvo che le parti prima della scadenza non si accordino per prorogarla o rinnovarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Art.15) Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, saranno decise da un collegio arbitrale composto da un magistrato, nominato dal Tribunale di Grosseto e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Orbetello e dal Consorzio.

Art.16) La presente Convenzione sarà trascritta. Il Sig. Conservatore dei Registri immobiliari è dispensato espressamente dall'iscrivere ipoteca legale con l'esonero da qualsiasi responsabilità

Art.17) Tutte le spese del presente atto, nonché quelle del successivo atto notarile per il trapasso delle aree e degli impianti al Comune di Orbetello, saranno a carico del Consorzio. I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio della fideiussione, faranno carico al Consorzio o dei suoi aventi causa.

E richiesto io segretario rogante ho ricevuto questo atto scritto parte a mano e parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su n. \_\_\_\_\_ pagine intere e la \_\_\_\_\_ fin qui ne ho dato

pubblicità mediante lettura alle parti, compresi gli atti richiamati, che trovandolo conforme alla loro volontà assieme a me lo sottoscrivono.

P. Il Comune \_\_\_\_\_

Arch. Bondoni Lindo \_\_\_\_\_

p. Fineco leasing spa \_\_\_\_\_

p. Agrileasing spa \_\_\_\_\_

Sclano Enzo \_\_\_\_\_

Il Segretario rogante \_\_\_\_\_

Con il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla approvazione del progetto esecutivo delle opere di cui sopra, avvenuto nel settembre del 2010, si dette finalmente inizio alla realizzazione delle stesse, che prevedevano il seguente, approvato con il Piano in sede di Delibera C.C., Quadro Economico di Spesa:

Importo delle opere	€	1.449.615,03
D.Lgs. 494/96            4%	€	57.984,60
Progettazione, Direzione Lavori, Assistenza collaudo 3.5%	€	52.765,98
Collaudo	€	3.500,00
Frazionamenti ed accatastamenti	€	3.500,00
Totale    parziale	€	1.567.365,61
Imprevisti	€	22.634,39
Totale generale	€	1.590.000,00
I.V.A. 10% sulle opere + imprevisti	€	153.023,40
I.V.A. 20% sulle spese tecniche	€	11.953,20
TOTALE	€	1.754.976,60

Tale impegno di spesa (assoggettato a stipula di fidejussione bancaria a garanzia della esecuzione delle stesse, che ha comportato un esborso economico pari a circa € 10.000/anno) fu distribuito fra gli aderenti al Consorzio, prevalentemente piccoli artigiani e commercianti, attraverso la individuazione di quote millesimali determinate sulle singole superfici di proprietà.

La crisi economica che attanaglia da anni il nostro paese ha, perlomeno nella nostra zona, colpito prevalentemente le piccole imprese, costituenti la gran parte del tessuto produttivo ed imprenditoriale, che hanno visto ridursi drasticamente margini operativi ed accesso al credito.

Tale situazione ha determinato in alcuni Soci del Consorzio, la impossibilità a far fronte agli impegni economicamente assunti nei confronti del Consorzio stesso, rispetto alle scadenze determinate dal maturare degli Stati di Avanzamento Lavori.

A fronte di quanto sopra, si dovette procedere preventivamente con un forte rallentamento nella esecuzione dei lavori, al fine di non esporsi in maniera eccessiva nei confronti delle Ditte esecutrici e

successivamente, al maturare di un debito pari a circa 400.000 €, alla interruzione degli stessi.

In relazione a tali debiti accumulati verso le Ditte, pari, come dicevamo, a circa 400.000 € per lavori già eseguiti ed un impegno di circa 300.000 € per lavori da eseguirsi, si arrivò a concordare con l'Associazione Temporanea di Imprese incaricata della loro esecuzione, una rateizzazione del complesso di tali somme, in 24 rate procedendo alla ripartizione, fra gli altri soci, del maggior onere economico risultante dal mancato introito delle quote millesimali di quelli che, loro malgrado, non riuscivano a far fronte agli impegni economici originariamente assunti.

Purtroppo l'aggravarsi della situazione economica generale finì per incidere anche sui soci in regola con i pagamenti, non permettendo a tutti, costantemente e regolarmente, di rispettare le scadenze determinate dalla nuova ripartizione di spesa.

In ragione di ciò accadde alcune volte di non avere la copertura sufficiente per far fronte al pagamento delle rate mensili, con conseguenti richieste all'ATI dello slittamento dei termini di pagamento, al fine di sopperire alla momentanea mancanza di fondi sul conto corrente che il Consorzio aveva appositamente aperto presso una Banca locale.

Tale situazione creò un clima di sfiducia nel rapporto con l'ATI, tale da indurre quest'ultima prima a temporeggiare, rispetto alla ormai prossima conclusione dei lavori prevista entro il 30 settembre 2013 (termine di validità del Permesso a Costruire rilasciato), al fine di evitare una maggiore esposizione creditizia non supportata dalle dovute garanzie di regolare e costante pagamento, ed infine ad interrompere la esecuzione degli stessi, lasciandoli, a tale scadenza, incompiuti.

Peraltro durante tale esecuzione furono apportate delle leggere modifiche alle ipotesi progettuali che, pur rispettando le quantità di spazi pubblici (parcheggi e aree verdi), così come individuati nel Piano di Recupero approvato, rappresentavano alcune minime correzioni alle originarie indicazioni, in forma assolutamente non sostanziale, rese necessarie per adeguarle sia ad esigenze operative delle attività esistenti, non adeguatamente valutate, sia a specifiche richieste degli Enti interessati dalla esecuzione dei lavori, sia infine a condizioni impreviste, normalmente emergenti durante la esecuzione degli stessi.

Tali variazioni possono essere così sintetizzate:

Il progetto originario, come detto in premessa, aveva preso in particolare attenzione l'aspetto relativo alla attuale pericolosità di connessione da e per la statale Aurelia.

In tal senso era stata confermata la costituzione di un accesso e di una uscita sulla stessa statale, dotati di corsia di decelerazione e accelerazione concordate con l'ANAS, ma per la corsia di accelerazione, in particolare, si era dovuto tener conto della presenza di un accesso a terreno privato, esterno ai limiti del Piano, che aveva imposto la realizzazione, sempre su indicazione dell'ANAS, di una separata corsia, in modo da evitare qualsiasi interferenza con la viabilità pubblica.

Ciò, avendo comunque determinato una significativa contrazione del verde pubblico previsto ai margini della stessa, fino a farne perdere la originaria valenza, aveva suggerito la eliminazione dello stesso e la sua individuazione (in misura del tutto equivalente) ai margini della viabilità di penetrazione, verso sud, rimasta del tutto sprovvista di spazi pubblici.

Per tale sistema ingresso/uscita era stato imposto, sempre dall'ANAS, in sede di sopralluogo effettuato durante la realizzazione dei lavori, il rivestimento totale in calcestruzzo della fossetta di scolo dell'Aurelia, in luogo del rivestimento parziale previsto in progetto.

Lungo la viabilità di penetrazione est, a ridosso dell'Aurelia, erano state eliminate alcune piccole penisole pavimentate che intervallavano le aree a parcheggio lungo strada, recuperandole all'uso di spazi sosta per i veicoli.

L'ampio parcheggio pubblico sul fronte Aurelia (davanti al secondo accesso) era stato ridisegnato in modo da permettere il mantenimento sia della recinzione esistente del primo fabbricato che, conseguentemente, del minimo spazio pertinenziale ad esso prospiciente, in modo da non penalizzare le possibilità operative della attività svolta al suo interno.

Anche in questo caso la riduzione dell'area era stata compensata dalla individuazione di analoga superficie, destinata a parcheggio pubblico, in sostituzione di quello privato precedentemente previsto, alla testata ovest del fabbricato gemello, verso la ferrovia.

Di fronte a quest'ultimo, sul lato opposto della viabilità, era stata individuata una "isola ecologica", al fine di evitare, attraverso la piantumazione di idonea barriera vegetazionale, la esposizione visiva dei cassonetti per la raccolta differenziata.

Al limite ovest del Piano, nel sistema viario lungo la ferrovia, le modifiche al posizionamento degli accessi ai lotti, resesi necessari a garantire il continuamento delle attività presenti, avevano comportato una modesta redistribuzione degli spazi per parcheggi pubblici, in modo da adeguarli alla nuova partizione degli accessi stessi.

Anche qui furono eliminate alcune piccole penisole pavimentate che intervallavano le aree a parcheggio lungo strada, recuperandole all'uso di spazi sosta per i veicoli.

Per "sanare" le sopradette difformità fu necessario presentare una istanza di Accertamento della Compatibilità Paesaggistica (ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs. n° 42/2004, essendo l'area sottoposta a vincolo) ed Accertamento di Conformità (in ordine al rispetto delle norme di natura edilizia ed urbanistica) che ebbero esito positivo con il rilascio degli atti autorizzativi in data 12 aprile 2016.

A seguito della realizzazione delle sopradette modifiche il Quadro Economico di Spesa fu così modificato:

Importo delle opere	€	1.472.980,64
D.Lgs. 494/96            4%	€	58.919,22
Progettazione, Direzione Lavori, Assistenza collaudo 3.5%	€	53.616,49
Collaudo	€	3.500,00
Frazionamenti ed accatastamenti	€	3.500,00
Totale parziale	€	1.592.516,35
Imprevisti	€	17.483,65
Totale generale	€	1.610.000,00
I.V.A. 10% sulle opere + imprevisti	€	154.938,35
I.V.A. 22% sulle spese tecniche	€	13.335,63
TOTALE	€	1.778.273,98

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 260.1.1.0 08/09/2008	SCOTICO DEL PIANO DI CAMPAGNA, compreso l'asportazione delle piante con relative radici, ma escluse ceppaie d'albero di alto fusto, compreso altresì l'allontanamento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche od aree indicate dalla D.L. fino alla distanza di 20 km: per profondità media di 20 cm Intera area pubblica - dorsale principale * (par.ug.=17692,9-1280)	16412,90			0,200	3'282,58		
	SOMMANO mq					3'282,58	2,49	8'173,62
2 360.3.2.1 08/09/2008	SCAVO A LARGA SEZIONE OBBLIGATA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza compreso carico, trasporto e scarico alle pubbliche discariche o in aree indicate dalla Direzione dei Lavori fino alla distanza di 20 km: * fino ad una prof. di 1,50 m Sede stradale e parcheggi Marciapiedi Percorso natura/area attrezzata	13226,48 659,94 3079,12			0,400 0,400 0,400	5'290,59 263,98 1'231,65		
	SOMMANO mc					6'786,22	8,18	55'511,28
3 264.5.2.1 08/09/2008	FORNITURA di materiali A1, A2/4, A2/5 provenienti da cave di prestito aperte a cura e spese dell'appaltatore, misura a volume in opera Strada lungo S.S. Aurelia		225,00	10,500	0,800	1'890,00		
	SOMMANO mc					1'890,00	18,10	34'209,00
4 264.5.3.1 08/09/2008	FORMAZIONE DI RILEVATO STRADALE con materiale (escluso dal prezzo) proveniente da cava di prestito o da scavi di sbancamento, steso a strati non superiori a 30 cm, compattato con idonei rulli: fino al raggiungimento della densità non inferiore all'80% della densità massima della prova AASHO modificata negli strati inferiori ed al 95% in quello superiore Strada lungo S.S. Aurelia		225,00	10,500	0,800	1'890,00		
	SOMMANO mc					1'890,00	3,09	5'840,10
5 NP26 12/11/2008	TOMBATURA DEL FOSSO lungo la S.S. Aurelia, necessaria per la realizzazione delle corsie di decelerazione ed accelerazione, eseguita con posa in opera di tubazione in cls d=1000 mm e successivo interrimento fino alla quota stradale, compreso ogni onere per la fornitura e posa in opera dei materiali, i trasporti, lo scarico e quant'altro per dare l'opera compiuta corsia di decelerazione corsia di accelerazione		56,00 71,50			56,00 71,50		
	SOMMANO ml					127,50	135,00	17'212,50
6 361.1.3.1 08/09/2008	SCARIFICA DELLA PAVIMENTAZIONE STRADALE costituita da rippatura della superficie, asportazione della pavimentazione stradale e della sottostante massicciata per una profondità di 5 cm, e dell'eventuale asportazione di radici, eseguita con mezzo meccanico, compreso ogni onere per il riutilizzo del materiale asportato ed il trasporto in discarica autorizzata dei materiali di risulta eventualmente in esubero Dorsale principale		190,00	8,000		1'520,00		
	SOMMANO mq					1'520,00	0,50	760,00
7 374.1.2.3	MASSICCATA STRADALE dello spessore di 30 cm, di materiale steso con motolivellatore, compreso rullatura con							
	A R I P O R T A R E							121'706,50

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							121'706,50
08/09/2008	rullo compattatore vibrante: eseguita con pietrisco calcareo di cava, pezzatura 4/7 cm Sede stradale e parcheggi Marciapiedi Percorso natuta/area attrezzata	13226,48 659,94 3079,12			0,300 0,300 0,300	3'967,94 197,98 923,74		
	SOMMANO mc					5'089,66	36,30	184'754,66
8 375.1.2.3 08/09/2008	STRATO DI BASE in conglomerato bituminoso, steso con vibrofinitrice, previa mano d'attacco con 0,80 kg/mq di emulsione bituminosa al 55%, compresa rullatura con rullo vibrante: di collegamento (binder) pezzatura 0/20 mm, spessore compresso 6 cm Sede stradale Marciapiedi					9'965,87 659,94		
	SOMMANO mq					10'625,81	9,59	101'901,52
9 NP27 17/11/2009	SOVRAPPREZZO PER LA REALIZZAZIONE DEL BINDER con incremento dello spessore compresso di 4 cm, per un totale di 10 cm					9'965,87		
	SOMMANO mq					9'965,87	1,72	17'141,30
10 375.1.3.1 08/09/2008	TAPPETO DI USURA steso con vibrofinitrice, previa mano d'attacco con emulsione bituminosa al 55% in ragione di 0,80 kg/mq compresa rullatura: in conglomerato bituminoso pezzatura 0/10, spessore finito compresso 3 cm Superficie stradale Marciapiedi					9'965,87 659,94		
	SOMMANO mq					10'625,81	9,73	103'389,13
11 379.4.1.3 08/09/2008	CORDONATO LISCIO PREFABBRICATO in cls vibrocompressato murato con malta cementizia a 3,5 q di cemento R 32,5, compresa la stuccatura dei giunti con malta cementizia a 4,5 q di cemento R 32,5, compreso fondazione in cls Rck 15: diritto 12x25x100 cm Cordonato marciapiedi *(lung.=1662+21)		1683,00			1'683,00		
	SOMMANO m					1'683,00	19,40	32'650,20
12 382.2.3.2 08/09/2008	SEGNALETICA ORIZZONTALE con vernice spartitraffico rifrangente bianca o gialla, in strisce continue o discontinue: di larghezza 15 cm					1'200,00		
	SOMMANO m					1'200,00	0,50	600,00
13 382.2.3.4 08/09/2008	SEGNALETICA ORIZZONTALE con vernice spartitraffico rifrangente bianca o gialla, in strisce continue o discontinue: di larghezza superiore a 25 cm per scritte, frecce, zebraure ecc. Passaggi pedonali Spartitraffico	56,00 100,00	3,00 3,00	0,500 0,500		84,00 150,00		
	SOMMANO mq					234,00	0,72	168,48
14 267.5.1.1 08/09/2008	TESSUTO DRENANTE O DI CONTENIMENTO compreso sfridi, sovrasmisizioni e bloccaggi: con tessuto non tessuto polipropilene o poliestere con resistenza non inferiore a 500 N/5 cm, peso minimo 350 g/mq Parcheggi					3'260,61		
	SOMMANO mq					3'260,61	1,54	5'021,34
	A R I P O R T A R E							567'333,13

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							567'333,13
15 275.1.2.1 08/09/2008	PAVIMENTAZIONE IN MASSELLI PER GRIGLIATO ERBOSO colore grigio con strato antiusura al quarzo, compreso strato uniforme di sabbia di alloggiamento, intasamento giunti e compattazione . Parcheggi					3'260,61		
	SOMMANO mq					3'260,61	18,10	59'017,04
16 NP11 08/09/2008	REALIZZAZIONE DI AREE VERDI mediante fornitura e semina di prato permanente, compreso riempimento in terra, rastrellatura e rullatura per il perfetto affondamento del seme e spolvero in terriccio organico Aree a verde a detrarre viottoli pedonali Parcheggi					5'074,09 -486,96 3'260,61		
	Sommano positivi mq Sommano negativi mq					8'334,70 -486,96		
	SOMMANO mq					7'847,74	2,50	19'619,35
17 307.1.1.3 08/09/2008	CONGLOMERATO CEMENTIZIO per magroni o getti non armati o debolmente armati, senza sollevamento. Con Rck 20. Sottofondo per muro di sottoscarpa lungo fosso di scolo Aurelia		225,00	1,220	0,100	27,45		
	SOMMANO mc					27,45	173,00	4'748,85
18 307.7.2.1 08/09/2008	CASSEFORME IN LEGNO PER GETTI DI CALCESTRUZZO IN ELEVAZIONE, a profilo rettilineo con tavole a filo sega, comprese opere di puntellatura e di sostegno, di altezza massima m 4,50 dal piano di appoggio e il disarmo : per travi, pareti, pilastri, solette e muri di sostegno (lung.=0,3+0,3+1,6+ ,86+ ,85)		3,91	225,000		879,75		
	SOMMANO mq					879,75	40,50	35'629,88
19 307.1.3.2 08/09/2008	CONGLOMERATO CEMENTIZIO per travi, pilastri, solette di spessore non inferiore a cm. 12, muri di sostegno, muretti o simili. Con Rck 25. Muro di sottoscarpa lungo fosso di scolo Aurelia	0,84	225,00			189,00		
	SOMMANO mc					189,00	231,00	43'659,00
20 307.10.2.4 08/09/2008	ACCIAIO ad aderenza migliorata per armatura di strutture in cls, in barre di lunghezza commerciale. Fe B 44 K controllato Fodazione kg 60/mc Muro kg 80/mc					10'545,59		
	SOMMANO kg					10'545,59	2,52	26'574,89
21 220.1.5.6 08/09/2008	TUBAZIONE IN P.V.C. NORMALE data entro scavi, compreso letto di posa e rinfianco fino a meta' diametro, con calcestruzzo Rck 15: d. mm 160 Tronchetti di allaccio fognatura nera Tronchetti di allaccio caditoie fognatura bianca *(lung.=28*4+5*9+4)		307,56 161,00			307,56 161,00		
	SOMMANO ml					468,56	13,40	6'278,70
22 369.3.1.1	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico,							
	A R I P O R T A R E							762'860,84

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							762'860,84
08/09/2008	classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm; d. 200 mm Collettore fognatura bianca *(lung.=43+18*4)		115,00			115,00		
	SOMMANO mi					115,00	24,20	2'783,00
23 369.3.1.2 08/09/2008	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico, classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm; d. 250 mm Collettore fognatura nera		224,39			224,39		
	SOMMANO mi					224,39	32,90	7'382,43
24 369.3.1.6 08/09/2008	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico, classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm; d. 630 mm Collettore fognatura bianca dorsale principale Collettore fognatura bianca lato Aurelia Collettore fognatura bianca lato ferrovia		176,93 146,34 117,83			176,93 146,34 117,83		
	SOMMANO mi					441,10	181,00	79'839,10
25 369.3.1.6 08/09/2008	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico, classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm; d. 630 mm Collettore fognatura bianca lato Aurelia Collettore fognatura bianca lato ferrovia		122,79 132,01			122,79 132,01		
	SOMMANO mi					254,80	181,00	46'118,80
26 369.3.1.6 08/09/2008	TUBAZIONI IN P.V.C. RIGIDO, secondo norma UNI-EN 1401-1 con giunto a bicchiere ed anello elastomerico, classe SN 8, posta su letto di sabbione e materiale sciolto con sp. minimo 20 cm; d. 630 mm Collettore fognatura bianca dorsale principale		91,29			91,29		
	SOMMANO mi					91,29	181,00	16'523,49
27 NP17 08/09/2008	POZZETTO IN CALCESTRUZZO GETTATO IN OPERA per ispezione condotte, dim. interne 100x100 cm, h variabile, spessore pareti 20 cm, eseguito con getto di conglomerato cementizio di classe Rck25, completo di soletta di copertura prefabbricata carrabile; compreso: il fondo in calcestruzzo gettato in opera, ogni onere per le casseforme, il getto ed il disarmo Fognatura nera Fognatura bianca					13,00 24,00		
	SOMMANO cadauno					37,00	445,00	16'465,00
28 372.5.4.1 08/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA murato a malta cementizia; d. 600, telaio d. 850x850xh100 (65 kg), a chiusura ermetica, dotato di telaio con guarnizione d'insonorizzazione antirumore e coperchio con chiave di chiusura, classe D resistenza 400 KN Pozzetti di ispezione fognatura nera Pozzetti di ispezione fognatura bianca					13,00 24,00		
	SOMMANO cadauno					37,00	255,00	9'435,00
29 319.4.1.4 08/09/2008	POZZETTI PREFABBRICATI in calcestruzzo armato dotati di sifone, dimensioni interne: 50x50x60 cm. Pozzetti di allaccio fognatura nera					22,00		
	SOMMANO cadauno					22,00	189,00	4'158,00
	A R I P O R T A R E							945'565,66

COMMITTENTE: Consorzio Campolungo

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							945'565,66
30 319.4.2.4 08/09/2008	POZZETTI PREFABBRICATI in calcestruzzo armato sprovvisti di sifone, dimensioni interne: 50x50x50 cm Pozzetti di allaccio fognatura bianca					23,00		
	SOMMANO cadauno					23,00	161,00	3'703,00
31 372.5.3.2 08/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA con telaio intero, salvo diversa indicazione, posato su supporto perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murato a malta cementizia: dim. 370x370 mm, telaio 500x500xh50 mm (24 kg) classe C resistenza 250 kN Pozzetti di allaccio fognatura nera Pozzetti di allaccio fognatura bianca					22,00 28,00		
	SOMMANO cadauno					50,00	102,26	5'113,00
32 NP18 08/09/2008	POZZETTO IN CALCESTRUZZO ARMATO predisposto per la posa in opera di caditoia carrabile in ghisa, alloggiata su controtelaio in ferro angolare, (esclusa la caditoia in ghisa), dell'altezza netta fino a cm 100, con piattabanda di fondazione in calcestruzzo dello spessore di cm 20 e spessore delle pareti di almeno cm 15, fornito e posto in opera. Sono compresi: lo scavo, il rinfianco con materiale arido compattato, l'allaccio alla fogna di scarico, il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto dei materiali di risulta fino a qualsiasi distanza. E' inoltre compreso quant'altro per dare l'opera compiuta e funzionante. E' esclusa la caditoia in ghisa. Dimensioni interne 40x40 cm. Caditoie fognatura bianca					67,00		
	SOMMANO cadauno					67,00	70,00	4'690,00
33 372.1.3.5 08/09/2008	GRIGLIA IN GHISA LAMELLARE PERLITICA posata su supporto perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murata a malta cementizia: dim. 380x380 mm, telaio 560x560x65 mm (50 kg) classe C Griglie caditoie fognatura bianca					67,00		
	SOMMANO cadauno					67,00	132,22	8'858,74
34 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m Fognatura bianca Fognatura nera	1,76 1,35	1071,70 531,95			1'886,19 718,13		
	SOMMANO mc					2'604,32	6,28	16'355,13
35 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera): con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere. Fognatura bianca Fognatura nera	0,80 0,76	1071,70 531,95			857,36 404,28		
	SOMMANO mc					1'261,64	14,25	17'978,37
36 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione							
	A R I P O R T A R E							1'002'263,90

COMMITTENTE: Consorzio Campolungo

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'002'263,90
	Fognatura bianca Fognatura nera	0,96 0,59	1071,70 531,95			1'028,83 313,85		
	SOMMANO mc					1'342,68	61,43	82'480,83
37 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km Scavi fognature					1'342,68		
	SOMMANO mc					1'342,68	5,30	7'116,20
38 394.2.2.3 08/09/2008	TUBAZIONE IN PEHD POLIPROPILENE corrugata, a doppia parete, colorata, in rotoli da 25 m per cavidotti, compreso letto di posa, rinfianchi e strato superiore all'estradosso tutti in sabbia, di spessore non inferiore a 10 cm: con d. 90 mm Cavidotto pubblica illuminazione		1081,97			1'081,97		
	SOMMANO m					1'081,97	7,16	7'746,91
39 501.8.3.23 09/09/2008	LINEA IN CAVO PER BASSA TENSIONE posate entro tubazione (questa esclusa dal prezzo) compreso quotaparte capocorda a pressione: CAVO FG70R MULTIPOLARE: sezione 2x6 mmq Linee pubblica illuminazione		338,00			338,00		
	SOMMANO m					338,00	3,17	1'071,46
40 501.8.3.25 08/02/2010	LINEA IN CAVO PER BASSA TENSIONE posate entro tubazione (questa esclusa dal prezzo) compreso quotaparte capocorda a pressione: CAVO FG70R MULTIPOLARE: sezione 3x6 mmq Linee pubblica illuminazione		87,00			87,00		
	SOMMANO m					87,00	3,82	332,34
41 501.8.3.27 08/02/2010	LINEA IN CAVO PER BASSA TENSIONE posate entro tubazione (questa esclusa dal prezzo) compreso capocorda a pressione: CAVO FG70R MULTIPOLARE: sezione 4x6 mmq Linee pubblica illuminazione		745,00			745,00		
	SOMMANO m					745,00	4,74	3'531,30
42 501.8.1.7 09/09/2008	CONDUTTORE DI PROTEZIONE PER IMPIANTO DI TERRA in cavo N07V-K, posato entro tubazione, compreso quota parte capocorda a pressione: sezione 1x16 mmq (lung.=1182,92+102,04)		1284,96			1'284,96		
	SOMMANO m					1'284,96	2,50	3'212,40
43 371.5.1.2 09/09/2008	POZZETTO PREFABBRICATO in cls, senza fondo e lapide, per derivazione e di linea, compreso letto di posa su sabbia spessore 10 cm, rinfianchi in cls Rck20 di spessore non inferiore a 10 cm, calo eseguito con mezzi meccanici; escluso: chiusino, lapide o soletta di copertura: dim. int. 50x50x48 h cm					48,00		
	SOMMANO cadauno					48,00	58,10	2'788,80
44 372.5.3.2 09/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA con telaio intero, salvo diversa indicazione, posato su supporto perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murato a malta							
	A R I P O R T A R E							1'110'544,14

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'110'544,14
	cementizia: dim. 370x370 mm, telaio 500x500xh50 mm (24 kg) classe C resistenza 250 kN					48,00		
	SOMMANO cadauno					48,00	102,26	4'908,48
45 503.1.1.1 09/09/2008	PICCHETTO A CROCE NORMALE in profilato d'acciaio zincato sp. 5 mm, infisso manualmente o con utensili manuali in terreni ordinari, compreso collegamento al conduttore, già predisposto, per l'interconnessione fra i diversi elementi del dispersore, per impianto di messa a terra, disposti in intimo contatto con il terreno, comprensivi di cartello applicato a parete, esclusi: scavi, pozzetti e ripristino: lunghezza 1,5 m , 50x50 mm					45,00		
	SOMMANO cadauno					45,00	58,80	2'646,00
46 NP10 09/09/2008	PLINTO DI FONDAZIONE per pali pubblica illuminazione, realizzato in cls Rck25, dimensioni 110x100x100 cm, armato con n. 8 barre a staffa d=10 mm, compreso ogni onere per le casseforme ed il disarmo					45,00		
	SOMMANO cadauno					45,00	115,00	5'175,00
47 NP8.3 09/09/2008	PALO PER PUBBLICA ILLUMINAZIONE con palo conico diritto, 138/60/3 mm, in acciaio zincato S235JR (Fe360/B), UNI-EN 10025, d=150 mm h=9,00 m f.t. H=9,80 m, dotato di asola per passaggio cavi, asola per morsetteria e bullone di messa a terra, completo di corpi illuminanti tipo AEC KAOS 2 o similari, con telaio inferiore in pressofusione di alluminio, lega UNI-EN 1706, copertura superiore in tecnopolimero plastico incernierata anteriormente con chiusura posteriore tramite gancio ad apertura rapida realizzato in acciaio inox dotato di fermo di sicurezza antiapertura, per formare un palo composto con singolo corpo illuminante, cablaggi del corpo in doppio isolamento per una lampada tipo SHP (sodio) da 150 w; compresi: lampade, portella e morsetteria quadripolare per cavi da 16 mmq (per entra-esce cavi di alimentazione), cavi di alimentazione tipo FG7OR della sezione di 2x2,5 mmq per il collegamento dei cablaggi alla morsetteria di alimentazione, collegamento equipotenziale verso sistema disperdente di terra realizzato con cavo in rame nudo da 1x25 mmq e morsetti a granchio					45,00		
	SOMMANO cadauno					45,00	654,00	29'430,00
48 NP14 09/09/2008	FORNITURA E POSA IN OPERA DI QUADRO ELETTRICO per pubblica illuminazione tipo "LA CONCHIGLIA" o similare, della potenza massima di 3x16,7 kVA composto dai seguenti elementi: carpenteria in resina con grado di protezione minimo IP44 secondo CEI EN 60529 in esecuzione con porta chiusa, vano superiore per gruppo di misura ENEL, telaio di ancoraggio in acciaio zincato a caldo con ferramenta di fissaggio in acciaio inox, interruttore generale magnetotermico con bobina di sgancio, relè differenziale a due tempi di intervento (apertura mediante contattore o mediante interruttore generale se guasto persistente) con controllo automatico ripristino, interruttori magnetotermici differenziali per protezione di quattro circuiti afferenti, interruttore magnetotermico per circuiti ausiliari, selettore manuale/ automatico di by-pass fotocellula crepuscolare con regolazione di soglia da 2 a 200 lux, controllore elettronico di potenza programmabile con varie funzioni (accensioni , attenuazioni , misurazioni di parametri elettrici utili alla gestione e manutenzione), autotrasformatore trifase monoalbero motorizzato realizzato in classe H,							
	A R I P O R T A R E							1'152'703,62

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'152'703,62
	predisposizione per l'installazione di apparecchiature che consentano la telegestione dell'impianto. Il tutto in opera compreso ogni altro accessorio necessario per rendere l'opera funzionante					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	10'000,00	10'000,00
49 NP28 12/12/2009	FORNITURA E POSA IN OPERA DI INTERRUTTORE MAGNETOTERMICO modulare 4P, 16A, 10 KA, curva C, conforme alla Norma CEI-EN 60898					2,00		
	SOMMANO					2,00	152,50	305,00
50 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	1081,97			346,23		
	SOMMANO mc					346,23	6,28	2'174,32
51 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera); con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	1081,97			216,39		
	SOMMANO mc					216,39	14,25	3'083,56
52 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	1081,97			129,84		
	SOMMANO mc					129,84	61,43	7'976,07
53 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					129,84		
	SOMMANO mc					129,84	5,30	688,15
54 292.2.1.8 09/09/2008	TUBAZIONE IN PE80 rigida UNI 7611-7615, PN16 con righe blu per condotte di liquidi in pressione, posta su fondo scavo ben livellato: con tubo d. 110 mm		1214,06			1'214,06		
	SOMMANO ml					1'214,06	14,70	17'846,68
55 371.5.1.2 09/09/2008	POZZETTO PREFABBRICATO in cls, senza fondo e lapide, per derivazione e di linea, compreso letto di posa su sabbia spessore 10 cm, rinfianchi in cls Rck20 di spessore non inferiore a 10 cm, calo eseguito con mezzi meccanici; escluso: chiusino, lapide o soletta di copertura: dim. int. 50x50x48 h cm Pozzetti di allaccio acquedotto					32,00		
	SOMMANO cadauno					32,00	58,10	1'859,20
	A R I P O R T A R E							1'196'636,60

COMMITTENTE: Consorzio Campolungo

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'196'636,60
56 372.5.3.2 09/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA con telaio intero, salvo diversa indicazione, posato su supporto perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murato a malta cementizia: dim. 370x370 mm, telaio 500x500xh50 mm (24 kg) classe C resistenza 250 kN Pozzetti di allaccio acquedotto					32,00		
	SOMMANO cadauno					32,00	102,26	3'272,32
57 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	1214,06			388,50		
	SOMMANO mc					388,50	6,28	2'439,78
58 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	1214,06			145,69		
	SOMMANO mc					145,69	61,43	8'949,74
59 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					145,69		
	SOMMANO mc					145,69	5,30	772,16
60 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera): con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	1214,06			242,81		
	SOMMANO mc					242,81	14,25	3'460,04
61 294.2.1.4 09/09/2008	TUBAZIONE IN POLIPROPILENE corrugata, in rotoli da 25 ml., compreso giunti, letto di posa, rinfianchi e strato superiore all'estradosso tutti in sabbia con spessore non inferiore a 10 cm: con d. 110 mm. Cavidotto rete ENEL					885,77		
	SOMMANO ml					885,77	6,87	6'085,24
62 371.5.1.3 09/09/2008	POZZETTO PREFABBRICATO in cls, senza fondo e lapide, per derivazione e di linea, compreso letto di posa su sabbia spessore 10 cm, rinfianchi in cls Rck20 di spessore non inferiore a 10 cm, calo eseguito con mezzi meccanici; escluso: chiusino, lapide o soletta di copertura: dim. int. 60x60x63 h cm Pozzetti rete ENEL					25,00		
	SOMMANO cadauno					25,00	74,00	1'850,00
63 372.5.2.12	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA con telaio intero, salvo diversa indicazione, posato su supporto							
	A R I P O R T A R E							1'223'465,88

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'223'465,88
08/02/2010	perimetrale in calcestruzzo Rck 25 armato, murato a malta cementizia: dim. 600x600 mm, telaio 700x700x50 mm (73 kg), a chiusura ermetica classe B					25,00		
	SOMMANO cadauno					25,00	229,45	5'736,25
64 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	885,77			283,45		
	SOMMANO mc					283,45	6,28	1'780,07
65 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera); con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	885,77			177,15		
	SOMMANO mc					177,15	14,25	2'524,39
66 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	885,77			106,29		
	SOMMANO mc					106,29	61,43	6'529,39
67 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					106,29		
	SOMMANO mc					106,29	5,30	563,34
68 294.2.1.4 09/09/2008	TUBAZIONE IN POLIPROPILENE corrugata, in rotoli da 25 ml., compreso giunti, letto di posa, rinfianchi e strato superiore all'estradosso tutti in sabbia con spessore non inferiore a 10 cm; con d. 110 mm. Cavidotto rete TELECOM		800,91			800,91		
	SOMMANO ml					800,91	6,87	5'502,25
69 NP19 09/09/2008	POZZETTO PREFABBRICATO in calcestruzzo tipo TELECOM, dim 60x120, in opera, compreso platea e rinfianchi in cls Rck 15 di spessore non inferiore a 10 cm Pozzetti rete TELECOM					23,00		
	SOMMANO cadauno					23,00	350,00	8'050,00
70 NP20 09/09/2008	CHIUSINO IN GHISA LAMELLARE PERLITICA per pozzetti di ispezione rete TELECOM, dimensioni 60x120 Pozzetti rete TELECOM					23,00		
	SOMMANO cadauno					23,00	350,00	8'050,00
71 260.4.1.1	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di							
	A R I P O R T A R E							1'262'201,57

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'262'201,57
09/09/2008	media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	800,91			256,29		
	SOMMANO mc					256,29	6,28	1'609,50
72 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scevri da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera): con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	800,91			160,18		
	SOMMANO mc					160,18	14,25	2'282,57
73 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	800,91			96,11		
	SOMMANO mc					96,11	61,43	5'904,04
74 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					96,11		
	SOMMANO mc					96,11	5,30	509,38
75 NP21 09/09/2008	FORNITURA SFILAMENTO E POSA TUBO PE50A S.8 DE 125 mm: tubazioni in polietilene ad alta densità PE50A tipo 316 (secondo Norme UNI 7614 e 7615) con marchio "IIP", compresa la fornitura e messa in opera dei pezzi speciali necessari, nel prezzo si intende compensato, oltre all'onere per i pezzi speciali, il taglio la pulizia delle teste, l'accoppiamento con manicotti elettrosaldati, la posa della condotta nello scavo, il collaudo della condotta a norma del D.M. 24.11.1984. Si intende pure compensato l'onere per lo scarico dei camion dei tubi e l'accatastamento secondo le raccomandazioni "IIP" ed il trasporto dei tubi dalla catasta al cantiere, nel raggio di 5 Km. Tubazione principale		800,33			800,33		
	SOMMANO ml					800,33	57,00	45'618,81
76 NP22 09/09/2008	FORNITURA SFILAMENTO E POSA TUBO PE50A S.8 DE 63 mm: tubazioni in polietilene ad alta densità PE50A tipo 316 (secondo Norme UNI 7614 e 7615) con marchio "IIP", compresa la fornitura e messa in opera dei pezzi speciali necessari, nel prezzo si intende compensato, oltre all'onere per i pezzi speciali, il taglio la pulizia delle teste, l'accoppiamento con manicotti elettrosaldati, la posa della condotta nello scavo, il collaudo della condotta a norma del D.M. 24.11.1984. Si intende pure compensato l'onere per lo scarico dei camion dei tubi e l'accatastamento secondo le raccomandazioni "IIP" ed il trasporto dei tubi dalla catasta al cantiere, nel raggio di 5 Km. Diramazioni di allaccio		160,00			160,00		
	SOMMANO ml					160,00	48,00	7'680,00
77 NP23	FORNITURA E POSA IN OPERA DI CAVO ELETTRICO TIPO "BUTILE" 1X1,5 mmq - ml: cavo unipolare composto							
	A R I P O R T A R E							1'325'805,87

COMMITTENTE: Consorzio Campolungo

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							1'325'805,87
09/09/2008	da conduttore in rame isolato con gomma butilica sotto guaina in resina tipo G5R/4 secondo Norme CEI 120-13. Nel prezzo si intende compresa la saldatura a stagno protetta con manicotto termorestringente, la posa al di sotto della tubazione nel suo letto di posa in sabbia per tutto lo sviluppo della condotta, compresi gli allacciamenti in corrispondenza delle prese stradali; il cavo va portato fuori terra per una lunghezza di circa 30 cm secondo le indicazioni della DD.LL. (lung.=800,33+160)		960,33			960,33		
	SOMMANO mi					960,33	0,90	864,30
78 NP24 09/09/2008	FORNITURA E POSA IN OPERA NASTRO SEGNALETICO "ATTENZIONE TUBO GAS"- mi: posa che dovrà avvenire tra la superficie dello scavo e la tubazione, dopo parziale reinterro		960,33			960,33		
	SOMMANO mi					960,33	0,55	528,18
79 NP25 09/09/2008	ESECUZIONE DI ALLACCIAMENTO MEDIANTE FORNITURA E POSA IN OPERA DI TUBO IN PE50A LUNGH. 6,00 m con giunto ME/PE per l'esecuzione di allacciamenti stradali, compreso la fornitura di collare di presa a saldatura elettrica, pezzi speciali, manicotti elettrici e quant'altro necessario per dare l'opera finita, compresa la fornitura e posa del rubinetto arresto colonna e del tappo zincato. L'uscita fuori strada dell'allacciamento verrà eseguita con giunto polietilene acciaio DE 32/63 mm, la cui fornitura è compresa nel prezzo					24,00		
	SOMMANO cadauno					24,00	290,00	6'960,00
80 260.4.1.1 09/09/2008	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA OBBLIGATA CONTINUA eseguito con mezzi meccanici in terreno di media consistenza con accumulo nell'area di reimpiego nell'ambito del cantiere; eventuali armature sono da valutarsi a parte escluso * fino a 1,50 m che sono comprese: * fino alla prof. di 1,50 m	0,32	960,33			307,31		
	SOMMANO mc					307,31	6,28	1'929,91
81 264.3.2.1 09/09/2008	RIEMPIMENTO buche o scavi stradali eseguito con mezzi meccanici, con materiali lapidei scervi da sostanze organiche, compreso costipazione, spianamento, pillatura in strati non superiori a 30 cm, bagnatura e ricarichi fino ad ottenere un grado di compattazione del 95% della prova AASHO modificata (misurato secondo il volume dello scavo al netto del manufatto posto in opera); con inerti provenienti dalla cernita del materiale escavato in cantiere	0,20	960,33			192,07		
	SOMMANO mc					192,07	14,25	2'737,00
82 264.1.1.1 09/09/2008	RINFIANCHI di condutture eseguito a mano, compreso compattazione bagnatura e spianamento, misurato al netto della conduttura: con sabbia di frantumazione	0,12	960,33			115,24		
	SOMMANO mc					115,24	61,43	7'079,19
83 262.1.1.0 09/09/2008	CARICO E TRASPORTO DI MATERIALI TERROSI, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici, compreso scarico alle pubbliche discariche per distanze fino a 20 Km					115,24		
	A R I P O R T A R E					115,24		1'345'904,45

COMMITTENTE: Consorzio Campolungo



Il Computo Metrico sopra allegato, rappresenta il dettaglio delle opere eseguite e la loro reale contabilizzazione.

Ad oggi i lavori si possono considerare completamente conclusi configurando un'area perfettamente agibile e pronta a rispondere alle esigenze di sviluppo imprenditoriale delle attività che in essa hanno finalmente trovato una adeguata ed idonea sistemazione.

Ciò è stato reso difficile dal perdurare della situazione di crisi economica e dalla conseguente impossibilità di un concreto utilizzo, anche a fronte dei limiti imposti alla destinazione d'uso commerciale (max mq. 250), di parte di quei fabbricati realizzati come mero investimento immobiliare.

L'interesse dimostrato da alcuni imprenditori verso l'insediamento di attività commerciali nell'area di Campolungo, di dimensioni chiaramente superiori a quelle attualmente previste, ha posto il problema di valutare tale opportunità sia in ragione della possibilità di superamento della situazione di crisi, sia ancora della riqualificazione dell'area diversificando le attività in essa presenti, sia infine del rilancio occupazionale.

Al di là di un primo approccio che prevedeva l'inserimento di un ampliamento delle possibilità di utilizzo commerciale fino alle medie strutture di vendita (max mq. 1.500) all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione di una Variante al Piano di Recupero, sottoposta all'esame della Amministrazione, è parso ad essa più congruo, per i motivi sottoelencati, il ricorso alla Richiesta di Deroga rispetto alle Norme stesse.

Il primo motivo prende spunto dal disposto dal comma 2 dell'art. 31 del D.L. 6 dicembre 2011 n° 201, convertito con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011 n° 214, richiamante l'obbligo del rispetto della disciplina dell'Unione Europea in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, che cita testualmente:

*2. Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.*

L'altro motivo è quello relativo alla sussistenza di un interesse pubblico ai sensi dell'art. 140 comma 6 della L.R.T. 10 novembre 2014 n° 65, in quanto l'ampliamento delle possibilità di utilizzo commerciale configura interventi *".....finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento od incremento dell'occupazione"* in quanto interessanti edifici per i quali, come dicevamo sopra, i limiti alle destinazioni d'uso previste impediscono, in ragione della dimensione degli stessi e della crisi economica che colpisce soprattutto le piccole attività imprenditoriali, ogni possibilità di concreto utilizzo e di conseguente realizzazione delle opere previste nella Convenzione sottoscritta in data 04/08/2009.

Il terzo ed ultimo motivo è quello che, estrapolando tale previsione dall'impianto normativo del Piano di Recupero, si afferma un principio generale, già sancito dalla legislazione vigente e, per questo, valido su

tutto il territorio, subordinandone la percorribilità alla sola dimostrazione della disponibilità di spazi, per il soddisfacimento degli standards, all'interno del lotto di pertinenza della attività da insediare, in modo da non gravare sulle dotazioni già previste e dimensionate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Al fine della corretta comprensione del tipo di impatto determinabile dall'accoglimento della Richiesta di Deroga, si allega tabella di valutazione delle massime superfici commerciabili ammissibili all'interno dei lotti inseriti nel Piano di Recupero in loc. Campolungo.

Per il calcolo di tali superfici massime si è proceduto ( in ossequio alla dimostrabile disponibilità di spazi per standards, di cui al punto precedente) ipotizzando che se si sottraeva alla superficie fondiaria di ogni singolo lotto, quella occupata dai fabbricati, quella necessaria al soddisfacimento della quota di parcheggi privati ai sensi della L.122, quella relativa ai parcheggi stanziali e di relazione e quella relativa agli standard previsti dal D.M. 1444/68, il risultato dovesse essere uguale a zero.

Quindi indicando con:

**A**= superficie fondiaria del terreno detratti gli spazi per opere di urbanizzazione del PdR

**B**= superficie coperta dai fabbricati

**C**= superficie necessaria al soddisfacimento della quota di parcheggi privati ai sensi della L.122

**D**= superficie relativa ai parcheggi stanziali

**E**= superficie relativa ai parcheggi di relazione

**F**= standard previsti dal D.M. 1444/68

**G**= massima superficie commerciale

avremo:

$$\mathbf{A - (B+C+D+E+F) = 0}$$

da cui considerando che:

$$\mathbf{C = B \times 6,50 \text{ (altezza degli edifici ai fini del calcolo volumetrico) } \times 0,10}$$

**D = G x 3,50 (altezza virtuale ai fini del calcolo volumetrico) x 0,10 x 47%** (quota ridotta per utilizzo dei parcheggi pubblici previsti dal PdR, in base alle NTA del PdR stesso)

$$\mathbf{E = G \times 1,5}$$

$$\mathbf{F = G - 250 \text{ (quota commerciale già prevista nel PdR) } \times 80\%}$$

$$A - (B + B \times 0,65 + G \times 0,16 + 1,5G + 0,8G - 200) = 0$$

quindi :

$$A - (B + 0,65B + 0,16G + 1,5G + 0,8G - 200) = 0$$

e ancora :

$$2,46G = A - (1,65B - 200)$$

Da cui :

$$G = \frac{A - (1,65B - 200)}{2,46}$$

Allegata tabella riassuntiva relativa ai lotti interessati

Lotto	Proprietà	Sup.fondiarìa	Sup.coperta	G=commerciale
1	G.I.A.	7.787,79	2.792	1.431,04
2	Bracci	7.970,97	1.600	2.248,36=1.500
3	Ittica Comm.	7.611,27	2.729,14	1.400,38
4	I.C.I.Immob.	3.935,90	1.247	307,74
5	Danei	3.867	1.764	470,08
6	Bini	6.827	2.126	1.430,52
7	Varie	6.139,91	2.695,68	769,12*
8	Collezioni	2.000	430	605,89
9	COPAİM	2.285	985	349,49
10	IPAT	6.660	1.545	1.752,34=1.500
11	Varie	3.410	1.050	763,21*
12	G.I.A.V.A.	9.412	3.416	1.616,09=1.500

\* Tale quota di commerciale va distribuita fra tutte le proprietà

A compimento della presente relazione ed al fine della corretta comprensione del tipo di impatto determinabile dalla sovrapposizione delle aree "autostradali" su quelle del Piano di Recupero e sulle proprietà fondiariè, si allega nuova tabella di valutazione delle massime superfici commerciabili ammissibili all'interno dei lotti interessati dal progetto della Tirrenica, lungo la ferrovia.

Dalla applicazione della formula già illustrata precedentemente :

$$G = \frac{A - (1,65B - 200)}{2,46}$$

In cui:

**A**= superficie fondiaria del terreno residua (tolto l'ingombro autostradale)

**B**= superficie coperta dai fabbricati

**G**= massima superficie commerciale

Deriva la seguente tabella riassuntiva, di raffronto con quella sopra riportata, relativa ai lotti interessati

Lotto	Proprietà	Sup.fond.	Sup.coperta	G=comm.le	Sup.residua	G residuo
1	G.I.A.	7.787,79	2.792	1.431,04	7.315,52	1.182,41
2	Bracci	7.970,97	1.600	2.248,36	7.531,22	2.069,60
3	ItticaComm.	7.611,27	2.729,14	1.400,38	7.351,20	1.239,07
4	I.C.I.Immob.	3.935,90	1.247	307,74		
5	Danei	3.867	1.764	470,08	3.721,81	411,06
6	Bini	6.827	2.126	1.430,52		
7	Varie	6.139,91	2.695,68	769,12*		
8	Collezioni	2.000	430	605,89		
9	COPAİM	2.285	985	349,49		
10	IPAT	6.660	1.545	1.752,34	5.409,37	1.243,95
11	Varie	3.410	1.050	763,21*		
12	G.I.A.V.A.	9.412	3.416	1.616,09	8.635,88	1.300,60

\* Tale quota di commerciale va distribuita fra tutte le proprietà

Appare già evidente come, per alcune proprietà, il percorso già avviato con la Amministrazione per la realizzazione di medie strutture di vendita, venga sostanzialmente vanificato dalla riduzione, di fatto, della quota commerciale realizzabile sul terreno residuo, come risultante dalla "sottrazione" delle aree autostradali.

Ma la tabella di raffronto dice anche, per chi come la proprietà Bracci sembra non penalizzata verso la quota dei mq. 1500 di commerciale, un'altra cosa.

Bracci infatti ha una superficie attualmente coperta dall'unico fabbricato esistente a destinazione artigianale, pari a mq.1.600.

Nella situazione precedente, se nella formula

$$G = \frac{A - (1,65B - 200)}{2,46}$$

Metto **G = 1.500 mq** (la superficie della media struttura di vendita che avevo intenzione di realizzare) e lascio **B** come incognita, avrei avuto:

$$1.500 \text{ mq.} = \frac{7.970,97 \text{ mq.} - (1,65 B - 200)}{2,46}$$

Da cui :

$$1.500 \text{ mq} \times 2,46 = 7.970,97 \text{ mq.} - 1,65 B$$

Ed ancora :

$$3.690 \text{ mq.} = 7.970,97 - 200 \text{ mq.} - 1,65 B$$

$$1,65 B = (7.770,97 - 3.690) \text{ mq.}$$

$$B = 4.080,97 \text{ mq.} : 1,65 = \text{mq. } 2.473,32$$

Con un incremento di superficie coperta ancora realizzabile, mantenendo la possibilità di fare una media struttura di vendita, pari a **mq. 2.473,32-1.600 = mq. 873,32**

Nella situazione determinata dalla sovrapposizione autostradale avrò, invece :

$$1.500 \text{ mq.} = \frac{7.531,22 \text{ mq.} - (1,65 B - 200)}{2,46}$$

$$1.500 \text{ mq} \times 2,46 = 7.531,22 - 200 \text{ mq.} - 1,65 B$$

$$3.690 \text{ mq.} = 7.331,22 - 1,65 B$$

$$1,65 B = (7.331,22 - 3.690) \text{ mq.}$$

$$B = 3.641,22 \text{ mq.} : 1,65 = \text{mq. } 2.206,80$$

Con un incremento di superficie coperta ancora realizzabile, mantenendo la possibilità di fare una media struttura di vendita, pari a **mq. 2.206,80-1.600 = mq.606,80** con una perdita, quindi, in reali termini di capacità edificatoria pari a **mq. 873,32-606,80 = mq.266,52**

Questo l'aspetto relativo all'impatto sulle singole proprietà e sulle loro "aspettative" commerciali che, come dicevamo, vengono soffocate dal progetto autostradale.

Ma questo potrebbe addirittura passare in secondo ordine se si considera i possibili riflessi sulle attuali ed esistenti attività, la cui sopravvivenza potrebbe essere legata al nuovo reperimento delle quote di standards obbligatori, ai sensi del D.M. 1444/68, nella quantità sotto indicata, considerando esclusivamente la fascia lungo la ferrovia.

Standard Soppressi

Verde Pubblico mq. 3.747,86

Parcheggi pubblici mq. 1.778,07

Tale nuovo reperimento sarebbe di fatto impossibile in loco, in considerazione della avvenuta, ormai quasi completa, “saturazione edilizio/urbanistica” dell’area di Campolungo.

Ciò anche considerando una “declassazione” delle aree individuate dall’ingombro autostradale di progetto, pari a circa mq. 12.600, dalla originaria destinazione artigianale, presa a parametro per la individuazione degli standard obbligatori.

Tale declassazione determinerebbe, infatti, una minore necessità di standard, tra verde pubblico e parcheggi, pari a mq.  $12.600 \times 0,10 =$  mq. 1.260 decisamente inferiori a quelli sottratti che sono pari a mq. 5.525,93, con necessità

di un nuovo reperimento di aree pari a mq. 4.265,93.

A conclusione di quanto sopra va detto che, ad oggi, all’interno dell’area di Campolungo, le proprietà interessate al massimo sfruttamento della superficie commerciale eventualmente ammissibile (medie strutture di vendita non superiori a mq. 1.500) sono già 3 o 4.

Orbetello, 27 gennaio 2017

Arch. Lindo Bondoni

**STUDIO LEGALE  
GRECO**  
**MAGISTRATURE SUPERIORI**

---

Orbetello, 28 gennaio 2017

Spett.le  
**Ministero dell'Ambiente  
e della Tutela del Territorio e del Mare  
DG Salvaguardia Ambientale**  
Via Cristoforo Colombo, 44  
00147 – Roma  
PEC: [dgsalvaguardia.ambientale@pec.minambiente.it](mailto:dgsalvaguardia.ambientale@pec.minambiente.it)

Spett.le  
**SAT – Società Autostrada Tirrenica  
n.p. del Direttore Generale  
(n.q. responsabile del procedimento)**  
Via A. Bergamini, 50  
00159 – Roma  
PEC: [autostradatirrenica@pec.tirrenica.it](mailto:autostradatirrenica@pec.tirrenica.it)

Spett.le  
**Regione Toscana  
in persona del Presidente p.t.**  
Piazza Duomo 10  
50123 – Firenze  
PEC: [regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

*e, p.c.*

**Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
in persona del Ministro p.t.**  
Via Caraci 36  
00157 – Roma

PEC: m\_inf@pec.mit.gov.it

**Provincia di Grosseto  
in persona del Presidente p.t.**

Piazza Dante 35  
58100 – Grosseto

PEC: [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)

**Comune di Orbetello  
in persona del Sindaco p.t.**

Piazza del Plebiscito, 1  
58015 – Orbetello (GR)

PEC: [protocollo@pec.comuneorbetello.it](mailto:protocollo@pec.comuneorbetello.it)

**OGGETTO: Autostrada A12 - lotto 5B - procedimento di approvazione del progetto definitivo depositato da SAT il 1 dicembre 2016 con valutazione di impatto ambientale, formazione dell'intesa Stato-Regione in merito alla localizzazione dell'opera e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 165-166 co. 2, 167 co. 5 e 183 D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 – Osservazioni ex artt. 165, 166 co. 2, 167 comma 5, 183 comma 4 D. Lgs. n. 163/2006; art. 24 co. 4 D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per G.I.A. Gestione Immobiliare Argentario srl**

In relazione al procedimento di cui in oggetto, in nome e per conto di **G.I.A. Gestione Immobiliare Argentario srl** (C.F. e P. IVA 01227600531) con sede in Monte Argentario, via del Campone n. 48, in persona del legale rappresentante, **il quale sottoscrive la presente facendola proprio in ogni sua parte, ivi compreso il contenuto di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante**, si inviano *osservazioni* sia sul progetto definitivo del lotto 5B depositato da SAT il 1 dicembre 2016 ai fini della localizzazione dell'opera e della dichiarazione di pubblica utilità, ex artt. 166 co. 2 D. Lgs 163/2006 e s.m.i., che sullo studio di impatto ambientale (ai sensi dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006).

Le osservazioni allegate sono state predisposte, su incarico di G.I.A. Gestione Immobiliare Argentario srl da:

- **lo scrivente Avv. Michele Greco per la parte giuridica;**

- Dr. Roberto Giannetti per la parte contabile;
- Geom. Andrea Tellini per la parte tecnica;
- Arch. Lindo Bondoni per la parte contabile e tecnica.

Con la precisazione che tutte le relazioni allegare, sia giuridiche che contabili e tecniche, sono da intendersi quali osservazioni autonome, ognuna valevole *per se* ed anche in correlazione con l'altra; le contestazioni ivi contenute dovranno essere pertanto oggetto una ad una di distinte controdeduzioni.

Tutto ciò osservato, preso atto che il progetto definitivo depositato da SAT è manifestamente incompleto, erroneo, carente, contraddittorio oltre che viziato per violazione di legge e che lo Studio di impatto ambientale ad esso allegato è parimenti viziato da numerosissime carenze/errori di metodo e di merito, omissioni, anomalie, contraddizioni, violazioni di legge e tratti evidenti di illogicità, tutti precisati nelle osservazioni e nelle relazioni allegare, riservata ogni iniziativa giudiziaria nella denegatissima ipotesi di approvazione del progetto medesimo (anche sotto il profilo strettamente risarcitorio), l'esponente, per il tramite dello scrivente legale,

**CHIEDE:**

- a) **a SAT**, cui sono indirizzate ai sensi e per gli effetti dell'art. 166 co. 2 D. Lgs. 163/2006, di fornire esauritiva risposta a tutte le contestazioni sollevate nelle osservazioni/relazioni allegare alla presente e di rinunciare, per l'effetto, all'attuazione della previsione progettuale di cui trattasi, e quindi annullare l'avvio del procedimento e/o in ogni caso interrompere il procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo, alla localizzazione dell'opera, all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità in quanto il

progetto medesimo è illegittimo ed insanabilmente viziato per le ragioni illustrate nelle relazioni allegate;

- b) al Ministero dell'ambiente e delle tutela del territorio, cui le presenti sono indirizzate ai sensi dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006, tenuto conto ai fini delle valutazioni di propria competenza delle osservazioni giuridiche e delle relazioni tecniche allegate alla presente, considerato che il progetto definitivo è inadempiente alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 916/2013 ed alle delibere presupposte Comune di Orbetello n. 291 del 4 ottobre 2013 e Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013, preso atto che lo studio di impatto ambientale predisposto da SAT sul progetto definitivo è gravemente carente, erroneo, contraddittorio e, per ciò solo, illegittimo, provveda a dare notizia dell'inottemperanza testé denunciata in sede di Conferenza dei servizi, al fine dell'eventuale rinnovo dell'istruttoria previa declaratoria di irricevibilità dello Studio di impatto ambientale medesimo ed esprima, in ogni caso, il proprio **giudizio negativo** di compatibilità ambientale;
- c) alla Regione Toscana, considerato che il progetto definitivo è inadempiente alle prescrizioni di cui alla D.G.R. Toscana n. 916/2013 ed alle delibere presupposte Comune di Orbetello n. 291 del 4 ottobre 2013 e Provincia di Grosseto n. 182 del 1 ottobre 2013, di negare l'intesa sulla localizzazione dell'opera;
- d) che, ai sensi dell'art. 24 co. 6 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., sia indetta un'inchiesta pubblica per l'esame dello studio di impatto ambientale, dei pareri forniti dalle pubbliche amministrazioni e delle osservazioni dei cittadini e delle associazioni. Ai sensi dell'art. 24 co. 8 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., qualora non abbia luogo l'inchiesta testé richiesta, si chiede che il proponente venga chiamato, prima

della conclusione della fase di valutazione, ad un **sintetico contraddittorio** con i soggetti che hanno presentato osservazioni.

- e) ai sensi dell'art. 167 co. 2 D. Lgs. 163/2006, attesa l'incompletezza, la contraddittorietà e l'illogicità del progetto definitivo, peraltro carente degli elementi progettuali prescritti, che le amministrazioni competenti dispongano il rinvio del progetto a nuova istruttoria e che il CIPE, valutata la rilevanza delle carenze/errori/omissioni/contraddizioni/ profili di illogicità sopra segnalati, disponga la chiusura della procedura e il rinvio del progetto a SAT.

Riservata ogni ulteriore osservazione alla lettura delle controdeduzioni, si chiede che le osservazioni/relazioni allegate siano acquisite agli atti del procedimento e si esprime la volontà degli osservanti di partecipare - in ossequio a quanto previsto dagli artt. 9 e 10 l. 241/1990 e s.m.i. - a tutte le fasi procedimentali a venire (senza con ciò mostrare alcuna acquiescenza agli atti del procedimento, la cui illegittimità è contestata per tutte le motivazioni espresse nelle osservazioni allegate).

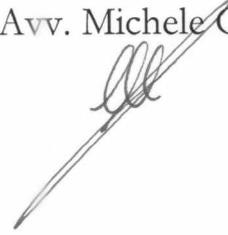
\*\*\*

**Si depositano** osservazioni predisposte da:

Avv. Michele Greco; Dr. Roberto Giannetti; Geom. Andrea Tellini; Arch. Lindo Bondoni, i cui contenuti devono intendersi qui integralmente richiamati.

Orbetello, lì 28 gennaio 2017

Avv. Michele GRECO



Sottoscrive il presente atto,  
facendolo proprio in ogni sua parte,  
il legale rappresentante di G.I.A. – Gestione Immobiliare Argentario  
Sig. Luigi Sclano

