

Spett.le  
Ministero dell'Ambiente  
E della Tutela del Territorio e del Mare  
DG Salvaguardia Ambientale  
Via Cristoforo Colombo, 44  
00147 Roma  
[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  
[autostradatirrenica@pec.tirrenica.it](mailto:autostradatirrenica@pec.tirrenica.it)

Spett.le  
Regione Toscana  
In persona del Presidente P.T.  
Piazza Duomo 10  
50123 Firenze  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

Spett.le  
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
In persona del Ministro p.t.  
Via Caraci 36  
00157 – Roma  
[M\\_inf@pec.mit.gov.it](mailto:M_inf@pec.mit.gov.it)

**OSSERVAZIONI al progetto di Autostrada A12 Livorno–Civitavecchia**

PROGETTO DEFINITIVO: Completamento A12 – Cecina-Civitavecchia Tratto: GROSSETO SUD - ANSEDONIA, Lotto 4 e Lotto 5B.

Il sottoscritto BARBINI Matteo nato a Orbetello il 20/05/1993 residente in Via Cerulli 3 i.4 a Orbetello, in qualità di amministratore della società CO.BA. S.A.S. di Barbini M. e c. avente sede legale nel Comune di Orbetello in Strada Statale Aurelia Km. 146 c.f.n. 01542230535, proprietaria di due immobili a destinazione d'uso produttiva siti in Loc. Campolungo del Comune di Orbetello, **invia, per conto della CO.BA. S.A.S. di Barbini M. e c., le seguenti osservazioni** al "progetto definitivo: completamento A12 – Cecina-Civitavecchia Tratto: Grosseto Sud - Ansedonia, Lotto 4 e Lotto 5B." pubblicato il 02/12/2016.

## **1. RIEPILOGO DEI DATI E DEGLI ATTI RIGUARDANTI GLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CO.BA. s.a.s. di Barbini M. & C.:**

### **1.1. Proprietario:**

soc. CO.BA. S.A.S. di Barbini M. & C.

### **1.2. Descrizione immobili di proprietà della CO.BA. S.A.S. di Barbini M. & C.:**

Trattasi di una porzione di più ampio fabbricato. La porzione di edificio della Co.Ba. s.a.s. è composto da due unità immobiliari a destinazione produttiva, con relative superfici esterne scoperte di pertinenza.

### **1.3. Identificativi catastali:**

Le unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati del Comune di Orbetello al foglio 39 particella 499 subalterni 2 e 3, categoria catastale D/7.

### **1.4. Estremi autorizzativi comunali sull'immobile:**

- Provvedimento conclusivo suap n° 45 del 28/05/2002 (equivalente a concessione edilizia);
- Inizio lavori il 10/06/2002;
- Variante finale depositata in data 09/12/2012 prot. 45561 del 12/12/2002;
- Fine lavori del 06/12/2002 depositata il 09/12/2012 prot. 45561 del 12/12/2002;
- Agibilità certificata il 14/12/2004 prot. 46622 del 16/12/2004;

### **1.5. Estremi degli atti autorizzativi comunali sull'area produttiva di denominata nel vigente Regolamento Urbanistico "PV 16 Campolungo", in cui sono compresi anche gli immobili della CO.BA. S.A.S. di Barbini M. & C.:**

- Piano di Recupero approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 10/03/2008 – per la riqualificazione e la messa in sicurezza dell'area produttiva di Campolungo;
- convenzione urbanistica Campolungo rep. 4830 - data 04-08-2009
  
- Progetto opere di urbanizzazione: permesso di costruire n° 23 Del 03/06/2010 (pratica edilizia 1061/2008);
- Comunicazione di inizio lavori: 06/09/2010;
  
- Provvedimento del Comune di Orbetello n° 05/2015 del 10/04/2015 consistente nell'ordinanza di rimessa in pristino per l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dell'area di Campolungo in parziale difformità dal permesso di costruire n° 23 del 03/06/2010;
  
- Permesso di costruire in sanatoria n. 6 del 12/04/2016 rilasciato dal Comune di Orbetello al Consorzio Campolungo per alcune lievi difformità realizzate nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione rispetto al permesso di costruire n° 23 del 03/06/2010 dal punto di vista edilizio;
- Accertamento della compatibilità paesaggistica n. 5 del 12/04/2016 rilasciato dal Comune di Orbetello al Consorzio Campolungo per alcune lievi difformità realizzate nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione rispetto al permesso di costruire n° 23 del 03/06/2010 dal punto di vista paesaggistico;
  
- Scia edilizia n. 609/2016 per il completamento dei lavori di urbanizzazione primaria (ad oggi 30/01/2017 ultimati).

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI, E INTERAZIONE CON IL PROGETTO DI AUTOSTRADA:

Le unità immobiliari a destinazione artigianale censite al catasto fabbricati del Comune di Orbetello al foglio 39 particella 499 sub. 2 – 3 cat. D/7, fanno parte di un edificio costruito con Provvedimento Conclusivo dello Sportello Unico per le Attività produttive n° 45 del 28/05/2002.

L'edificio ricade in un **ambito urbanistico** definito dal vigente Regolamento Urbanistico comunale "**Pv 16 – ambito soggetto a pianificazione urbanistica progressa – Piano di Recupero al progetto di opere di urbanizzazione, messa in sicurezza, riqualificazione ambientale di Campolungo**"; in tale ambito, il Comune di Orbetello, su iniziativa privata del **Consorzio di Campolungo costituito con atto repertorio n° 68889 racc. n. 13985 del 17/03/2006 rogato dal Dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello**, ha adottato e approvato un **Piano di Recupero** rispettivamente con **Delibere di Consiglio Comunale n° 57 del 06/09/2007 e n° 7 del 10/03/2008** per la dotazione delle urbanizzazioni primarie, la messa in sicurezza e la riqualificazione dell'area produttiva di Campolungo.

Con l'approvazione del Piano di Recupero è stata firmata la convenzione urbanistica repertorio n. **4830 - data 04-08-2009** da parte del **Consorzio Campolungo**, a garanzia dell'attuazione del Piano di Recupero e delle opere di urbanizzazione primaria per le quali è stato approvato un quadro economico di spesa di oltre **€ 1.700.000,00** di lavori.

A seguito dell'approvazione del Piano di Recupero, sono stati poi rilasciati i vari permessi edilizi elencati al **punto 1.5** precedente, che hanno consentito la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria nell'area individuata PV16, alle quali la CO.BA. s.a.s. di Barbini M. & C. ha contribuito alla realizzazione pagando al Consorzio Campolungo la quota di spettanza per un importo pari a circa **€ 40000,00** (quarantamila/00).

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate in particolare sono:

- Strade pubbliche dimensionate per il passaggio di mezzi pesanti;
- parcheggi pubblici, reperiti anche per attività commerciali di vendita;
- illuminazione pubblica;
- verde pubblico;
- fognature;
- acquedotto;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- rete del gas ed energia elettrica;

Il progetto definitivo di Completamento A12 – Cecina-Civitavecchia Lotto 5b dal Km. **14+740** circa a **15+170**, esaminando l'elaborato STD408-2, attraversa completamente l'ambito urbanistico "**Pv 16 – ambito soggetto a pianificazione urbanistica progressa – Piano di Recupero al progetto di opere di urbanizzazione, messa in sicurezza, riqualificazione ambientale di Campolungo**", E PREVEDE, ANCHE SE NON EVIDENZIATO NEL PROGETTO, LA DEMOLIZIONE DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (vedi foto aerea di seguito) COLLOCATE TRA LA FERROVIA E I FABBRICATI DELL'AREA PRODUTTIVA MISTA ARTIGIANALE/COMMERCIALE DI CAMPOLUNGO E PERTANTO SI PRESENTANO LE SEGUENTI OSSERVAZIONI.

Foto aerea

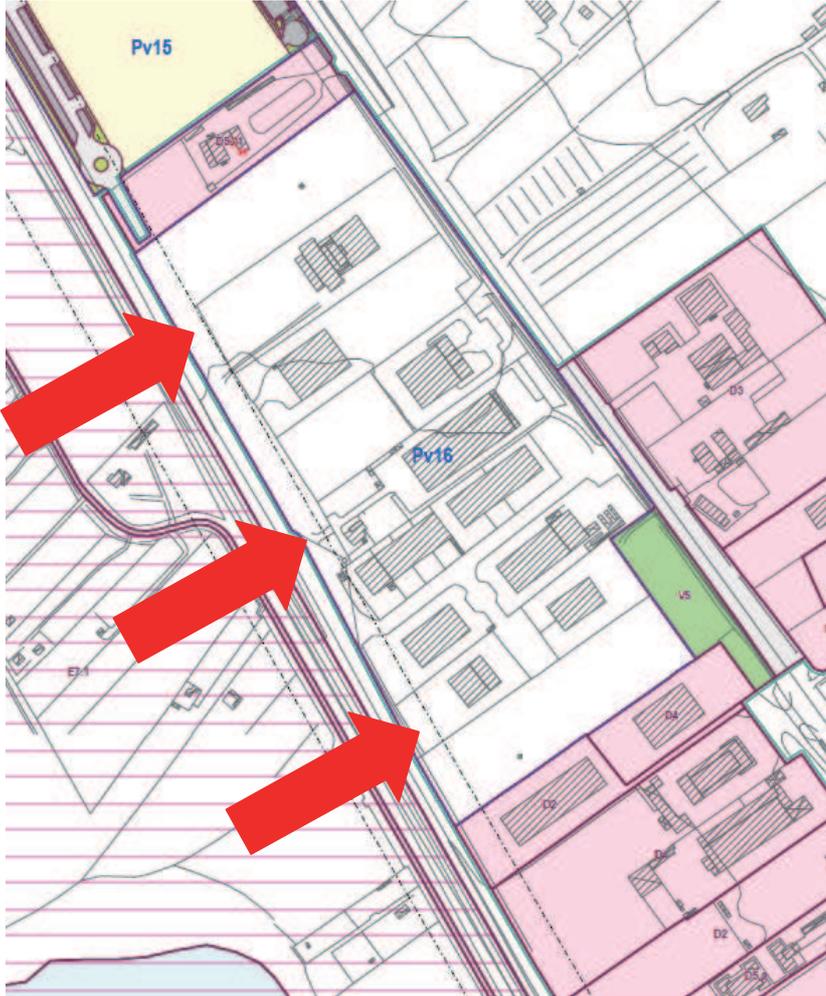


### 3. OSSERVAZIONI AL PROGETTO DI AUTOSTRADA

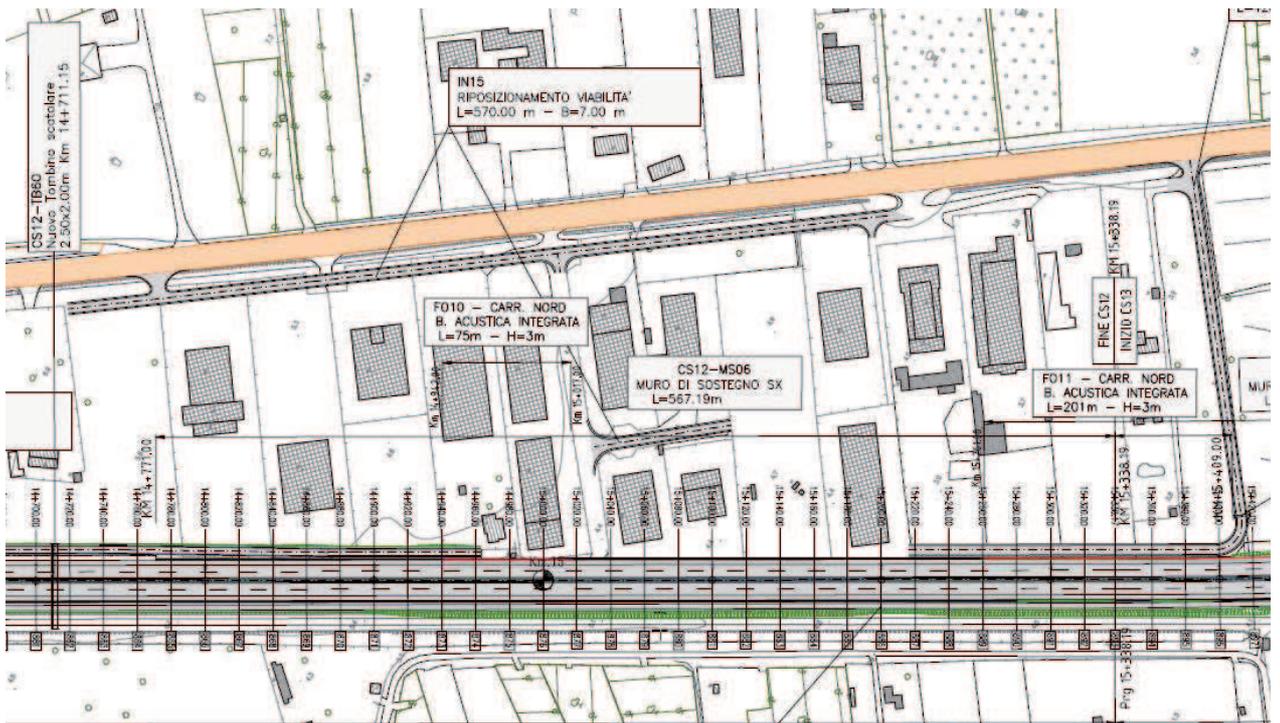
#### 3.1. OSSERVAZIONE IN MERITO AL DANNO ECONOMICO DIRETTO SUBITO PER LA DEMOLIZIONE E LA PERDITA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE DAL CONSORZIO CAMPOLUNGO:

la realizzazione dell'Autostrada Tirrenica lotto 5b così come da progetto depositato il 02/12/2016 comporterà la demolizione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e la sottrazione di tutte le aree a ciò destinate (vedi area nel contorno rosso di cui alla foto aerea sopra), collocate tra gli edifici produttivi e la ferrovia all'interno dell'area PV16 (si vedano le frecce rosse nella tav. 2.9 di seguito)

Estratto Tav. 2.9 del Regolamento Urbanistico del Comune di Orbetello



Estratto tav. STD 408-2



Dette aree, anche se risultano censite catastalmente per la maggior parte come particelle di terreno agricolo appartenenti a diversi proprietari: foglio catastale 39 particelle 608 – 488 – 480 – 484 – 382 – 497 – 498 – 493 – 491 – 492 – 474 – 603 (confronto tavole ESC016 e ESC017 di Somme a Disposizione), fanno parte delle aree cedute dai rispettivi proprietari a favore del Consorzio di Campolungo (costituzione con atto notarile repertorio n° 68889 racc. n. 13985 del 17/03/2006 rogato dal Dr. Ugo Panuccio notaio in Orbetello), e sulle quali il Consorzio di Campolungo ha speso circa € 1.700.000,00 per l'esecuzione di lavori di urbanizzazioni primarie, come risulta dal quadro economico di spesa e da computo metrico estimativo allegati al Piano di Recupero Delibere di Consiglio Comunale n° 57 del 06/09/2007 e n° 7 del 10/03/2008 e al Permesso Di Costruire n° 23 del 03/06/2010 per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (vedi elaborati elencati al punto 1.5).

Il progetto come presentato prevede la demolizione delle seguenti opere collocate tra la ferrovia e i fabbricati produttivi, ovvero:

- la Strada di uso pubblico necessaria all'ingresso di alcuni lotti e proprietà oltre che alla manovra di mezzi pesanti;
- fognatura;
- Acquedotto;
- Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico;
- reti del gas ed energia elettrica;

La CO.BA. s.a.s. di Barbini M. & C. **HA CONTRIBUITO** alle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 40.000,00

pertanto **SI OSSERVA CHE nel valore di indennizzo per l'esproprio delle aree si dovrà tenere conto dei costi delle opere realizzate dal Consorzio Campolungo, come risulta da convenzione urbanistica repertorio 4830 - data 04-08-2009, piano di recupero Delibere di Consiglio Comunale n° 57 del 06/09/2007 e n° 7 del 10/03/2008, permesso di costruire n° 23 Del 03/06/2010 e successivi;**

### **3.2. OSSERVAZIONE IN MERITO AL DANNO SUBITO PER PERDITA DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI E PER LA MINORE FRUIBILITÀ DELL'AREA PRODUTTIVA DI CAMPOLUNGO:**

la sottrazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria come già evidenziato nelle planimetrie di cui sopra e all'osservazione n. 3.1, comporterà la demolizione di tutte quelle reti tecnologiche e le infrastrutture necessarie all'agibilità degli immobili quali fognature, acquedotto, reti elettriche e gas, l'eliminazione di una strada di uso pubblico per l'accesso ai lotti urbanistici lato ferrovia, e la conseguente creazione di una strada a fondo cieco (vedi tav. 03.1 allegata al permesso di costruire n. 23 del 03/06/2010)

Foto di tav. 03.1 allegata al permesso di costruire n. 23 del 03/06/2010



Pertanto **SI OSSERVA CHE** la SAT deve prevedere a propria cura e spese alla realizzazione di tutte quelle infrastrutture e reti tecnologiche con le quali l'Autostrada interferisce, e che sono necessarie al mantenimento dell'agibilità degli immobili. La loro esecuzione dovrà essere di qualità rispetto a quelle esistenti.

Inoltre si **OSSERVA INOLTRE CHE** la demolizione della strada pubblica lungo la ferrovia comporterà l'impossibilità di accesso ad alcuni lotti con ingresso lato ferrovia e la mancanza di una viabilità "ad anello" che ha la funzione anche di area di manovra per i mezzi pesanti; pertanto la SAT dovrà garantire la possibilità dell'inversione a U dei mezzi pesanti che necessitano di transitare e di raggiungere i fabbricati siti sulle particelle 496 e 491 del foglio 39 (vedi ubicazione della freccia rossa nella foto **tav. 03.1**), e dovrà prevedere una viabilità pubblica **senza soluzione di continuità**, dimensionata secondo il decreto ministeriale "norme geometriche per le costruzioni delle strade" per il traffico pesante sia in rettilineo che in curva, in modo tale che sia consentito l'accesso a tutti i lotti urbanistici e a tutti gli edifici, e la regolare prosecuzione di tutte le attività produttive presenti nell'area. Si osserva infatti che la viabilità denominata IN15 nella tav. STD408-2 è assolutamente inadeguata, quanto a dimensioni, per il transito dei mezzi pesanti.

**3.3. OSSERVAZIONE IN MERITO AL DANNO SUBITO PER LA SOTTRAZIONE DI AREE DESTINATE A STANDARD PUBBLICI AI SENSI DEL DECRETO MINISTERIALE 1444/1968:**

il progetto così come depositato prevede la sottrazione di una grossa quantità di verde pubblico e di parcheggi pubblici (individuati in arancione e verde nella foto seguente)

Foto di tav. 03.1 allegata al permesso di costruire n. 23 del 03/06/2010



tutto ciò comporterà un danno enorme all'area produttiva di Campolungo sita all'interno del PV16, che verrà quindi privata di gran parte degli standards urbanistici ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444/1968, indispensabili, ai sensi della normativa vigente, per consentire l'apertura di nuove attività produttive e la prosecuzione di quelle esistenti.

La sottrazione di dette aree destinate a standards urbanistici, anche se non sono di proprietà della soc. CO.BA. s.a.s. di Barbini M. & C., vanno ad incidere in modo diretto e indiretto sul valore degli immobili di proprietà della CO.BA. s.a.s. di Barbini M. & C., per due motivazioni:

- perché in seguito all'approvazione del progetto di autostrada non sarà più possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso da produttiva a commerciale degli immobili attualmente esistenti;
- perché l'area avrà un minor grado di fruibilità e quindi una minore appetibilità dal punto di vista commerciale;

Pertanto **SI OSSERVA CHE** la SAT, prima della determinazione delle indennità di esproprio dovrà tenere conto della conseguente grossa diminuzione di valore degli immobili, che dovrà essere stimata e indennizzata alla CO.BA. s.a.s. di Barbini M. & C., quest'ultima anche se non direttamente espropriata come soggetto giuridico.

In merito ai parcheggi pubblici e al verde pubblico **SI OSSERVA CHE** la SAT dovrebbe, in caso di mancato indennizzo, realizzare opere compensative quali parcheggi pubblici e verde pubblico in eguale misura e qualità, tramite acquisizione di aree non edificate nelle vicinanze dei fabbricati, qualora ve ne fossero.

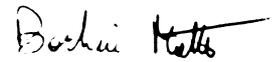
#### **3.4. OSSERVAZIONE IN MERITO AL DANNO ECONOMICO PER IL RISCHIO DI PERDITA DEI CANONI DI LOCAZIONE**

attualmente gli immobili di proprietà della CO.BA. s.a.s. risultano locati come magazzini e attività commerciali con regolari contratti di locazione appena stipulati per un valore complessivo di € 3600,00 mensili oltre IVA.

Pertanto **SI OSSERVA CHE** qualora gli affittuari volessero recedere dagli impegni locativi a causa della grave compromissione dell'area produttiva dovuta al nefasto progetto di autostrada, la CO.BA. s.a.s. si tutelerà nelle sedi legali opportune per vedersi risarcito il pagamento di tutti i canoni locativi persi dalla CO.BA. s.a.s. di Barbini M. & C. per le mensilità residue dei contratti di locazione, complessivamente pari a circa € 500.000,00. (cinquecentomila/00).

Orbetello, 30/01/2017

L'amministratore della CO.BA. s.a.s. di Barbini M. & C.  
Barbini Matteo



Allegato:  
Carta d'identità del firmatario