

STUDIO LEGALE AVV. M.MICHELA FOIS

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

Alghero, 10 Aprile 2018

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

PEC ANAS S.p.A.
Direzione Progettazione e Realizzazione Lavori
Via Monzambano n.10- 00185 ROMA
c.a. Responsabile del Procedimento
Ing. Salvatore Frasca
anas@postacert.stradeanas.it

PEC Al Sig. Sindaco del Comune di Alghero
c/o Casa Comunale
07041 Alghero (SS)
protocollo@pec.comune.alghero.ss.it

Oggetto: Strada Statale 291 "della Nurra" Lotti 1 e 4. Osservazioni procedimento dichiarazione di pubblica utilità ex artt. 166, 167 e art. 183, co.4° D. Lgs. 163/2006. (Vs. riferimento Ditta n. 50).

I Sig.ri **Fois Giuseppe,**

Fois Sebastiana,

Fois Nicola :

tutti assistiti e rappresentati dall'Avv. **Maria Michela**

Fois, : con studio in
Alghero, nella Via Lo Frasso n.28 ed ivi elettivamente domiciliati, PEC:
mfois@pec.it, che dichiara di intervenire nel presente procedimento sia
personalmente, quale parte interessata, sia nella predetta qualità di procuratore dei

sunnominati, espongono quanto segue:

- gli istanti sono proprietari in parti uguali e *pro indiviso* di un terreno coltivato ad oliveto della superficie complessiva di mq. 24.590, con sovrastante fabbricato, ubicato in prossimità dell'abitato di Alghero con accesso dalla Strada Vicinale Ungias – Punta Moro, posto a confine per un lato con la predetta strada, con altro lato con la strada ferrata e con il Rio Calvia e per altro ancora con proprietà Fois Giuseppe, Fois Gianfranco, Fois Pasqualina e Fois Rosanna, distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Alghero al Fog. n.56 Mapp. n.182, 449, 586, 587 e, quanto all'edificio, censito al Catasto Fabbricati al Fog. n.56 Mapp.450 Sub.1.

- Dall'esame degli elaborati progettuali relativi alla soluzione di progetto prescelta per il Lotto 1, il fondo in questione sarebbe pesantemente interessato dall'opera viaria, essendo prevista, proprio in corrispondenza della proprietà degli istanti, la costruzione di un tratto in rilevato prima delle rampe da e per Alghero. Sulla particella distinta con il mappale 449 verrebbero realizzate importanti opere di sostegno della piattaforma stradale, muro in cls identificato nei Vs. elaborati con sigla "OS 07 – Asse B – prog. 3+520 – Rampa direzione Alghero" - mentre dalla parte opposta dell'asse risulterebbe altro muro "OS 08 Asse B – prog. 3+535 – Diramazione Alghero rampa bidirezionale 0+017". Nel tratto in questione vi sarebbe anche la deviazione della strada vicinale Ungias e la costruzione di un tombino idraulico per la canalizzazione ed il drenaggio delle acque tramite convogliamento nei fossi di guardia e trasferimento mediante "materasso tipo Reno" nel Rio Calvia. Sui mappali 182 e 586 dovrebbe sorgere una galleria ferroviaria.

- Al termine dell'intervento si avrebbe una irreversibile trasformazione dello stato dei luoghi, destinata a mutare i connotati paesaggistici dell'intera zona. In particolare si segnala che l'utilizzo agricolo del predio non ne costituisce più l'unico. Infatti esso ospita sin dal 2004 una struttura ricettiva per il pernottamento e

l'alloggio di ospiti, **classificata come struttura di tipo alberghiero**. Detto fabbricato, costruito sulla particella distinta al N.C.T. del Comune di Alghero al Foglio n.56 Mappale 449, è posto su due livelli, seminterrato e terra oltre a verande e circostante cortile pertinenziale destinato ad area verde attrezzata e parcheggi, composto da otto camere di cui sei al piano terra con altrettanti servizi e due al piano seminterrato. In quest'ultimo piano sono ubicate anche una sala comune per la somministrazione di alimenti, una *reception*, una cucina, un ufficio, una stanza pluriuso i servizi, disimpegno e ripostiglio, per una capienza di **sedici posti letto** ed una superficie coperta di mq. 400 circa.

- L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n.56 Mappale 450 Sub 1, Regione Ungias p.T.-S1 Cat. D02, Rendita € 4.596,00, mentre il cortile circostante e le aree di parcheggio ricadono nel mappale 449. Il manufatto è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche essendo stati rilasciati dal Comune di Alghero i seguenti provvedimenti autorizzativi: Concessione Edilizia: n.181/98 del 12/11/1998; Autorizzazione Edilizia n.137 del 19/04/2010; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 50 del 28/02/2014 ed infine Concessione Edilizia n.57 del 24/03/2014. La struttura ricettiva, inoltre, secondo gli indici di edificabilità vigenti ha potenzialità di ampliamento nella misura di un ulteriore 20% della superficie totale, per ulteriori mq.45/50.

- Secondo il progetto una parte del fabbricato, precisamente la veranda che dà accesso alle stanze e l'ingresso al piano interrato, verrebbero sormontati dalla realizzazione dell'opera di sostegno identificata con codice "OS 08" e quindi dalla edificazione di un "arginello in cls" ed a seguire da un fosso di guardia in terra. Le tavole progettuali (Idrologia e Idraulica di Piattaforma codice elaborati T01ID00IDRDI01 e T01ID00IDRPP05) evidenziano, inoltre, la presenza di un ulteriore fosso di guardia in cls, che seguendo la pendenza del terreno, dovrebbe

circondare il fabbricato sul lato opposto a quello stradale e convogliare nel tombino idraulico posto a valle.

- L'edificio, quindi, risulterebbe integralmente conglobato nell'opera pubblica, contrariamente a quanto indicato nell'elaborato di progetto "Espropri - Planimetria catastale delle aree interessate" (TAV. n.T00ES00ESPPC03) in cui la superficie oggetto di esproprio sarebbe di soli mq.38! Tale indicazione, verosimilmente frutto di un errore, non è condivisibile. **L'interessamento del manufatto e del terreno su cui insiste lo renderebbe, infatti, interamente inutilizzabile ed inagibile privandolo di qualsivoglia valore commerciale e prima ancora dei requisiti minimi di agibilità** per i motivi che di seguito si elencano:

- a) in primo luogo l'asse stradale e le opere di sostegno ingloberebbero, l'ingresso al piano seminterrato ed una porzione del fabbricato, rendendolo inaccessibile; tutte le luci dalle quali il piano inferiore trae luce ed aria (fondamentali per la sala somministrazione) verrebbero sormontate dall'arginello, mentre in corrispondenza del piano terra, sparirebbe la veranda e i singoli accessi a tre delle stanze che si affacciano sul lato strada.
- b) In secondo luogo il progetto (Cod. Elab. T01ID00IDRPP05) prevede che alla base dell'arginello venga realizzato un fosso di guardia in terra tipo "T1", che risulterebbe all'interno dell'immobile, ove convoglierebbero le acque provenienti direttamente dal rilevato e dalla piattaforma stradale. L'altro lato dell'edificio sarebbe invece circondato da un fosso di guardia rivestito in cls tipo "F1" che, superato il fabbricato dovrebbe intersecare il tombino idraulico di raccolta e smaltimento delle acque (codice elaborati T01ID00IDRDI01 e T01ID00IDRPP05), impedendo così l'accesso alle restanti tre stanze. A questo proposito la "Relazione Espropri" (Cod. Elab. T00ES00ESPREE01) al punto 2.4 (pag.5) prevede che: *"nelle situazioni normali di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a mt. 4,00 a*

destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto”.

Visti i criteri di misurazione delle fasce di esproprio, appare quantomeno contraddittorio che il fabbricato possa essere interessato parzialmente! **Viceversa la fascia di esproprio deve essere computata a partire dai quattro metri oltre il fosso di guardia più esterno che racchiude e circonda la struttura, ricomprendendola per intero.**

- c) In terzo luogo l’edificio verrebbe privato del sistema di scarico dei reflui e di approvvigionamento idrico, posto che sia il pozzo, sia le cisterne di raccolta delle acque luride (Fosse IMOF) con i relativi impianti di raccordo, finirebbero sormontati dalla piattaforma stradale, **privando l’edificio dei necessari collegamenti idrico e fognario.**
- d) Infine l’immobile, ubicato in un terreno con un deciso naturale declivio si troverebbe esposto alla caduta dell’acqua proveniente dall’asse stradale, da un lato e dal Monte Agnese, sul versante opposto, risultando compromesso il suo sistema di drenaggio. Stessa sorte sarebbe riservata alla corte esterna, anch’essa destinata a sparire sotto la piattaforma stradale.

In termini più generali, con riserva di ulteriori e più precise valutazioni di carattere tecnico, **la presenza dell’edificio e dell’attività alberghiera ivi svolta, non sono affatto compatibili con l’opera viaria in progetto, la cui realizzazione implicherebbe la demolizione del primo e la definitiva cessazione della seconda. E’ evidente che la perdita dei requisiti di agibilità e sicurezza dell’edificio determinerebbe la revoca delle autorizzazioni amministrative per l’esercizio dell’attività.**

-Il progetto sacrificerebbe in maniera irreversibile il fondo anche dal punto di vista della sua produttività. Sul terreno insistono circa 350 piante di ulivo ultracentenarie ancora in ottima produzione, una buona parte delle quali verrebbe

espiantata per i lavori, con conseguente compromissione del 65 - 70% degli ulivi e della stessa unità colturale che, dagli attuali mq. 25.000 circa, si ridurrebbe a poco meno di mq. 10.000. Oltretutto l'oliveto, sarebbe oggetto, pressoché nella sua interezza, di occupazione temporanea per un periodo stimato in almeno ventiquattro mesi nel corso dei quali l'impossibilità di curare le piante, unita alle vibrazioni, alle esalazioni e alla movimentazione dei mezzi meccanici e dei materiali determinata dalla presenza del cantiere, finirebbero per pregiudicare la sopravvivenza e la produttività delle piante non interessate dall'espianto.

- La particella avente mappale n. 449, non può essere computata in termini meramente parziali dal provvedimento ablatorio. **Eventuali aree residue costituirebbero per la proprietà un reliquato privo di qualsivoglia minima utilità.** Il fondo, si ribadisce, sarebbe gravato da importanti opere stradali e idrauliche: quanto basta perché perda qualsiasi attuale connotato di "*locus amoenus*" a corredo della struttura ricettiva, nonché la sua produttività agricola. In ogni caso, richiamando i Criteri Generali enunciati dall'Ente nella citata "Relazione Espropri" è prevista: "*l'acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie interessata superi la metà della superficie costituente la particella stessa*". Nel caso in esame il mappale deve essere, quindi, interamente espropriato, posto che la sua superficie residua sarebbe di gran lunga inferiore a quella oggetto di esproprio (superficie complessivi mq. 13.465, superficie esproprio mq. 8.801).

-L'opera pubblica interesserebbe anche la porzione di uliveto ubicata a valle della ferrovia, con cui confina, oltre che con il Rio Calvia, identificata catastalmente con i mappali n. 182, 586 e 587 del fog. n. 56. Per la particella n.182 il "Quadro Ditte" prevede una superficie di occupazione permanente di mq. 1.092, a fronte di una totale della particella di mq.1.364; residuerebbero meno di mq.300: sul punto valgono le considerazioni appena svolte in tema di Criteri Generali di esproprio.

La viabilità a questa porzione del fondo è attualmente garantita da servitù di passaggio gravante sul fondo confinante distinto al N.C.T. del Comune di Alghero al fog. 56 map. 179. Detta strada di accesso, che attraversa il fondo servente parallelamente alla strada ferrata e si immette su quella vicinale Ungias – Punta Moro, verrebbe interrotta dalla realizzazione dell’opera idraulica “inalveazione con materassi tipo Reno” (Vs. rif. Elab. T01ID00IDRPP05) che dovrebbe sorgere proprio in corrispondenza del map.179, quale manufatto destinato a convogliare le acque di piattaforma per il loro smaltimento nel Rio Calvia. Detta opera renderebbe irraggiungibile o perlomeno molto difficoltoso l’accesso alla residua proprietà degli istanti.

Ma quel che è peggio è che, al termine dei lavori, verrebbe restituita una porzione di terreno interclusa tra il fiume, la ferrovia e l’ingombro stradale, difficilmente raggiungibile e scarsamente produttiva senza alcuna concreta possibilità di sfruttamento; ciò si tradurrebbe in una importante menomazione di facoltà non marginali del diritto dominicale.

Per tutto quanto sopra esposto, i proprietari scriventi, stante il grave deprezzamento dell’oliveto, destinato a generare solamente diseconomie a causa della drastica riduzione del numero delle piante, propongono che anche le particelle n.182, 586 e 587 siano oggetto di esproprio nella loro interezza.

In punto di diritto si osserva, in merito ai criteri per la determinazione dell’indennità di esproprio per i suoli agricoli e per quelli “non edificabili”, come la Corte Costituzionale con Sentenza n.181 del 10/06/2011 abbia dichiarato incostituzionale la normativa di riferimento (art. 5 bis co. 3° e 4° del D.L.n.333/1992 convertito nella L. 359/1992, nonché, in via consequenziale, dell’art.40 co. 2° e 3° del D.P.R. 327/2001) laddove ai fini della quantificazione dell’indennità prevedeva di assumere per i suoli agricoli e non edificabili criteri del

tutto svincolati dall'effettivo valore di mercato dei suoli medesimi e tali comunque da non assicurare all'avente diritto il versamento di un indennizzo integrale o, quantomeno "ragionevole" in relazione al sacrificio del diritto dominicale imposto al privato, ponendosi in contrasto con l'art.1 primo protocollo, allegato alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU) nell'interpretazione datane dalla Corte di Strasburgo. In definitiva, quindi, la Corte ha espresso il principio dell'esigenza della **valutazione di congruità dell'indennizzo espropriativo in concreto**, tenendo conto dei requisiti specifici del bene quali la posizione del suolo, il suo valore intrinseco che non si limita alle colture praticate ma consegue alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione e, più in generale, **l'attitudine ad un uso diverso da quello agricolo**. La Corte di Cassazione, in applicazione del principio espresso dalla Corte Costituzionale nella menzionata sentenza, ha sancito che: *«anche il proprietario interessato da un'espropriazione rituale, può dimostrare sempre all'interno della categoria suoli/inedificabili, anche attraverso rigorose indagini tecniche e specializzate, che il valore agricolo, da determinarsi in base al relativo mercato, sia mutato e/o aumentato in conseguenza di una diversa destinazione del bene egualmente compatibile con la sua oramai accertata non edificabilità. E, quindi, che il fondo, suscettibile di sfruttamento ulteriore e diverso da quello agricolo, pur senza raggiungere i livelli dell'edificabilità, abbia un'effettiva e documentata valutazione di mercato che rispecchia queste possibilità di utilizzazioni intermedie tra l'agricola e l'edificatoria»* (Cass. Civ. Sez.1 sent. n.19936 del 29/09/2011).

La Corte Costituzionale nella nota sentenza del 2011 ha espressamente fatto salvo dalla declaratoria di incostituzionalità il 1° comma dell'art.40 del T.U. Espropri proprio perché, nella determinazione dell'indennità espropriativa, richiama il criterio del valore agricolo effettivo con specifico riferimento alle caratteristiche

concrete del bene espropriato.

L'art.33 del D.P.R. 327/2001 contempla invece l'ipotesi dell'espropriazione parziale di un bene unitario, statuendo che il valore della parte espropriata debba essere determinato tenendo conto anche della diminuzione di valore. L'espropriazione parziale si configura quando la parte espropriata e quella non espropriata siano elementi di un "unicum" sotto il profilo funzionale ed economico ed il distacco dell'una influisca sulla parte rimasta. Pertanto la determinazione dell'indennità di esproprio non può prescindere dal deprezzamento subito dalla parte reliquata. La Suprema Corte (*Cass. Civ. sez. I n.11917 del 12/05/2017*) ha ribadito in proposito il principio secondo cui: *«nell'espropriazione parziale va ricompresa ogni ipotesi di diminuzione di valore della parte non interessata dall'esproprio, con necessario riferimento al concetto unitario di proprietà ed al nesso di funzionalità tra ciò che è stato oggetto del provvedimento ablativo e ciò che è rimasto nella disponibilità dell'espropriato»*.

Di tali principi si dovrà certamente tener conto nel caso di specie posto che l'utilizzo agricolo del predio ed in particolare del mappale n.449 non è più configurabile come esclusivo.

Nondimeno, nell'ipotesi in cui l'Ente intenda perseguire l'ipotesi non condivisa di un esproprio parziale del terreno, non potrà prescindere dal concreto accertamento del deprezzamento della parte residua, tenuto conto della maggiore onerosità nella gestione per la diminuzione della superficie coltivabile, della perdita di accesso alla zona interclusa, delle immissioni ed esalazioni provenienti dall'asse stradale e di ogni altro elemento pregiudizievole.

Quanto al fabbricato, non si ritiene praticabile alcuna opzione differente dal suo integrale esproprio.

In conclusione, i sig.ri Fois Giuseppe, Fois Sebastiana, Fois Nicola a ministero dello scrivente avvocato che agisce anche in qualità di parte interessata, nell'ipotesi

in cui non fossero attuabili ipotesi alternative di progetto tese a salvaguardare la sussistenza della struttura e dell'attività commerciale ivi esercitata, chiedono che previa congrua valutazione di quanto oggetto di esproprio, da effettuarsi anche in contraddittorio, previo sopralluogo con l'Ente procedente e con riserva di accettazione della stima proposta, si proceda all'esproprio dell'intera proprietà.

Si allega:

- 1) planimetria catastale del fabbricato;
- 2) visura catastale del fabbricato;
- 3) visura catastale dei terreni interessati.

Riservata ogni altra produzione nei termini di legge.

Avv. Maria Michela Fois
(firmato digitalmente)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0028871 del 04/03/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alghero

Regione Ungias

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 56
Particella: 450
Subalterno: 1

Compilata da:
Zara Mauro

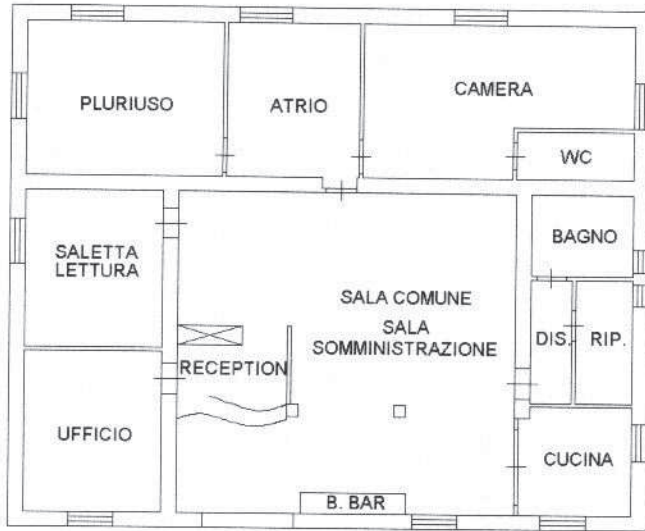
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 01991

Scheda n. 1

Scala 1:200



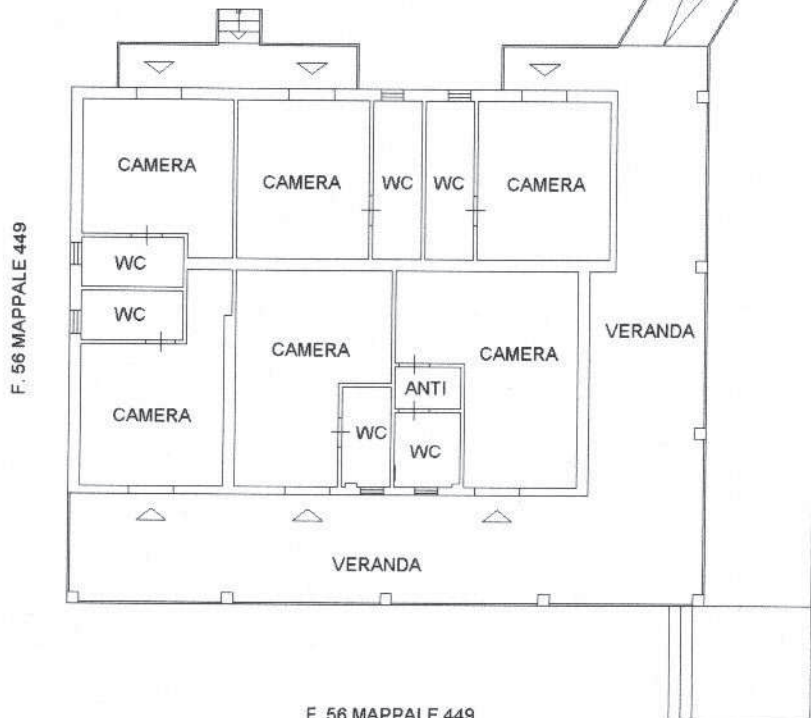
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H= ml 2.50

F. 56 MAPPALE 449

F. 56 MAPPALE 449

F. 56 MAPPALE 449

PIANTA PIANO TERRA
H= ml 2.70



F. 56 MAPPALE 449

F. 56 MAPPALE 449

F. 56 MAPPALE 449

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2017 - Comune di ALGHERO(AT92) - < Foglio: 56 Particella: 450 - Subalterno 1 >
REGIONE UNGIAS SNC piano: T-S1;



Ultima Planimetria in atti

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2018

Data: 27/03/2018 - Ora: 12.40.01 Fine

Visura n.: SS0030185 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALGHERO (Codice: A192)
	Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 56 Particella: 450 Sub.: 1

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		56	450	1			D/2				Euro 4.596,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2016 protocollo n. SS0016925 in atti dal 18/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3770.1/2016)
Indirizzo		REGIONE UNGIAS SNC piano: T-S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FOIS Giuseppe nato		(1) Proprieta` per 1/4
2	FOIS Maria Michela		(1) Proprieta` per 1/4
3	FOIS Nicola nato a A		(1) Proprieta` per 1/4
4	FOIS Sebastiana nata		(1) Proprieta` per 1/4

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria esente al titolare di diritti reali

Richiedente: **FOIS MARIA MICHELA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

2)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2018

Data: 27/03/2018 - Ora: 12.42.28

Segue

Visura n.: SS0030188 Pag: 1



Dati della richiesta	FOIS MARIA MICHEL
Soggetto individuato	Terreni siti in tutta la provincia di SASSARI FOIS MARIA MICHELA

1. Immobili siti nel Comune di ALGHERO(Codice A192) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca						
1	56	182		-	ULIVETO 3	13	64		Dominicale Euro 2,47	Agrario Euro 2,47	Tabella di variazione del 10/05/2006 protocollo n. SS0072699 in atti dal 10/05/2006 (n. 72699.1/2006) Tipo mappale del 07/11/2005 protocollo n. SS0156295 in atti dal 07/11/2005 (n. 156295.1/2005) FRAZIONAMENTO del 04/12/2009 protocollo n. SS0337415 in atti dal 04/12/2009 presentato il 02/12/2009 (n. 337415.1/2009) FRAZIONAMENTO del 04/12/2009 protocollo n. SS0337415 in atti dal 04/12/2009 presentato il 02/12/2009 (n. 337415.1/2009)	
2	56	449		-	ULIVETO 3	1	34	65	Euro 24,34	Euro 24,34		
3	56	586		-	ULIVETO 3		97	61	Euro 17,64	Euro 17,64		
4	56	587		-	ULIVETO 3		03	45	Euro 0,62	Euro 0,62		

Totale: Superficie 02.49.35 Redditi: Dominicale Euro 45,07 Agrario Euro 45,07

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FOIS Giuseppe nato a		(1) Proprietà per 1/4
2	FOIS Maria Michela		(1) Proprietà per 1/4
3	FOIS Nicola nato a A		(1) Proprietà per 1/4
4	FOIS Sebastiana nata		(1) Proprietà per 1/4
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/2014 protocollo n. SS0162874 in atti dal 23/10/2014 Registrazione: UU Sede: SASSARI Volume: 9990 n: 21531 del 16/10/2014 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 10478.1/2014)	

Unità immobiliari n. 4

Visura ordinaria esente al titolare di diritti reali

Richiedente: **FOIS MARIA MICHELA** in qualità di Intestatario

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria