

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura n. 09/07 R.G.E.

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

REVISIONE settembre 2019

29/09/2019

Il CTU

Dott. Ing. Antonello Passaghe



Procedura n. **09/07** R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Costanza Teti

promossa da: **ACMI S.p.a.**

contro:

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonello Passaghe con studio in Tempio Pausania (OT) nella Via Galvani n. 24, in data 21 maggio 2019 è stato chiamato in qualità di CTU *“affinché proceda all'integrazione del proprio elaborato con ogni utile osservazione in merito allo stato attuale del fabbricato ed affinché provveda alla rinnovazione della stima dell'immobile pignorato, visto il tempo trascorso dalla stima precedente e il consistente ribasso di prezzo che ha interessato il bene”*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Premessa.

Le operazioni peritali necessarie all'adempimento dell'incarico ricevuto si sono sviluppate attraverso l'acquisizione di documenti e l'effettuazione dei necessari sopralluoghi atti a definire l'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto del pignoramento.

Tali operazioni, oltre all'effettuazione dei rilievi fotografici eseguiti in occasione dei sopralluoghi, hanno riguardato l'ottenimento dei seguenti documenti:

- certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto della procedura;
- visure aggiornate effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania;
- visure catastali aggiornate;
- estratto di mappa degli immobili pignorati;
- delibere pubblicate nel BURAS inerenti gli immobili oggetto del procedimento

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'area sulla quale sorge l'immobile è rappresentata nella cartografia I.G.M. nel Foglio 811 “Tempio Pausania”, Quadrante IV, Orientamento SE; è sita in località “Battitoia”, nel territorio comunale di



Tempio Pausania (OT), dal cui centro abitato dista circa 5 Km, ed è censita al N.C.E.U. al foglio 200 del Comune censuario di Tempio Pausania, part 127 sub 1, part. 126 e part. 109.

Il sito è collegato alla città di Tempio, in modo diretto, tramite una strada di penetrazione agraria, sterrata, che dalla località Milizzana conduce in località “Stazzo Li Mulini” e, in modo indiretto, tramite una bretella che serve la Z.I.R. e mette in comunicazione le Strade Statali n. 127, Tempio – Olbia, e n. 392, Tempio – Oschiri. L’aeroporto più vicino è il “Costa Smeralda” di Olbia; il porto più vicino è quello di Olbia; la stazione più vicina è a Tempio Pausania ma consente limitatissimi collegamenti, è invece possibile utilizzare la stazione ferroviaria di Olbia che consente collegamenti con tutta l’isola.

La struttura fu edificata in Zona E – Agricola del Piano di Fabbricazione del Comune di Tempio Pausania (SS) Capo VI, Art. 20 delle Norme Tecniche di attuazione, sfruttando la possibilità di utilizzare l’indice fondiario pari a 0,50 m³/m² consentito in deroga dal “Decreto Floris” (D.A. Enti Locali n. 2266/U del 20/12/1983) per determinate opere tra le quali sono anche annoverate le *"costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo"*. La relativa concessione edilizia, le varianti ed il successivo certificato di agibilità, furono ottenuti per la destinazione d’uso richiesta. Per quanto concerne, invece, la necessaria concessione per la coltivazione del giacimento di acque minerali, questa era stata regolarmente autorizzata con la concessione n. 6 del 25 marzo 1997 rilasciata dall’Assessorato all’Industria della RAS e successivamente scaduta. Ai pubblici atti, inoltre, si riscontra la pubblicazione nel BURAS n. 5 del 4 febbraio 2016, della deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna n. 55/11 del 17 novembre 2015, avente come oggetto: *“Concessione mineraria per acque minerali naturali di pozzo in loc. Battitoia, in Comune di Tempio Pausania, nella Provincia di Olbia Tempio. Proponente: Procedura di VIA. D.Lgs. n.152/2006.”* (Cfr. All. 5)

3. Sopralluogo del 30 luglio 2019

Il sopralluogo è stato effettuato in data 30/07/2019 alla presenza dell’operatore dell’IVG Geom. Emanuele Murrighili.

In tale circostanza, si è provveduto a prendere visione dello stato dei luoghi e, nel contempo, ad eseguire un dettagliato rilievo fotografico (Cfr. All. 1).



Il fabbricato, esternamente, si presenta in discrete condizioni di conservazione, tuttavia, sulla pavimentazione industriale si osservano diverse fessurazioni e fenomeni di ammaloramento con relative infiltrazioni di acqua di probabile esclusiva o preminente origine meteorica e destinate ad incrementarsi in assenza della dovuta manutenzione. Si constatano evidenti segni di umidità in corrispondenza degli scarichi delle condotte integrate nei pannelli verticali derivanti dal deflusso delle acque piovane provenienti dalla copertura. La conservazione delle parti esterne, nel complesso, può ritenersi discreta.

L'interno della struttura si presenta privo dei macchinari inerenti i processi produttivi di trattamento ed imbottigliamento dell'acqua minerale che risultano essere stati oggetto di recente vendita giudiziaria forzata.

La pavimentazione interna si palesa, in generale, in mediocri - discrete condizioni. Riscontriamo molteplici fessurazioni ed è possibile scorgere macchie derivanti, con buona probabilità, dall'infiltrazione di acqua piovana attraverso la copertura e, in parte, da perdite di condotte aeree interne al capannone. Lo stato di fatto, come possibile osservare attraverso le allegate fotografie, evidenzia un netto peggioramento rispetto a quanto potuto constatare in occasione del primo sopralluogo effettuato.

Le strutture portanti, ad un'analisi visiva, appaiono in buone condizioni. L'involucro costituito da pannelli multistrato si presenta in buone condizioni generali. Il blocco destinato ad uffici, laboratori e servizi igienici si presenta in pessime condizioni di conservazione. In numerose parti di detti locali si riscontra il disfacimento e distacco dei pannelli che costituiscono il controsoffitto dei locali. Il vano generato nei locali attraverso la presenza del controsoffitto è utilizzato per coprire la rete impiantistica. Le infiltrazioni d'acqua che hanno generato le problematiche sopradescritte potrebbero essere imputabili ad una serie di concause, tra le quali la perdita di efficienza del sistema idraulico di scolo delle acque di origine meteorica.

Sono presenti gli impianti tecnologici e quello antincendio, ma non si è in grado di valutarne l'efficienza e l'integrità sebbene si ritenga che un periodo di non funzionamento prossimo ai 15 anni determini, a prescindere, la necessità di provvedere ad una necessaria manutenzione e ripristino in caso di ripresa dell'impianto. Deve, inoltre, essere tenuta in considerazione l'obsolescenza tecnologica dei medesimi.



4. Determinazione aggiornata del valore

4.1 Considerazioni a monte del procedimento di stima per la definizione dei coefficienti parametrici correttivi.

Al fine di pervenire alla definizione della stima del più probabile valore di mercato del fabbricato, dovranno essere presi in considerazione, tra gli altri, una serie di coefficienti parametrici correttivi che tengano debitamente conto del tempo trascorso rispetto alla precedente perizia depositata e, in particolare, di quanto elencato nel seguito:

- effetti della crisi economica e finanziaria;
- Versatilità – limitazione all'utilizzo della struttura;
- vetustà;
- assenza assoluta o scarsa di manutenzione di strutture e impianti;
- limitata attitudine al traffico industriale e deterioramento dei percorsi viabili per il raggiungimento del capannone (strada di penetrazione agraria sterrata);
- necessità di testare gli impianti presenti (elettrico, antincendio, idraulico, fognario, etc);
- interventi di ripristino da effettuarsi sulla struttura con particolare riferimento ad uffici, laboratori, servizi igienici. a differenza di quanto potuto determinare in occasione perizia determinata in origine;
- difficoltà di vendita relative alle dimensioni della superficie coperta.

4.1.1 Gli effetti della crisi economica e finanziaria sugli immobili

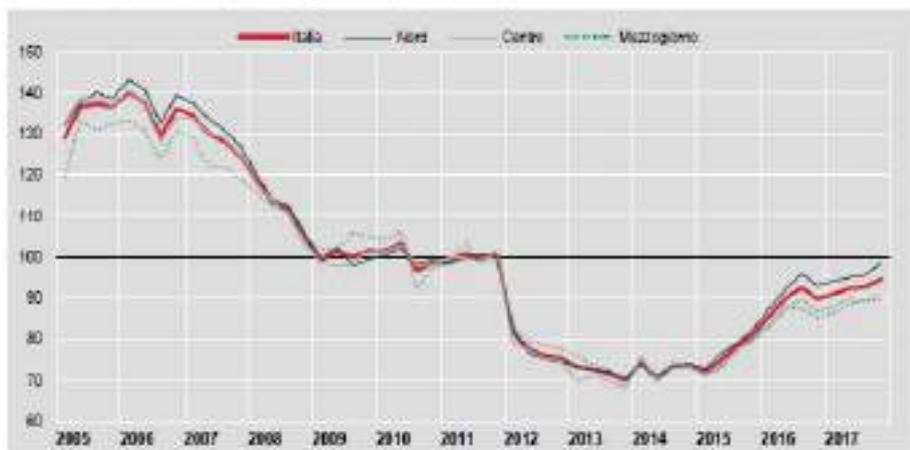
Dalla profonda crisi finanziaria verificatasi nel 2008 propagandosi a livello mondiale, è, oltretutto, scaturito il crollo delle compravendite immobiliari ed il conseguente abbattimento del valore degli immobili. In Italia, sono stati raggiunti deprezzamenti medi pari ad oltre il 40% del valore di mercato antecedente il periodo citato.

I volumi delle compravendite hanno subito una riduzione osservabile nella tabella allegata (Fonte ISTAT)



COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

FIGURA 1. INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE (I trimestre 2005 - IV trimestre 2017, dati stagionalizzati (base 2010=100))



(a) Conversioni compiute negli atti notari.

L'immobile oggetto della procedura non può in nessun modo essere ritenuto immune da tali circostanze. La definizione dei coefficienti parametrici, dovrà pertanto tenere in adeguata considerazione l'influenza che gli effetti della crisi determinano sulla potenzialità dell'investimento economico necessario all'acquisizione dell'opera pignorata e, più nel dettaglio, all'avviamento d'impresa.

4.1.2 Versatilità - limitazione di utilizzo dell'impianto

Per quanto emerso al paragrafo 2 relativamente alla ubicazione in zona agricola E, come è ovvio, scaturisce che l'eventuale acquisizione del fabbricato per lo svolgimento di attività diverse da quelle che hanno determinato l'ottenimento dei titoli abilitativi rilasciati dagli enti competenti per l'edificazione dello stabile periziato, debbano essere, comunque, necessariamente compatibili con la destinazione urbanistica del sito ed i relativi piani (si veda il certificato di destinazione urbanistica – Cfr. All. 4). L'acquirente, pertanto, dovrà provvedere a proprie spese all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente incluso lo specifico certificato di agibilità relativo alla diversa attività lavorativa prevista.

Per ciò che riguarda, invece, lo svolgimento dell'attività di imbottigliamento dell'acqua minerale così come previsto originariamente, l'acquirente necessiterà, in primis, dell'ottenimento della concessione mineraria per le acque minerali naturali di pozzo attraverso l'iter previsto dalla vigente normativa per la quale si prevede il rilascio di tutte le



autorizzazioni e nulla osta degli enti preposti oltre che di tutte le eventuali autorizzazioni ulteriori derivanti da eventuali modifiche di qualsiasi natura apportate al fabbricato e, più in generale, al sito per le sopravvenute diverse esigenze di impresa e/o dei suddetti enti .

4.1.3 Vetustà

Il fabbricato fu ultimato nell'anno 2005 da oltre 14 anni, sarà necessario applicare il relativo coefficiente correttivo.

4.1.4 limitata attitudine al traffico industriale e deterioramento dei percorsi viabili per il raggiungimento del capannone;

La viabilità che consente il raggiungimento del capannone è costituita da una strada di penetrazione agraria sterrata il cui deterioramento presenta la tendenza ad un costante peggioramento.

4.1.5 Assenza assoluta o scarsa di manutenzione delle strutture e degli impianti

I sopralluoghi hanno evidenziato uno stato manutentivo definibile come assente o estremamente limitato. Si rendono, infatti, assolutamente necessari interventi di ripristino dei locali del blocco uffici, laboratori, servizi igienici e della pavimentazione industriale sia interna che esterna allo stabile. Dovrà essere verificata la tenuta idraulica degli elementi di copertura e dell'involucro in generale.

Gli impianti presenti (elettrico, antincendio, idraulico, fognario, etc) dovranno essere tutti sottoposti a verifica ed all'eventuale ripristino delle parti ammalorate, danneggiate e/o mancanti.

4.1.6 Difficoltà di vendita a causa delle dimensioni della superficie coperta

I fabbricati dotati di una superficie coperta di elevate dimensioni presentano difficoltà oggettive di alienazione rispetto a quelli dotati di superfici inferiori. Tale condizione impone l'utilizzo del relativo coefficiente correttivo di decurtazione.



5. Metodo di Stima

Il metodo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sarà quello della stima sintetica monoparametrica mediante coefficienti correttivi. Tale procedimento sintetico consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con beni simili, dei quali si conoscono i valori di mercato, determinando il valore medio moltiplicando lo stesso per il parametro di confronto, nel nostro caso la superficie commerciale, ed infine moltiplicando tale valore per il coefficiente di differenziazione ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parametrici correttivi. La superficie commerciale si determinerà sulla base della superficie lorda che, a sua volta, sarà determinata sulla base di quella netta seguendo le modalità indicate nelle seguenti tabelle:

Superficie netta coperta	Coeff. Superficie lorda coperta
< 50 mq	1,20
> 50 mq < 65 mq	1,18
> 65 mq	1,15
>100 mq	1,00

Tab. 1

Superficie lorda coperta	Coeff. Superficie commerciale (csc)
< 50 mq	1,20
> 50 mq < 65 mq	1,10
> 65 mq	1,00
>100 mq	0,95
>500 mq	0,90

Tab. 2

Le differenziazioni degli incrementi impiegati per l'ottenimento della superficie lorda e della superficie commerciale, si rendono necessari in quanto sia il rapporto Superficie lorda / Superficie netta che l'incremento della superficie commerciale sono entrambi inversamente proporzionali alle dimensioni dell'immobile; nel primo caso perché le pareti divisorie hanno un'influenza maggiore negli spazi ridotti piuttosto che in quelli ampi, nel secondo perché gli immobili di piccole dimensioni sono, nel complesso, più appetibili rispetto a quelli di dimensioni superiori.

Per ciò che concerne la determinazione della superficie commerciale derivante dai terreni annessi al fabbricato la cui superficie è stata determinante all'ottenimento della volumetria di progetto, si considereranno i seguenti coefficienti di calcolo:



coeff. = 0,10 per un'area pari alle dimensioni commerciali del fabbricato;

coeff. = 0,02 per l'area eccedente le dimensioni commerciali del fabbricato.

5.1. Coefficienti Parametrici

L'impiego dei coefficienti parametrici correttivi si rende necessario al fine di ottenere una comparazione che tenga conto anche di alcune caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto del confronto determinandone una migliore caratterizzazione ed una più oggettiva valutazione.

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

PARAMETRI		COEFF.
Effetti della crisi economica	Influenti	0,80
Condizioni generali delle strutture	Discrete	0,95
Manutenzione generale	limitata o assente	0,85
Ubicazione	Prossima alla Z.I.R.	1,00
Accessi dalle princ. vie di comunicazione	Mediocri	0,90
stato conservativo interno	Mediocre	0,90
stato conservativo esterno	Discreto	0,95
Vetustà	Circa 15 anni	0,85
Versatilità	Limitata	0,90
Dimensioni superficie coperta	>500 m ²	0,90
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		0,362

Indicazione in forma tabellare delle caratteristiche dell'immobile salvo diversa destinazione d'uso dei locali e determinazione della superficie commerciale del fabbricato.

SUPERFICI UTILI	SUP.		COEFF.
		COMMERCIALE	
Spazio per la catena di lavorazione	mq	1.146,00	1,00
Spazio destinato al deposito	mq	507,00	1,00
Spazio deposito etichette e tappi	mq	50,00	1,00
Spazio sanificatore	mq	13,00	1,00
Spazio compressori	mq	62,00	1,00
Deposito aperto piano intermedio	mq	126,00	1,00
TOTALE	mq	1.904,00	



SPAZI DESTINATI AI SERVIZI GENERALI

Piano terra

Ingresso	mq	18,85	1,00
Disimpegno	mq	4,79	1,00
Locale per il personale operativo	mq	12,43	1,00
Spogliatoio	mq	9,13	1,00
Servizi igienici	mq	11,33	1,00
Sala riunioni	mq	28,08	1,00
Laboratorio chimico	mq	14,40	1,00
Officina	mq	15,48	1,00
Centrale termica	mq	9,90	1,00
TOTALE	mq	124,39	

Piano ammezzato

Disimpegno e scale	mq	22,56	1,00
Locale per il personale amministrativo	mq	52,60	1,00
Ufficio Dirigenti	mq	29,25	1,00
Servizi igienici	mq	6,04	1,00
TOTALE	mq	110,45	

(A) SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO mq 2.138,84

5.2. Calcolo della superficie commerciale derivante dai terreni annessi al fabbricato:

SUPERFICIE AL NETTO DELLA SUP. COPERTA	40.798,00 mq
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA ALLA SUP. COMM.	2.138,84 mq
SUPERFICIE RIMANENTE	38.659,16 mq



SUPERFICI	mq reali	mq comm.	Coeff.
Superficie terreni ragguagliata	2.138,84	213,88	0,10
Superficie terreni parte eccedente	38.659,16	773,18	0,02
(B) SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE TERRENI			987,06
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (A + B)			3125,90 mq

Le indagini condotte in zona, attraverso la consultazione delle più recenti pubblicazioni dell'osservatorio immobiliare, di inserzioni pubblicate sui quotidiani locali, depliant informativi di importanti agenzie immobiliari, annunci su internet ed informazioni acquisite da esperti del settore, su beni immobili offerti simili a quello preso in esame, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a € 400,00/mq; il valore individuato, rapportato al prodotto dei coefficienti (0,362), determinerà il valore cercato.

5.3. Determinazione del valore

Valore del bene:

$$€ 400,00 * 0,362 * 3.125,90 \text{ mq comm.} = € 452.630,32$$

Ragionevolmente approssimabile ad € 453.000,00

VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE DELL'IMMOBILE

€ 453.000,00 (Euro quattrocentocinquantatremila e centesimi zero).



6. FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

UNICO LOTTO

Capannone Industriale e terreni annessi siti nel Comune di Tempio Pausania (OT) in località “Li Mulini”.

Censito nel N.C.E.U. al foglio 200, particella 127 sub 1, cat. D/7, rendita catastale € 8.594,00; Terreni censiti al N.C.T. Foglio 200, particella 109 sup. ha 1.70.50, reddito domenicale € 8,81, reddito agrario € 4,40; Foglio 200 particella 126 sup. ha 2.01.69 reddito domenicale € 10,42, reddito agrario € 5,21.

Confini: Propr. Demanio dello Stato; strada vicinale.

PREZZO BASE: € 453.000,00

(Euro quattrocentocinquantatremila e centesimi zero).

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Con Osservanza

Tempio Pausania li, 29 settembre 2019

Il CTU

Dott. Ing. Antonello Passaghe

ALLEGATI:

- 1) Fotografie;
- 2) Copia estratto di mappa e planimetria catastale;
- 3) Copia del certificato di agibilità con indicazione delle concessioni edilizie rilasciate;
- 4) Certificato di destinazione Urbanistica;
- 5) Copia delibera n. 55/11 del 17 novembre 2015 - BURAS n. 5 del 4 febbraio 2016
- 5) Visure ipotecarie aggiornate;
- 6) Visure catastali aggiornate;



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura n. 09/07 R.G.E.

promossa da: **ACMI S.p.a.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INTEGRAZIONE 2019

29/09/2019

ALLEGATI

II CTU

Dott. Ing. Antonello Passaghe



ALLEGATO 1

Fotografie

Stato dei luoghi luglio 2019









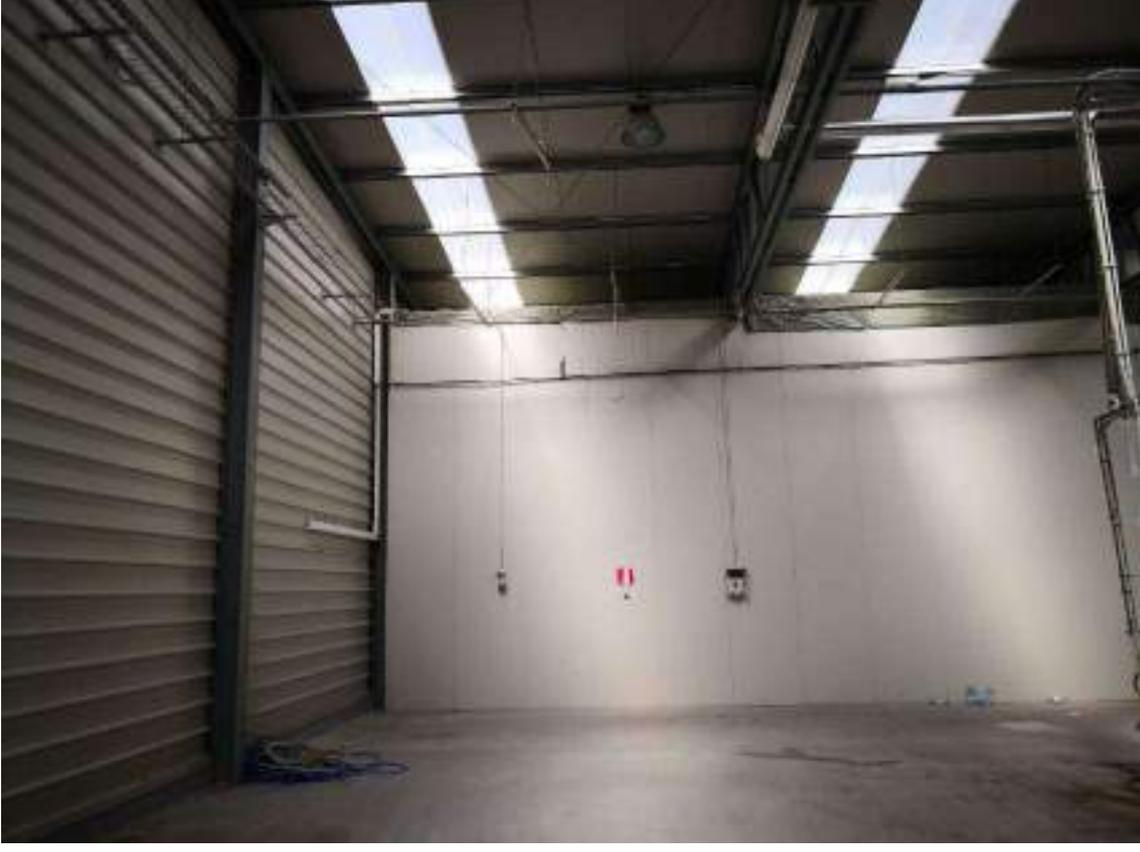








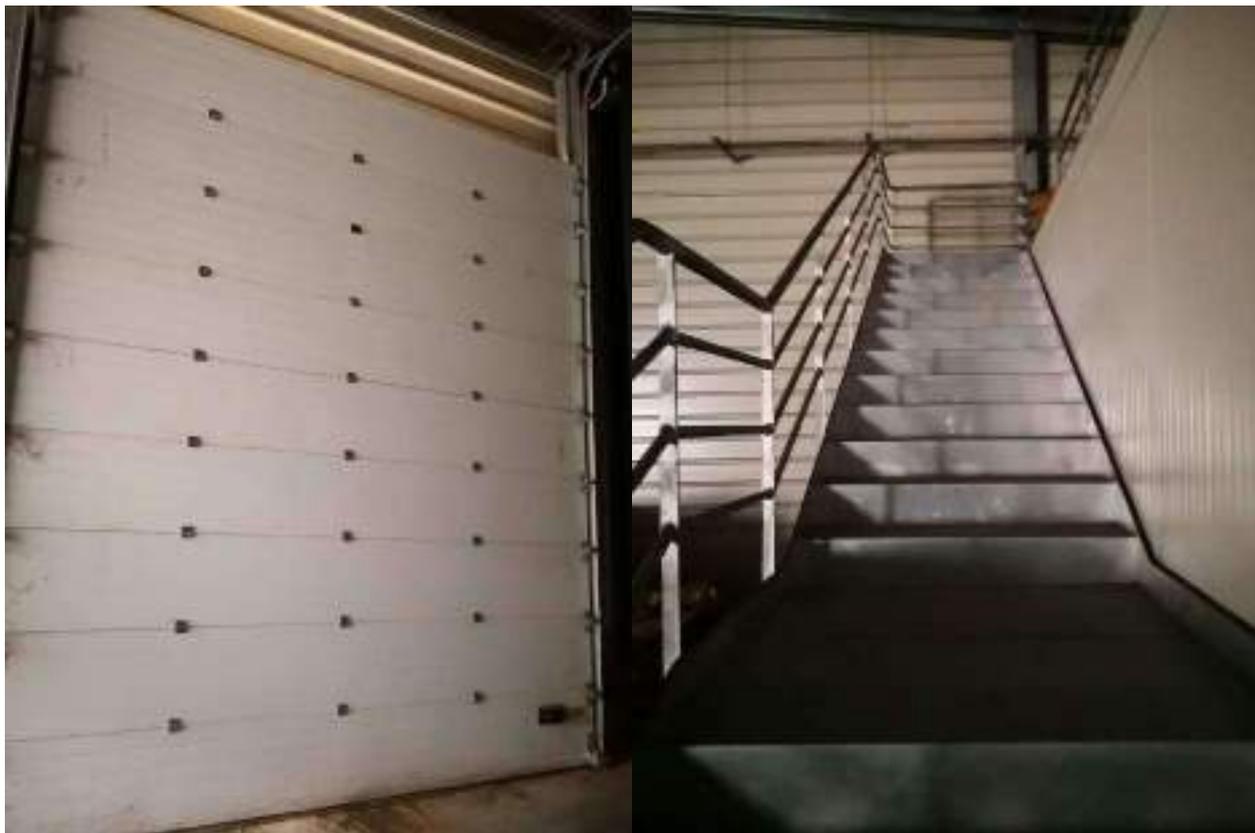








































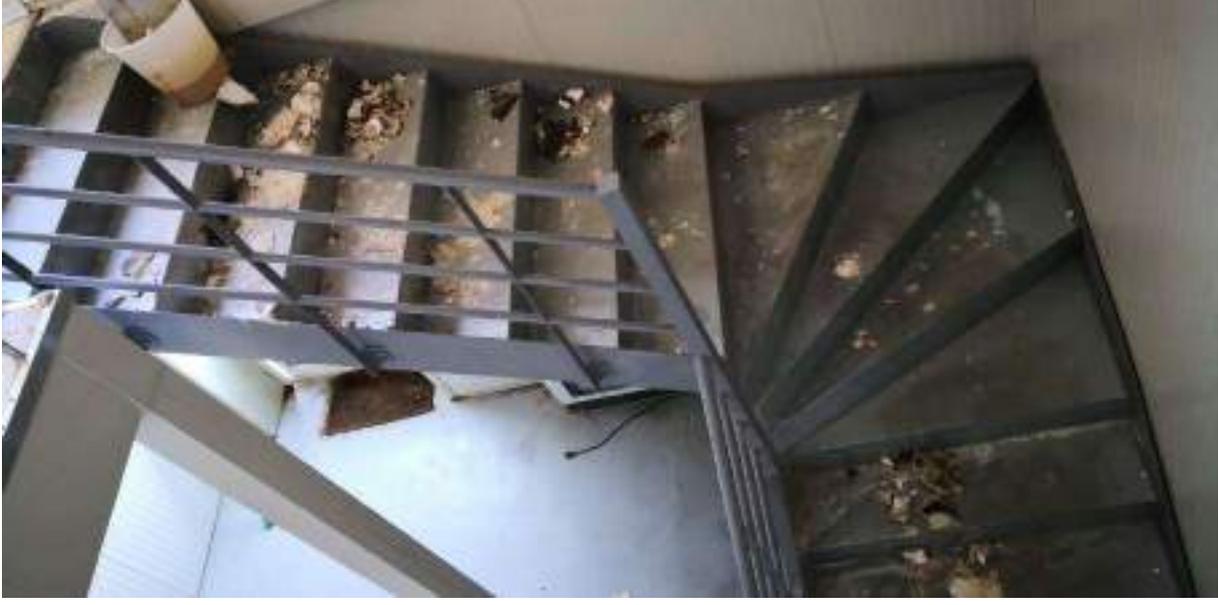




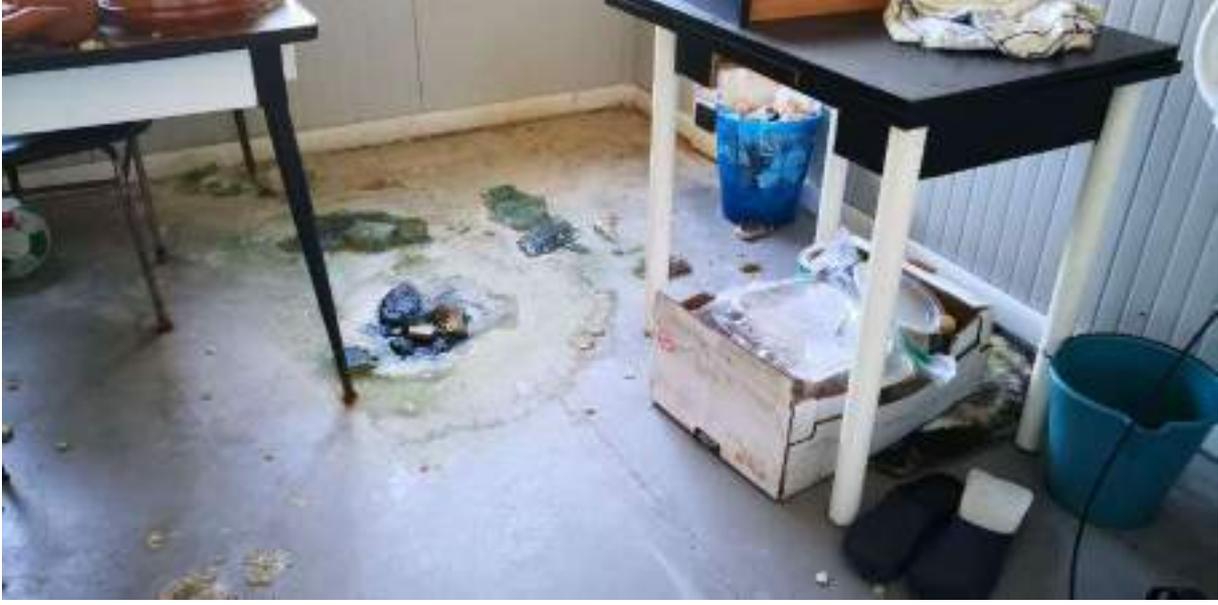










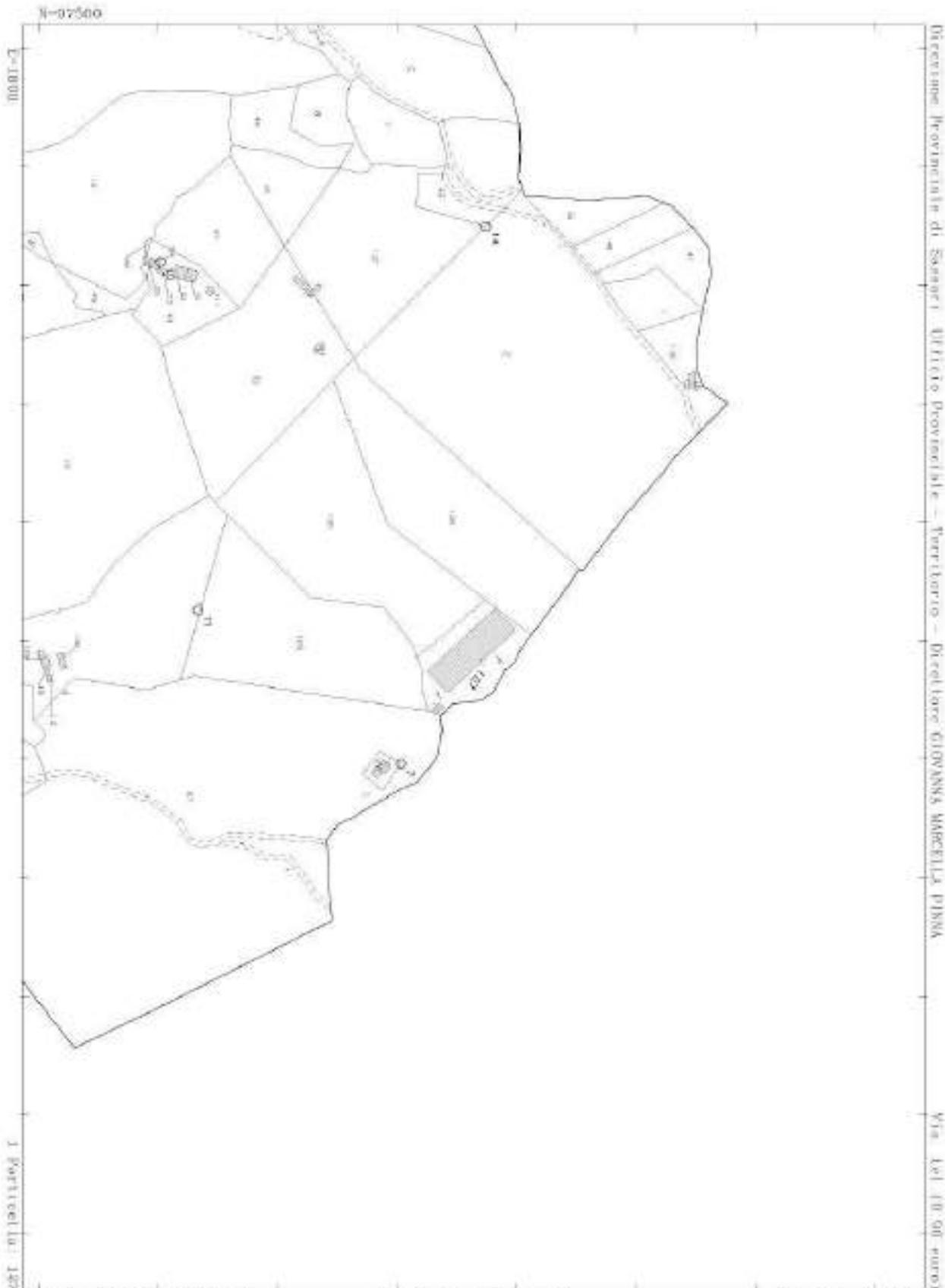




ALLEGATO 2

Estratto di mappa e Planimetria catastale





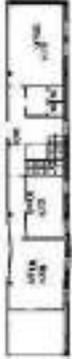
Comune: TEMPPIO PAUSANIA/A Scala originale: 1:4000 21/Set/2019 17:45:36
Foglio: 200 Dimensione cartacea: 1065.000 x 768.000 metri Prot. n. T242587/2019

Direzione Provinciale di Sassari - Ufficio Provinciale - Territorio - Praelatore GIULIANA MARCELLI PINNA





PIANO AMMEZZATO



PIANO TERRA



ALLEGATO 4

Certificato di destinazione urbanistica





Città di Tempio Pausania

SETTORE DEI SERVIZI AL PATRIMONIO ED AL TERRITORIO

CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA – DPR N. 380 DEL 06/06/2001 - ART.30

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI AL PATRIMONIO E AL TERRITORIO

- Vista la richiesta, del sig. **Passaghe Antonello** in data 03/09/2019 prot. n. 22404;
- Sulla scorta degli atti di questo settore;
- Visto lo strumento urbanistico vigente e tutte le relative prescrizioni;
- Visto l'art. 26 della L.R. n. 8 del 23 aprile 2015;
- Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 10 novembre 2015, con la quale sono stati approvati gli elaborati di studio di compatibilità geologica-geotecnica ed idraulica predisposti in osservanza degli artt. 24 e 25 delle NdiA del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico);

CERTIFICA

Che gli immobili siti in Comune di Tempio Pausania contraddistinti in catasto al Foglio n. 200 mappali nn. 127 (ente urbano),109,126 ricadono, secondo il vigente Programma di Fabbricazione, in una Zona a destinazione Urbanistica "E" (agricola);

Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 65, comma 7 e dell'art. 67 del D.Lgs. 152/2006 (norme di salvaguardia nelle more di adeguamento dello Strumento Urbanistico al PPR e al PAI):

- il mappale n. 127 quasi interamente, e i mappali nn.126-109 in piccola parte, ricadono in area Hg1 ((Pericolosità da frana moderata); il mappale n. 109 ricade in parte in area Hg2 (Pericolosità da frana media); il mappale n. 127 in piccolissima parte, e i mappali nn.126-109 quasi interamente, ricadono in area Hg3 (Pericolosità da frana elevata);
- i mappali nn. 127-109-126 non sono soggetti ad inondazioni.

Ricadono in area di cui alle Direttive 92/43/CEE (S.I.C.) – D.P.R. 357/97 i mappali nn. 127-109-126 ;

Il presente certificato si rilascia per gli usi consentiti in base al DPR n. 380 del 06/06/2001 art. 30 e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40 comma 2 del DPR 445/2000).

Tempio Pausania, data firma digitale del dirigente

IL RESP DEL SERVIZIO URBANISTICA
F.to Arch. Francesca Tamponi

Il Dirigente del Settore
Servizi al Patrimonio e al Territorio
Arch. Giancarmelo Serra
FIRMATO DIGITALMENTE

AI SENSI DELL'ART. 24 del CAD 82/2005

Firmato digitalmente da: SERRA GIANCARMELO
Data: 11/09/2019 14:21:14

L'imposta di bollo viene assolta con il deposito, presso la sede del sig. Antonello Passaghe, come da dichiarazione rilasciata dal medesimo, di un contrassegno telematico di € 16,00 con il seguente numero identificativo 01171119720584



ALLEGATO 5

Copia delibera n. 55/11 del 17 novembre 2015 - BURAS n. 5 del 4 febbraio 2016





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Buras n. 5

Data di pubblicazione: 04 febbraio 2016

Il seguente documento è una copia dell'atto. La validità legale è riferita esclusivamente al fascicolo in formato PDF firmato digitalmente.

Parte prima

Deliberazioni

Deliberazioni

Giunta regionale

Deliberazione

n. 55/11 del 17 novembre 2015

Concessione mineraria per acque minerali naturali di pozzo in loc. Battitoia, in Comune di Tempio Pausania, nella Provincia di Olbia Tempio. Proponente: Società Gestione Acque Minerali (SOGEAM) S.r.l. Procedura di VIA. D.Lgs. n.152/2006.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che la società SOGEAM S.r.l. ha presentato, a marzo 2015, l'istanza di valutazione di impatto ambientale comprensiva della valutazione di incidenza, relativa all'intervento denominato "Concessione mineraria per acque minerali naturali di pozzo in loc. Battitoia, in Comune di Tempio Pausania" ascrivibile al punto Punto 19 "Attività di coltivazione sulla terraferma delle sostanze minerali di miniera di cui all'art. 2, comma 2 del R.D. 29 luglio 1927, n. 1443" dell'Allegato A1 alla Delib.G.R. n. 34/33 del 2012, e ricadente all'interno della perimetrazione del SIC ITB011109 - Monte Limbara.

L'intervento proposto è finalizzato alla produzione di acqua minerale naturale destinata al consumo umano, proveniente da un giacimento, ubicato nel M. Limbara, a circa 5 km dall'abitato di Tempio Pausania, già accertato e, in passato, oggetto di sfruttamento, per un breve periodo, da parte di altro concessionario. Per la nuova attività il proponente intende utilizzare le strutture e le opere di captazione e imbottigliamento esistenti. Non è prevista la realizzazione di nuovi pozzi o altre opere.

Il volume degli emungimenti previsti è di circa 41.400 mc/anno. La ricarica naturale dell'acquifero interessato è stata stimata in circa 95.500 mc/anno.

Le acque in uscita dal pozzo saranno trasferite, attraverso una condotta esistente interrata, allo stabilimento di imbottigliamento, ubicato a circa 700 metri a valle del punto di captazione; lo stabilimento occupa una superficie coperta di circa 1.900 mq, e comprende, oltre agli spazi funzionali alla produzione, gli uffici amministrativi, i servizi igienici e un laboratorio chimico per l'analisi delle acque.

Il piano di riqualificazione ambientale prevede la rimozione di tutte le strutture presenti all'interno della concessione mineraria e la ricostituzione della copertura vegetale mediante la piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone.

In merito all'iter, l'Assessore fa presente che il procedimento è stato avviato in data 6 marzo 2015 e che, a seguito delle pubblicazioni di rito, non sono pervenute osservazioni.

In data 26 maggio 2015 si è tenuta, a Tempio Pausania, la presentazione al pubblico dello Studio d'impatto ambientale e del progetto, che non ha visto presenza di pubblico.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

In data 18 giugno 2015 si è svolta la conferenza istruttoria, alla quale ha partecipato, oltre ai rappresentanti della società proponente e ai funzionari del SAVI (Servizio delle Valutazioni Ambientali -SVA), il Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale. A seguito della conferenza, con nota prot. n. 15744 del 16.7.2015, sono stati richiesti chiarimenti e integrazioni, che la Società ha consegnato a settembre 2015 (prot. ADA n. 19466 del 15.9.2015) e completato a novembre 2015 (prot. ADA n. 23459 del 4.11.2015).

L'Assessore riferisce, quindi, che il Servizio delle valutazioni ambientali, tenuto conto di quanto emerso in sede di conferenza istruttoria, della documentazione depositata, come integrata a settembre 2015 e completata a novembre 2015, delle comunicazioni degli Enti coinvolti, tra cui le note dell'Amministrazione straordinaria ex Provincia Olbia Tempio (prot. n. 12508 del 16.6.2015) e del Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Sassari e Olbia Tempio (prot. n. 26937/x.6.1 del 17.6.2015) che, pur segnalando la presenza di vincoli paesaggistici all'interno della concessione mineraria, dichiara che non si ravvisano "criticità sotto il profilo paesaggistico sulla considerazione che non sono previste nuove opere suscettibili di apportare modifiche al contesto attuale", ritenuta la documentazione adeguata per consentire la comprensione delle caratteristiche e delle dimensioni del progetto di coltivazione e recupero, della tipologia delle opere previste e del contesto territoriale e ambientale di riferimento, nonché dei principali effetti che possono aversi sull'ambiente, e delle relative misure di mitigazione, ha concluso l'istruttoria con una proposta di giudizio positivo in merito alla compatibilità ambientale e alla valutazione di incidenza dell'intervento in oggetto, a condizione che siano rispettate e recepite nel progetto da sottoporre ad autorizzazione le prescrizioni di seguito riportate:

1. le acque di scarico dovranno essere gestite conformemente alla Disciplina regionale degli scarichi di cui alla Delib.G.R. n. 69/25 del 2008; in particolare si rammenta che:

a) prima dell'avvio dell'attività dovrà essere conseguita la necessaria autorizzazione allo scarico da parte della competente Amministrazione straordinaria ex Provincia di Olbia Tempio;

b) l'eventuale riutilizzo per fini irrigui e/o civili delle acque reflue depurate, dovrà rispettare i limiti di emissione di cui al D.M. 185/2003;

2. ai fini del controllo dei volumi emunti e della tutela quantitativa della risorsa idrica oggetto di sfruttamento, nel corso dell'attività si dovrà provvedere al monitoraggio costante delle portate emunte e dei livelli statici della falda oggetto di sfruttamento; i relativi dati dovranno essere trasmessi all'ARPAS con modalità e frequenza da concordare con lo stesso Ente;

3. come indicato nella Relazione previsionale di impatto acustico, durante l'attività la Società dovrà eseguire una serie di rilievi fonometrici secondo quanto previsto dalla normativa vigente, al fine di verificare i valori di inquinamento acustico prodotto dall'insediamento funzionante a regime e, eventualmente, attuare specifiche misure per mitigare gli effetti delle immissioni sonore.

Tutto ciò premesso, l'Assessore della Difesa dell'Ambiente, constatato che il Direttore generale ha espresso il parere favorevole di legittimità, propone alla Giunta regionale di far propria la proposta di giudizio del Servizio delle Valutazioni ambientali.

La Giunta regionale, condividendo quanto proposto e rappresentato dall'Assessore della Difesa dell'Ambiente

Delibera

- di esprimere, per le motivazioni indicate in premessa, un giudizio positivo sulla compatibilità ambientale, comprensivo della positiva valutazione di incidenza, dell'intervento denominato "Concessione mineraria per acque minerali naturali di pozzo in loc. Battitoia, in Comune di Tempio Pausania", proposto dalla SOGEAM S.r.l., a condizione che siano rispettate le prescrizioni descritte in premessa, sull'osservanza delle quali dovranno vigilare, per quanto di competenza, il Comune di Tempio Pausania, il Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale, la Provincia di Olbia Tempio, il CFVA e l'ARPAS;

- di stabilire che, fermo restando l'obbligo di acquisire gli altri eventuali pareri e autorizzazioni previsti dalle





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

norme vigenti, la validità della presente deliberazione, ai fini della realizzazione dei lavori relativi all'intervento in oggetto è pari a dieci anni dalla pubblicazione, salvo proroga concessa su istanza motivata del proponente. La Società, in caso di modifiche progettuali, compresi eventuali aumenti di portata da prelevare, o di rinnovo dell'autorizzazione, dovrà verificare presso lo SVA la necessità di una nuova procedura.

Lo SVA provvederà alla comunicazione della presente deliberazione ai soggetti interessati al procedimento, a tutte le Amministrazioni competenti, anche in materia di controllo ambientale, e alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (Buras).

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente

Pigliaru

Il Direttore Generale

De Martini

