



§§§ • §§§ • §§§

## Sommario

<b>1. IL QUESITO</b> .....	<b>4</b>
<b>2. UNA PREMESSA INDISPENSABILE SUL SITO</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1 SUL PANTANO DELLE SALINE JONICHE</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2 UNO "STATO DI FATTO NEGATIVO" CHE PERDURA</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3 UNA ULTERIORE APERTURA NON ANCORA REALIZZATA</b> .....	<b>7</b>
<b>2.4 EXCURSUS TEMPORALE SUGLI ACCADIMENTI DELL'AREA</b> .....	<b>7</b>
<b>2.4.1 SULL'AREA INDUSTRIALE</b> .....	<b>9</b>
<b>2.4.2 SULL'AREA AMBIENTALE DEL PANTANO</b> .....	<b>10</b>
<b>3. IMPORTANZA DELLE AREE "NATURA 2000"</b> .....	<b>11</b>
<b>3.1 LE AREE "NATURA 2000" – (SIC) IN CALABRIA</b> .....	<b>14</b>
<b>3.1.1 INQUADRAMENTO GEOLOGICO</b> .....	<b>15</b>
<b>3.1.2 HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO</b> .....	<b>16</b>
<b>3.1.3 SPECIE DI INTERESSE COMUNITARIO (Art. 4 Dir. 2009/147/CE - II Dir. 92/43/CEE)</b> .....	<b>16</b>
<b>3.1.4 ANALISI DELLE POSSIBILI MINACCE NELL'AREA SALINE JONICHE</b> .....	<b>17</b>
<b>4. STRALCI LEGISLATIVI E NORMATIVI: REGOLAMENTAZIONI COGENTI SUI SITI "RETE NATURA 2000"</b> .....	<b>21</b>
<b>4.1 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività di produzione energetica, reti tecnologiche e infrastrutturali e smaltimento dei rifiuti</b> .....	<b>21</b>
<b>4.2 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività turistico-ricreative</b> .....	<b>22</b>
<b>4.3 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività agricole</b> .....	<b>23</b>
<b>4.4 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività selvicolturale</b> .....	<b>24</b>
<b>4.5 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività venatoria e gestione faunistica</b> .....	<b>26</b>
<b>4.6 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività di pesca e gestione della fauna ittica</b> .....	<b>28</b>
<b>4.7 Osservazioni su Urbanistica, edilizia, interventi su fabbricati e manufatti vari e viabilità</b> .....	<b>29</b>
<b>4.8 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di un'attività estrattiva</b> .....	<b>29</b>
<b>5. ULTERIORI VINCOLI OLTRE AL VINCOLO (SIC)</b> .....	<b>30</b>
<b>5.1 VINCOLO PAESAGGISTICO</b> .....	<b>30</b>
<b>5.2 VINCOLO SISMICO</b> .....	<b>32</b>
<b>5.3 VINCOLO PAI (PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO)</b> .....	<b>33</b>
<b>6. INQUADRAMENTO CATASTALE ALL' INTERNO DELLE SALINE JONICHE</b> .....	<b>38</b>
<b>6.1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEI TERRENI</b> .....	<b>38</b>
<b>7. STUDIO ESTIMATIVO RIFERITO A OMI E BANCHE DATI (terreni)</b> .....	<b>40</b>
<b>7.1 VALORI OMI SUI TERRENI AGRICOLI</b> .....	<b>40</b>
<b>7.2 VALORI ICI COMUNALI SUI TERRENI</b> .....	<b>41</b>
<b>7.3 ALCUNE COMPARAZIONI DI TERRENI AGRICOLI IN ZONA</b> .....	<b>42</b>
<b>7.3.1 Terreno agricolo sito a Montebello Jonico</b> .....	<b>42</b>
<b>7.3.2 Terreno agricolo con alberi di ulivo sito a Montebello Jonico</b> .....	<b>42</b>



7.3.3	Calcolo medio ponderato in ambito di terreni agricoli (seminativi).....	43
7.4	UNA RIFLESSIONE DI RITO.....	43
7.5	UN DATO NON PROPRIAMENTE STIMABILE .....	43
7.6	LA STIMA DEI TERRENI .....	44
8.	STUDIO ESTIMATIVO SUL "PANTANO" DELLE SALINE JONICHE .....	44
8.1	LA STIMA DELLA'AREA PERTINENTE AL PANTANO .....	45
9.	STIMA FINALE DEI BENI.....	46
10.	NOTE DEL PERITO .....	47
10.1	Le difficoltà incontrate nel percorso peritale .....	47
10.2	Annotazione di rito.....	49

§§§ • §§§ • §§§



## 1. IL QUESITO

*"indichi il perito, valutando i terreni posti nell'area vincolata "SIC" ubicata nel territorio del comune di Montebello Jonico e facenti parte di una porzione delle "SALINE JONICHE", una loro possibile stima inerente ad un valore odierno di mercato,*

***considerando:***

- *lo status dei vincoli "SIC" attualmente presenti in modo determinate in tale area;*
- *la presenza di altri vincoli se ritenuti come impedimenti per la stima;*
- *ogni altra situazione derivata da fattori che hanno tormentato questo territorio in ambito ecologico,*

***e quindi valutando:***

- *quanto tali fattori possano essere a sfavore per l'individuazione di aree di possibili compratori nell'ambito di una vendita competitiva,*

***ed infine indicando nella relazione:***

- *tutte quelle informazioni reperite durante il percorso peritale che possano essere segnalate a soggetti interessati all'acquisto, affinché sia data loro la possibilità di valutare a fondo l'opportunità di accostarsi ad investimenti che, in tale particolare caso, risulterebbero assai ristretti in ambito decisionale poiché particolarmente selettivi per la limitatezza delle possibilità di eseguire attività remunerative in ambito commerciale/produttivo e/o turistico".*

## 2. UNA PREMessa INDISPENSABILE SUL SITO

I terreni di proprietà XHEAD s.r.l., oggetto della seguente perizia estimativa, sono situati all'interno di un'oasi naturale denominata "***Pantano delle Saline Joniche***".

Quest'area rappresenta l'ultima testimonianza di quelle che furono, sino al Settecento, le famose saline di Reggio. Infatti, tale zona in passato è stata centro di attività quali la raccolta del sale e la coltivazione di gelsomino. Nel corso degli anni, mediante opere di bonifica e prosciugamento attuate per la costruzione della Liqui-Chimica, in quanto area indirizzata urbanisticamente come "***Area di Sviluppo Industriale (ASI)***", dell'ambiente costiero sono rimasti soltanto due laghetti, che formano una zona umida molto particolare.

Nell'attualità, trattasi di un territorio su cui "***i media e gli ambientalisti***" è da decenni che combattono battaglie vivaci per mantenere questo luogo in un ambito di oasi naturalistica e non industriale, tramite percorsi opposti molto sofferti tra volontà di tipo industriale e volontà ambientaliste dove, le maggiori associazioni internazionali, coadiuvate da molti cittadini e giornalisti interessati all'ambiente, hanno lavorato alacremente affinché questo luogo diventasse una realtà di rispetto naturalistico nazionale ed europeo. Si denota che l'area

per anni è stata minacciata da una ipotesi industriale che voleva la costruzione di una centrale a carbone che, progettualmente aveva sottovaluto le ricadute sull'ambiente naturale del Pantano. In retrospettiva va detto che questo sito ha subito cambiamenti urbanistici pilotati da aree economiche riconducibili a molteplici valenze politiche, e solo nell'ultimo quinquennio si è liberato da posizioni industriali scomode.

Oggi, le saline joniche sono un suggestivo territorio inserito in "*Natura 2000*", ed in particolare il *Pantano delle saline joniche* risulta un incantevole sito "*SIC*" nel cuore dell'Area grecanica del territorio montebellese.

Le aree Natura 2000 sono una rete di siti protetti creati dall'Unione europea per la salvaguardia e la conservazione degli habitat e delle specie, animali e vegetali, identificati come prioritari dagli Stati membri.

I siti appartenenti alla "*Rete Natura 2000*" sono considerati di grande valore, in quanto habitat naturali, in virtù di eccezionali esemplari di fauna e flora ospitati. Le zone protette sono istituite nel quadro della cosiddetta "*Direttiva Habitat*", che comprende anche le zone designate nell'ambito della cosiddetta "*Direttiva Uccelli*", le quali verranno indicate nel paragrafo successivo (*Regolamentazioni delle aree Natura 2000*)

La costituzione di questa importante rete ha l'obiettivo di preservare le specie e gli habitat per i quali i siti sono stati identificati, tenendo in considerazione le esigenze economiche, sociali e culturali regionali in una logica di sviluppo sostenibile. Mira a garantire la sopravvivenza a lungo termine di queste specie e habitat e a svolgere un ruolo chiave nella protezione della biodiversità nel territorio dell'Unione europea

## 2.1 SUL PANTANO DELLE SALINE JONICHE

È un'area protetta, dichiarata dalla legge regionale n° 7/2001 "*oasi di protezione della fauna selvatica e della flora tipica delle acque salmastre*", che la Commissione europea, fin dal mese di luglio del 2006, aveva inserito in un elenco provvisorio come di importanza comunitaria dell'area mediterranea, con un identificatore preciso (*Sic Saline Joniche - IT9350143*) che lo specifica come habitat naturale poiché **garantisce il mantenimento della biodiversità**.

Situato lungo la costa ionica (*al km 25 della S.S. Ionica 106*) per un'estensione totale di ca. 38 ettari (*di cui circa 1 è riconducibile al fallimento XHEAD*), il "*Pantano*" rappresenta l'ultima testimonianza di quelle che furono, sino al Settecento, le famose saline di Reggio.

Per definizione, l'acqua di infiltrazione che giunge dal mare, si mescola con l'acqua dolce della falda superficiale, con il risultato di formazioni di acque salmastre che si formano



nella depressione del terreno. Si originano quindi diversi processi di erosione, frane e piene alluvionali, i cui effetti conferiscono a questa zona suggestive forme morfologiche.

Per quanto riguarda la flora, le specie presenti sono per la maggior parte quelle tipiche dell'habitat palustre, mentre per la fauna, il *Pantano* rappresenta un'area importante per la migrazione di uccelli, rispettivamente "da e verso" i territori africani.

Si annoverano tra le specie presenti le folaghe, il porciglione, il cigno reale, il fischione, il germano reale, la marzaiola e il moriglione, oltre che l'airone cenerino, l'airone rosso, l'airone bianco maggiore, la cicogna bianca, il fenicottero e i coloratissimi martin pescatore, mentre tra i rapaci spiccano il falco di palude, il falco pescatore e il falco pecchiaiolo. Sono quasi sempre presenti, infine, il gabbiano comune e il gabbiano reale mediterraneo. Inoltre, il "*cavaliere d'Italia*" depone le uova sulle lingue di fango ricoperte dalla salicornia (*l'asparago di mare*), che normalmente cresce in riva al mare, sugli scogli o più in generale vicino a ristagni di acqua salata.

## 2.2 UNO "STATO DI FATTO NEGATIVO" CHE PERDURA

Da tempi immemorabili, e a fronte di posizioni ambientaliste molto agguerrite, sono stati sbandierati *finanziamenti per la riqualificazione del sito*, a cominciare da una delibera Cipe del 2007 che metteva a disposizione 50 milioni di euro per la bonifica dell'area in presenza di progetti di riqualificazione da parte degli enti locali. Di tale cifra, però, si sono largamente perse le tracce.

In tempi più recenti, ed esattamente nel 2015, si era parlato di un importante progetto di riqualificazione del Pantano, ma anche questo è finito nel dimenticatoio, così come tutti quei progetti, alcuni dei quali addirittura premiati a livello internazionale, come quello scaturito dal concorso di idee (*varato dall'ex Provincia di Reggio Calabria con Determinazione n.82 del 29/03/2011 Settore 15 Ambiente-Energia-Demanio Idrico e Fluviale, ai sensi degli artt. 91, comma 5, e 108 del D. Lgs. n. 163 del 12/04/2006*) il quale voleva immaginare la riqualificazione del waterfront di Saline Joniche e la realizzazione di un parco naturale e antropico.

In effetti, i temi oggetto di quel concorso non sembrarono elementi sufficienti per rilanciare un'area complessa e marginale come quella. Tutto si era imperniato nell'ambizione di creare occupazione e ricadute positive sul territorio con un turismo nel medio-lungo termine. Però, la realizzazione di un parco e di un nuovo waterfront al servizio di solamente 1000 abitanti sembrò oggettivamente un presupposto molto debole.

Per sopperire a tale debolezza di intenti, fu messa in atto una ulteriore azione progettuale ampliando la visione all'intera area geografica in cui si cercò di collocare il Comune di Saline Joniche all'interno dell'area metropolitana dello stretto di Messina (*settima area metropolitana italiana con le province di Messina e Reggio Calabria*).

Tale proposta cercò di introdurre alcuni elementi a servizio del territorio quali: riorganizzazione delle reti dei trasporti attraverso l'introduzione di zone 30, di un people-mover/trenino turistico, parcheggi di interscambio, una pista ciclo-pedonale inoltre fu intravvista la creazione di un polo per la raccolta differenziata e con il riutilizzo del porto industriale abbandonato quale darsena turistica. Con tali presupposti furono anche pensati micro-interventi per il recupero energetico-edilizio del patrimonio esistente, ovvero con un eco-museo sui temi del mare quale risorsa.

Su tale progetto vi fu un unico interesse italo/spagnolo. Anche in tal caso tutto si fermò allo stato teorico.

### **2.3 UNA ULTERIORE APERTURA NON ANCORA REALIZZATA**

Nel 2017, corse voce che vi fu un invito alla formulazione di una manifestazione di interesse da parte del curatore fallimentare della Sipi, proprietaria di parte dell'area del Pantano. Nell'intenzione vi poteva essere una ghiotta occasione per far rinascere il sito e riportarlo ai fasti di un tempo. Il Comune di Montebello mosse i primi passi in tal senso, dimostrando di voler acquisire l'area e, conseguentemente, attuare politiche di risanamento, riqualificazione e fruizione dell'oasi naturalistica. Ma l'ente di via Portovegno da solo non poteva essere in grado di farcela. Furono chiesti aiuti a Regione e Città Metropolitana, auspicando la costituzione di un consorzio fra i tre enti per avanzare eventualmente una proposta di acquisizione dell'area. Allo stato odierno non sembra che ci sia stata una positività in tal senso. Da informazioni rilevate sul posto da un collaboratore del perito, sembra che tale trattativa sia ancora da definire, e forse con valori molto bassi.

### **2.4 EXCURSUS TEMPORALE SUGLI ACCADIMENTI DELL'AREA**

Trattandosi di un'area particolarmente sofferta sotto molti aspetti, pare giusto aprire questo sottocapitolo per indicare un po' di storia di questo sito.

La problematica più identificativa dell'insieme delle Saline Joniche, nasce dal fatto che una parte di questa area fu adibita ad area industriale, e ciò fece nascere conflitti ambientalisti fin dal tempo dei tempi. In effetti, è stata proprio l'area industriale che ha frenato ogni evoluzione del territorio, sia per una evoluzione industriale da sempre contestata e sia per il recupero mai attuato veramente dell'oasi naturale del Pantano di



Saline Joniche. In pratica, due sconfitte sul campo che da tempo perdurano, creando scompensi evolutivi per ambedue le posizioni in gioco.

Dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.) redatto nel 2014 dal Comune di Montebello Jonico, si evincono alcune informazioni che danno significato su quanto, ancor oggi, questa zona sia tutt'ora in pena per trovare soluzioni alternative di controllo del suo territorio, poiché coinvolto da oltre 30 anni da intrecci di vario tipo.

➤ **SINTESI TEMPORALE ESTRAPOLATA DA TALE DOCUMENTO**

*L'area portuale di Saline, con la vasta area industriale adiacente, è sicuramente un elemento di rilievo per l'intera regione.*

*Il Porto di Saline, vive un ventennale abbandono, una volta tramontate le chimere del Polo Chimico e, negli ultimi anni è stato ed è tuttora al centro di interessi, esterni al territorio, che sono in chiaro contrasto con lo stesso.*

*Il territorio comunale di Montebello, come quello dell'intera Area Grecanica, è stato, anche se in modo differenziato, coinvolto nell'evoluzione trentennale della "querelle" intorno Polo Chimico ed al Porto di Saline e, indirettamente, attorno al Porto di Gioia Tauro.*

*Avviata nel 1970 con il famoso Pacchetto Colombo, la vicenda del Porto di Gioia Tauro e del Porto di Saline è stata ed è tuttora al centro di tutti i programmi, i piani ed i progetti che riguardano l'intero Meridione ed in particolare la provincia di Reggio Calabria, in una con le due immense aree industriali connesse ai porti, la cui gestione, alla luce di quanto si vede ad occhio nudo, si sta rivelando un fallimento quasi totale.*

*Dalla prima ipotesi governativa che prevedeva la realizzazione del V° Centro Siderurgico in adiacenza al Porto di Gioia Tauro ed il Polo Chimico con le Officine Grandi Riparazioni in connessione con il Porto di Saline.*

*Il totale fallimento di entrambe le ipotesi è davanti agli occhi di tutti e, solo l'intervento di un privato ha evitato che anche il Porto di Gioia tauro finisse ciclicamente insabbiato ed inutilizzabile come quello di Saline.*

*Negli ultimi tempi per il Porto di Saline si ripete che, seppure con altri soggetti, è identica a quella vissuta nella metà degli anni ottanta dal Porto di Gioia Tauro, a quel tempo abbandonato.*

*Allora come ora, a Gioia Tauro allora come a Saline ora, si ipotizza che possa essere la realizzazione di una Centrale a Carbone la soluzione dei fallimenti del passato inerenti l'industrializzazione di un territorio che poca o nulla coerenza aveva con quelle ipotesi.*

*Dalla prima ipotesi governativa che prevedeva la realizzazione polo industriale della Liquichimica trascorrono oltre trenta anni durante i quali, a parte i lavori per realizzare il Porto e lo stabilimento mai completato e mai entrato in funzione, non accade praticamente alcunché.*

Come si può comprendere, nel 2014 il comune di Montebello ha sintetizzato la sconfitta politico economica dell'area, prendendo atto del suo stato di fatto.

Pur tuttavia, il sito del Pantano (*area di competenza del fallimento in oggetto*), viene ancora oggi indicata come "**zona ASI**" (vedi CDU ultimo del 25/02/2022) dove la zona del pantano risulta "**all'interno dei confini ASI**" pur indicando successivamente che tale area è comunque sotto "**Vincolo S.I.C. - quale Sito di interesse comunitario**".

#### 2.4.1 SULL'AREA INDUSTRIALE

##### ➤ **2008**

Nell'arco dell'anno 2008, fu presentato un progetto industriale che nell'intenzione voleva stabilire un connubio tra un concetto industriale ed un concetto ambientalista dell'area, tracciando in un documento tutto quanto poteva essere legato tra le due forme di sviluppo, se il progetto fosse realizzato.

Il documento denominato "**studio di impatto ambientale**" fu predisposto da AMBIENTEITALIA (*istituto di ricerche*) con una formula denominata "**SEI**" (*acronimo di Saline Energie Ioniche*). Tale documento mirava a costituire sul territorio delle saline joniche, ovviamente sulla parte industriale, una centrale termoelettrica a carbone da 2x660 MWE. Tale documentazione fu presentata per l'Autorizzazione Integrata ambientale ai sensi dell'art.10 D.Lgs 152/2006 come modificato dall'art.1 D.Lgs 4 del 18/01/2008. A tale documento fu allegato un secondo documento "**Quadro di riferimento programmatico (stralcio)**", con il quale veniva indicato come si voleva programmare l'iter di costruzione di tale centrale a carbone.

Un dato certamente interessante emerso in tale documento riporta tale area industriale indietro nel tempo. Il riferimento dice che la strategia di sviluppo del territorio del Piano Industriale Territoriale dell'Area Grecanica parte da una riflessione e dai dati di contesto che mettono in evidenza le scelte errate ed i disastrosi fallimenti del periodo anni '70 e metà anni '90, con riferimento alla **Liquichimica Biosintesi ed alle Officine Grandi Riparazioni delle Ferrovie dello Stato** che hanno avuto il solo effetto di distruggere parte del patrimonio ambientale ed agricolo più importante dell'Area.

Allo stesso modo si cita, come aspetto negativo, "*la realizzazione di opere infrastrutturali inadeguate (Porto di Saline) che hanno provocato l'erosione di alcune tra le spiagge più belle dell'intero litorale costiero dell'Area (alcune di queste spiagge devastate dall'erosione sono riconosciute come SIC)*".

##### ➤ **2012**

L'impianto costituito da 2 gruppi da 660 MW (*per complessivi 1.320 MW*) fu presentato da SEI spa, come sopra specificato, ovvero la società di progetto partecipata per il



57,5% dal gruppo svizzero Repower A.G., per il 20% dal Gruppo Hera, per il 15% da Foster Wheeler Italiana S.r.l. e per il 7,5% da Apri Sviluppo S.p.A.

Nel giugno del 2012, tale progetto ebbe il parere "*VIA (acronimo di Valutazione di Impatto Ambientale)*" **favorevole** grazie a un Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, controfirmato dal Ministro dell'Ambiente. A tal proposito vi fu un ricorso al DPCM reso necessario per superare l'opposizione motivata da parte Ministero dei Beni Culturali. Opposizione che si sommò a quella della Regione Calabria e degli enti locali. In questo contesto anche il WWF si inserì con altre associazioni ambientaliste per fermare una costruzione inutile e dannosa.

Anche la popolazione del Cantone svizzero dei Grigioni si pronunciò contro l'impianto a carbone attraverso un referendum popolare.

### ➤ **2013.**

Sulla base delle posizioni ambientaliste che misero in difficoltà Repower, e da stime aggiornate relative all'evoluzione dei prezzi dell'energia di quel periodo che minarono il suo bilancio, il Consiglio d'Amministrazione della Repower decise di rinunciare a partecipazioni di nuove società proprietarie di centrali termoelettriche a carbone.

In tale contesto prevede una uscita ordinata dal Progetto Saline Joniche e nel rispetto degli impegni contrattuali assunti indicò la fine del **2015 come data definitiva**.

### ➤ **2017 e 2020 a titolo informativo.**

Nel luglio 2017 e nel giugno del 2020 divamparono due incendi che interessarono tutta l'area attorno ai laghetti dell'ex Liquichimica di Saline.

## **2.4.2 SULL'AREA AMBIENTALE DEL PANTANO**

Il primo rilievo che ha posizionato l'area temporale del "*Pantano delle Saline Joniche*" come area di interesse protetta, risale da accordi in ambito comunitario, nati per tutelare zone particolari di vari habitat naturali.

In effetti, con l'articolo 4 della legge 22 febbraio 1994, n. 146, recante disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dell'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee (*legge comunitaria 1993*), che autorizzava l'attuazione, in via regolamentare, tra le altre, anche la direttiva 92/43/CEE, nel 2003, con il Decreto del Presidente della Repubblica 12 marzo 2003, n. 120 (G.U. n. 124 del 30.5.2003), venne adeguata la normativa nazionale alle disposizioni comunitarie, poiché era presente una procedura d'infrazione su tale argomento. Dalle modifiche ed integrazioni ai regolamenti della direttiva 92/43/CEE attuate, iniziò, anche per il Pantano delle Saline Joniche, un percorso di identificazione concreto inerente alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali,



nonché della flora e della fauna selvatica. Il sito oggi è parte tangibile del processo "Natura 2000", ed è a tutti gli effetti un sito delineato come "SIC".

➤ **2015.**

Nel giugno 2015, l'amministrazione provinciale indisse una conferenza stampa per indicare alla popolazione sarebbe stato lanciata al più presto una conferenza di servizi per promuovere un nuovo progetto di sviluppo turistico ambientale sostenibile per la splendida Oasi delle antiche saline, ribadendo che era un "*Sito di Interesse Comunitario (SIC) per l'Unione Europea*", poiché habitat naturale garante della biodiversità.

➤ **2016. - Il vero risvolto "SIC" decretato definitivamente da un fallimento.**

Quest'area, sinteticamente, ha subito tutta l'evoluzione negativa che le Saline Joniche hanno avuto nell'arco degli anni dalla presenza limitrofa della zona industriale.

Come indicato nei capitoli precedenti, la SIPI (ovvero - Saline Ioniche Progetto Integrato - società consortile a r.l.), con l'uscita dei capitali svizzeri rimase detentrica di quasi tutta l'area delle Saline Joniche. In effetti, tra il 2015 e il 2016, capitolando il progetto tanto discusso da anni, fu decretato il suo fallimento dal Tribunale di Milano, liberando in tal modo anche l'oppressione che tale presenza determinava su tutte le aree circostanti del Pantano. Sicuramente una vittoria ambientale, ma anche un nuovo inizio per tale sito.

➤ **2021 a titolo informativo.**

Nel luglio 2021 un vasto incendio doloso ha devastato l'Oasi del Pantano di Saline e l'area adiacente la borgata Sant'Elia ed ha costretto i vigili ad arginare, per quasi due giorni, le fiamme tra la folta vegetazione e le ex strutture industriali.

### **3. IMPORTANZA DELLE AREE "NATURA 2000"**

Di seguito vengono elencate in ordine cronologico le più importanti direttive europee che hanno normato nel tempo questa tipologia di zona:

➤ **1992.**

Con la *Direttiva 92/43/CEE* denominata "**Habitat**" nascono le aree Natura 2000, istituite per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o considerati rari a livello comunitario. Le aree Natura 2000 nascono quindi con l'intento di formare una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione e si definiscono il principale strumento della politica Europea per la conservazione della biodiversità. Questa direttiva intende promuovere il mantenimento della biodiversità mediante l'individuazione di misure di conservazione e di tutela che tengano conto anche "delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali", e dove

anche i *soggetti privati possono essere proprietari di tali siti, qualora siano in grado di assicurare una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.*

La Direttiva in tal caso ha voluto riconoscere il valore di quelle aree nelle quali la secolare presenza dell'uomo e delle sue attività tradizionali ha permesso il mantenimento di un equilibrio tra attività antropiche e natura. Alle aree agricole, per esempio, sono legate numerose specie animali e vegetali ormai rare e minacciate dalla modernità. La loro sopravvivenza è quindi necessaria per la prosecuzione e la valorizzazione delle attività tradizionali, come il pascolo o l'agricoltura non intensiva. Nello stesso titolo della Direttiva viene specificato l'obiettivo di conservare non solo gli "*habitat naturali*" ma anche quelli "*seminaturali*" (come le aree ad agricoltura tradizionale, i boschi utilizzati, i pascoli, ecc.).

➤ **1997**

L'Italia sancisce, con Il decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni, il “Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE” relativo alla conservazione degli "*habitat naturali e seminaturali*", nonché della flora e della fauna selvatiche.

➤ **2006**

Con la decisione 2006/613/EC la Commissione europea adotta l'elenco provvisorio dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea, ai sensi della direttiva 92/43/CEE.

➤ **2009**

Con due direttive l'Unione Europea si prefigge di creare un sistema coordinato e coerente (*una «rete»*) di aree destinate alla conservazione della diversità biologica presente nel territorio dell'Unione. La rete Natura 2000 viene così costituita dai Siti di Interesse Comunitario (*SIC*) ai sensi dalla direttiva europea “*Habitat*” 92/43/CEE.

Vengono pertanto designate le Zone Speciali di Conservazione (*ZSC*), e le Zone di Protezione Speciale (*ZPS*) per la conservazione degli uccelli selvatici (*direttiva che riprende la vecchia Direttiva del Consiglio del 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici, successivamente abrogata*), e per la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche. In ambito nazionale, l'individuazione dei siti da proporre è stata concretizzata dalle singole Regioni e Province autonome, tramite un processo coordinato a livello centrale.

Con tale direttiva, gli Stati membri sono stati invitati ad adottare un regime generale di protezione delle specie, che includa una serie di divieti relativi a specifiche attività di minaccia diretta o disturbo; viene vietato il commercio di esemplari vivi o morti o parti di essi, con alcune eccezioni. In effetti, la Direttiva riconosce la legittimità della caccia per



alcune specie e fornisce indicazioni per una caccia sostenibile. In particolare, vieta l'uso di metodi di cattura o uccisione di massa o non selettivi.

➤ **2013.**

Con il Decreto 31 gennaio 2013 (*G.U. della Repubblica Italiana n. 44 del 21 marzo 2013*) viene aggiornato il Sesto elenco dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica alpina, continentale e mediterranea in Italia, ai sensi della direttiva 92/43/CEE.

➤ **2014.**

Si ritiene la necessità di abrogare i citati decreti ministeriali del 31 gennaio 2013, recanti le liste dei siti di importanza comunitaria presenti in Italia per le regioni biogeografiche di tipo "*alpina, continentale e mediterranea*" sulla base delle decisioni di esecuzione della Commissione europea 2013/22/EU, 2013/23/EU e 2013/29/EU, che avevano approvato il sesto elenco dei medesimi siti.

➤ **2016-2017.**

Tra il 18 febbraio 2016 e il 27 gennaio 2017 gli Stati membri hanno proposto ulteriori siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea ai sensi dell'articolo 1 della direttiva 92/43/CEE. Sulla base dell'elenco proposto, redatto dalla Commissione con l'accordo di ciascuno degli Stati membri interessati, in cui sono identificati anche i siti che ospitano tipi di habitat naturali prioritari o specie prioritarie, finalmente viene adottato l'elenco aggiornato dei siti selezionati quali siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea. Ciascun sito di importanza comunitaria (**SIC**) risulta pertanto identificato soprattutto tramite le informazioni fornite nel formulario "*Natura 2000*", e viene predisposta una tabella generale che riporta le seguenti informazioni:

- A) *Il codice SIC, composto da nove caratteri, di cui i primi due rappresentano il codice ISO dello Stato membro;*
- B) *La denominazione del SIC;*
- C) *\* = presenza nel SIC di almeno un tipo di habitat naturale e/o specie prioritarie ai sensi dell'articolo 1 della direttiva 92/43/CEE;*
- D) *La superficie in ettari o lunghezza in km del SIC;*
- E) *Le coordinate geografiche del SIC (latitudine e longitudine) in gradi decimali.*

**La tabella che identifica l'area Saline joniche come area SIC a livello esecutivo:**

A	B	C	D		E	
Codice SIC	Denominazione del SIC	*	Superficie del SIC (ha)	Lunghezza del SIC (km)	Coordinate geografiche del SIC	
					Longitudine	Latitudine
IT9350143	Saline Joniche	*	30		15,717778	37,934722

*Estratto tabella aree SIC da Gazzetta ufficiale dell'Unione europea - DECISIONE DI ESECUZIONE (UE) 2018/37 DELLA COMMISSIONE del 12 dicembre 2017*

### 3.1 LE AREE "NATURA 2000" – (SIC) IN CALABRIA

#### ➤ Dati Generali

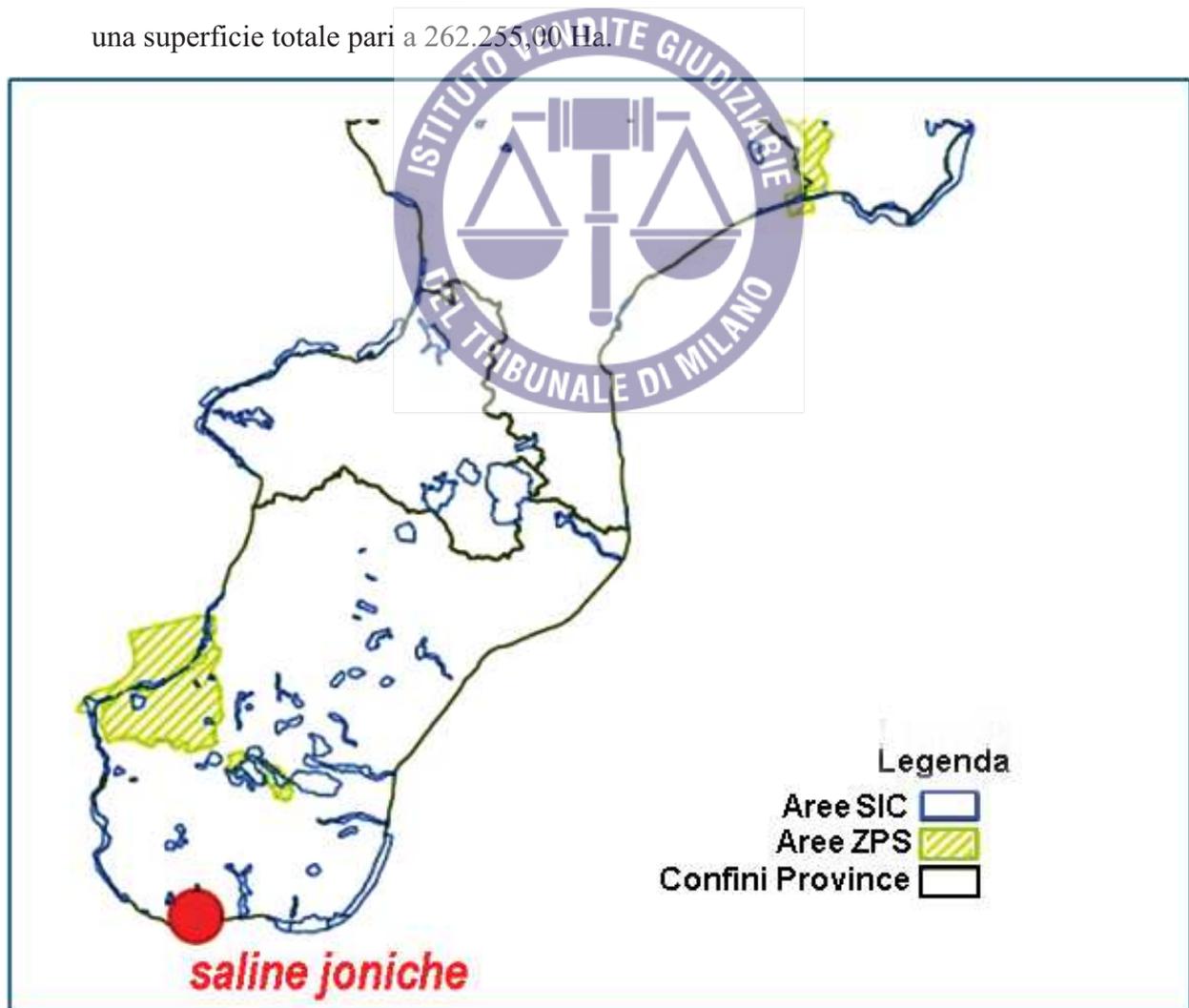
La Regione Calabria comprende 185 siti Natura 2000, per un'estensione di 318.978,03 ha.

Se si analizzano i diversi tipi di sito si osserva la seguente distribuzione:

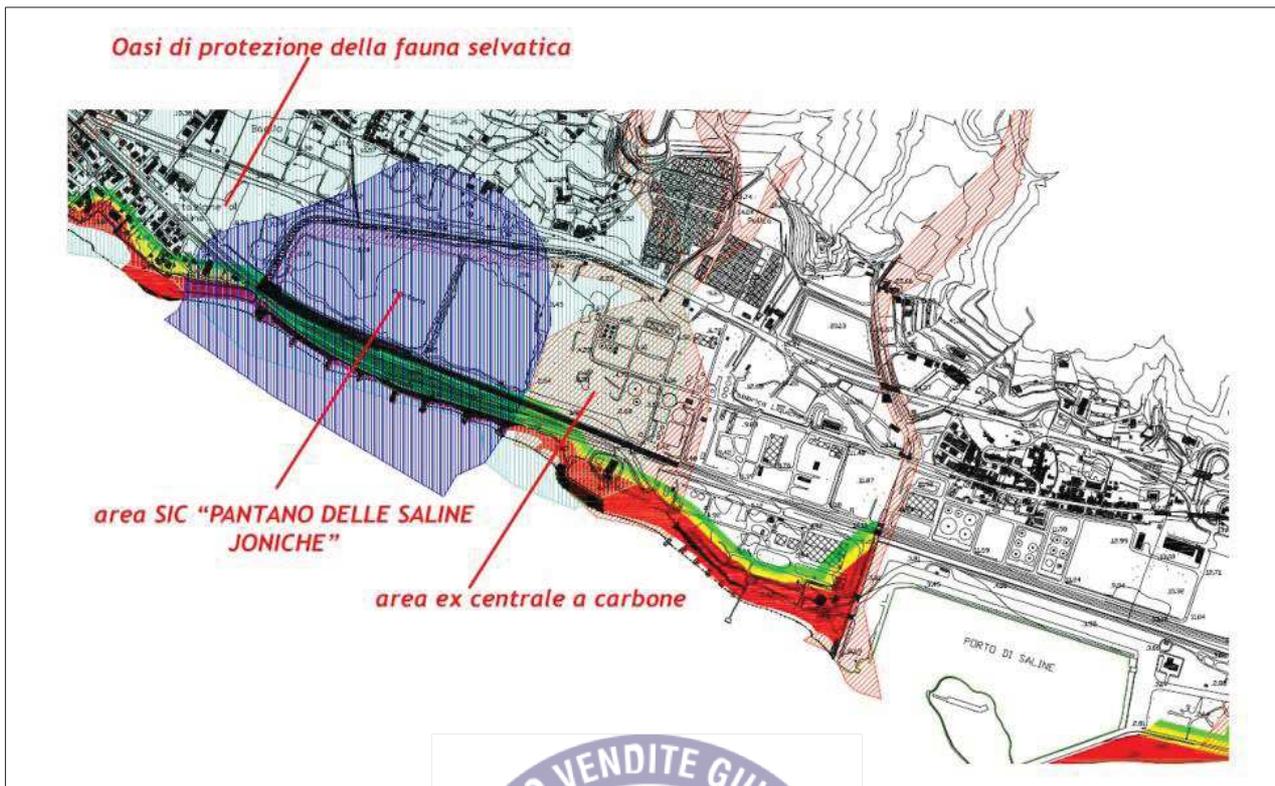
- A (*Zone di Protezione Speciale, ZPS*): 6 siti per un totale di 262.255 Ha;
- B (*Siti di Importanza Comunitaria, SIC*): 178 siti che si estendono per 90.649,37 Ha.

La superficie terrestre di *SIC* presente in Calabria corrisponde al 4,61 % del territorio regionale, mentre la sua superficie di *ZPS* corrisponde al 16,32 % della superficie terrestre. Ad oggi sono stati istituiti 185 tra siti terrestri e siti marini che ricoprono il 21,7 % del territorio regionale, dato che colloca la Regione Calabria in posizione migliore rispetto a quella nazionale (21,2%) ed inferiore rispetto alle regioni dell'obiettivo convergenza (24%).

La superficie complessiva dei *SIC* in Calabria è pari a 90.649,38 Ha, di cui la porzione terrestre di 70.447,03 Ha, e quella marina è pari a 20.202,35 Ha, mentre le *ZPS* hanno una superficie totale pari a 262.255,00 Ha.



Zone SIC E ZPS in Calabria



### Zona SIC "Pantano delle Saline Joniche"

Il sito che ricade nel Comune di Montebello Jonico è ben identificato nella figura sopra visionabile, ed è localizzato lungo la fascia litoranea del versante ionico reggino, ed ha una superficie di 29,72 ha ed un perimetro di 2,27 km.

Il sito comprende l'ambito palustre compreso tra i fossi Pantano e Pulica.

Altimetricamente, il sito si sviluppa in aree situate a pochi metri dal livello del mare (*max 5 m slm*). Il limite settentrionale è rappresentato dal rilevato della SS 106, a meridione è situato sulla linea di costa.

### 3.1.1 INQUADRAMENTO GEOLOGICO

Dal punto di vista geologico e geomorfologico l'area è ubicata nella pianura costiera caratterizzata da sedimenti tendenzialmente grossolani di origine fluviale e marina interdigitali.

Le unità pedologiche in affioramento sono costituite da sedimenti olocenici, suoli da sottili a profondi, a tessitura da grossolana a moderatamente fine, da non calcarei a molto calcarei, da subacidi a subalcalini.

Il sito Saline Joniche, benché circondato da infrastrutture a elevato impatto ambientale (*porto commerciale, ex stabilimento Liquichimica, superstrada jonica, etc.*), assume un



notevole valore biologico in quanto rappresenta uno dei pochi ambienti palustri della Calabria. Si rileva la presenza di formazioni pioniere a Salicornia e prati umidi del Molinio-Holoschoenion e dalla presenza di specie ornitiche di passo, in sosta durante la migrazione.

Le formazioni a Salicornia sono composte da specie camefite e nanofanerofite succulente tipiche dei pantani salmastri costieri fangose delle paludi salmastre. Si tratta di un tipo di vegetazione marcatamente alofila in cui dominano Chenopodiaceae appartenente ai generi Sarcocornia e Arthrocnemum che trovano generalmente in contatto catenale con le formazioni alofile della classe Sarcocornietea fruticosa. In Aspromonte l'unico esempio di tale vegetazione palustre si rinviene attorno ad una depressione salmastra litoranea nel pantano di Saline.

### 3.1.2 HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO

Il sistema retrodunale è caratterizzato dalla presenza di giuncheti mediterranei e altre formazioni erbacee igrofile, di taglia elevata, del Molinio-Holoschoenion. Si tratta di aspetti di vegetazione legati a suoli profondi soggetti ad sommersione temporanea soprattutto durante il periodo autunno primaverile, mantenendosi però umidi anche durante la stagione estiva, per la presenza della falda freatica superficiale.

Il sito è estremamente significativo, oltre che per la presenza di Habitat rari nel resto del territorio, anche perché rappresenta un'importante zona umida costiera per l'avifauna migratoria che risale la penisola italiana e vi sosta. È questa l'unica zona umida costiera nella Calabria meridionale.

Cod.	Denominazione	Sup. (ha)
1310	Vegetazione annua pioniera a Salicornia e altre specie delle zone fangose e sabbiose	0,89
1420	Praterie e fruticeti alofili mediterranei e termo-atlantici ( <i>Sarcocornietea fruticosi</i> )	4,46
6420	Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del <i>Molinio-Holoschoenion</i>	2,08
1150	Lagune costiere	8,92

*Suddivisione delle zone in base alle superfici*

### 3.1.3 SPECIE DI INTERESSE COMUNITARIO

**(Art. 4 Dir. 2009/147/CE - II Dir. 92/43/CEE)**

Le saline sono luogo di pastura e di riproduzione per vari uccelli nel formulario 2013 sono state inserite diverse specie. Ecco alcuni esempi:

Specie faunistiche				Stato di protezione							
Taxon	Codice	Nome scientifico	Nome comune	Endemismo	Dir. Uccelli	Dir. Habitat	Berna	Bonn	Cites	LR IUCN Italia	LR Birds
B	A298	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Cannareccione				2			NT	
B	A297	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Cannaiola				2			LC	
B	A168	<i>Actitis hypoleucos</i>	Piro piro piccolo				2	2		NT	
B	A247	<i>Alauda arvensis</i>	Allodola		2		3			VU	
B	A229	<i>Alcedo atthis</i>	Martin pescatore		1	2				LC	
B	A054	<i>Anas acuta</i>	Codone		2-3		3	2		NA	
B	A056	<i>Anas clypeata</i>	Mestolone		2-3		3	2		VU	
B	A052	<i>Anas crecca</i>	Alzavola		2-3		3	2		EN	
B	A050	<i>Anas penelope</i>	Fischione		2-3		3	2		NA	
B	A053	<i>Anas platyrhynchos</i>	Germano reale		2-3		3	2		LC	
B	A055	<i>Anas querquedula</i>	Marzaiola				2			VU	
B	A257	<i>Anthus pratensis</i>	Pispola				2			NA	
B	A226	<i>Apus apus</i>	Rondone				3			LC	
B	A228	<i>Apus melba</i>	Rondone maggiore				2			LC	
B	A028	<i>Ardea cinerea</i>	Airone cinereo				3			LC	
B	A029	<i>Ardea purpurea</i>	Airone rosso		1		2			LC	
B	A024	<i>Ardeola ralloides</i>	Sgarza ciuffetto				2			LC	

Alcune tipologie di specie di uccelli presenti nell'area delle Saline Joniche

### 3.1.4 ANALISI DELLE POSSIBILI MINACCE NELL'AREA SALINE JONICHE

I fattori di pressione di seguito si riportati sono state redatti utilizzando come fonti disponibili i dati riportati nel Piano di Gestione della Provincia di Reggio Calabria.

L'area è attraversata dalla strada statale ionica 106, di importanza fondamentale per il collegamento tra versante tirrenico e versante ionico della provincia; a ridosso della costa è presente la linea ferroviaria.

Nei pressi del sito è situato il polo industriale della Liquichimica, in stato di abbandono; la principale minaccia per gli habitat e le specie presenti nel sito è rappresentata dalla ripresa delle attività industriali.

La linea di costa è soggetta ad avanzamento progressivo della costa, in ragione del materiale eroso qui trasportato dalle correnti marine e dalle fiumare.

Codice	Habitat	Fattori di pressione	Minacce
1310	Vegetazione annua pioniera a Salicornia e altre specie delle zone fangose e sabbiose	→ Opere di bonifica → Inquinamento	→ Riavvio di attività industriali
1420	Praterie e fruticeti alofili mediterranei e termo-atlantici ( <i>Sarcocornietea fruticosi</i> )	→ Opere di bonifica → Inquinamento → Presenza di infrastrutture viarie	→ Riavvio di attività industriali
6420	Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del <i>Molinio-Holoschoenion</i>	→ Opere di bonifica → Inquinamento → Presenza di infrastrutture viarie	→ Riavvio di attività industriali
1150	Lagune costiere	→ Opere di bonifica → Inquinamento	→ Riavvio di attività industriali

Analisi di possibili minacce sugli habitat nell'area SIC delle Saline Joniche

Codice	Specie	Fattori di pressione	Minacce
A298	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	→ Trasformazioni naturali nelle zone umide → Rimozione della vegetazione ripariale a canneto dei canali e/o invasi naturali ed artificiali → Modifica della struttura dei corpi d'acqua → Pesticidi → Inquinamento delle acque superficiali	→ Rimozione della vegetazione ripariale a canneto dei canali e/o invasi naturali ed artificiali. → Modifica della struttura dei corpi d'acqua → Inquinamento delle acque superficiali → Trasformazione/scomparsa dell'habitat di nidificazione e alimentazione
A297	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	→ Trasformazioni naturali nelle zone umide → Rimozione della vegetazione ripariale a canneto dei canali e/o invasi naturali ed artificiali. → Modifica della struttura dei corpi d'acqua → Pesticidi → Inquinamento delle acque superficiali	→ Rimozione della vegetazione ripariale a canneto dei canali e/o invasi naturali ed artificiali. → Modifica della struttura dei corpi d'acqua → Inquinamento delle acque superficiali → Trasformazione/scomparsa dell'habitat di nidificazione e alimentazione
A168	<i>Actitis hypoleucos</i>	→ Disturbo creato dalle attività antropiche → Interventi di regimazione dei corsi d'acqua /messa in sicurezza delle sponde → Agricoltura → Inquinamento delle acque	→ Inquinamento delle acque → Riduzione e/o trasformazione dell'habitat nelle zone di sosta
A247	<i>Alauda arvensis</i>	→ Attività venatoria/Bracconaggio → Pesticidi	→ Bracconaggio/Attività venatoria → Trasformazione/scomparsa

Analisi di possibili minacce sulle specie animali nell'area SIC delle Saline Joniche

<b>HABITAT MARINO COSTIERI</b>	
1310	Vegetazione annua pioniera a <i>Salicornia</i> e altre specie delle zone fangose e sabbiose
1420	Praterie e fruticeti alofili mediterranei e termo-atlantici ( <i>Sarcocornietea fruticosi</i> )
1150	Lagune costiere
Tipologia	Descrizione
GA	Istituire un'oasi faunistica nel sito e individuare una fascia di rispetto
GA	Promuovere interventi di ricostituzione/restauro degli habitat igrofilii
RE	Regolamentare gli interventi che interferiscono con l'equilibrio idrogeologico dell'area
GA	Eliminare i fattori di rischio e degrado per la qualità delle acque
MR	Monitorare periodicamente il livello e le caratteristiche chimico-fisiche e biologiche delle acque
RE	Garantire la corretta fruizione dell'area, promuovendo la realizzazione di recinzioni, eventuali passerelle sopraelevate e l'eventuale installazione di tabellonistica informativa
MR	Monitorare in termini qualitativi e quantitativi le cenosi a dominanza di alofite ( <i>Sarcocornia</i> ), specialmente per quanto riguarda la loro estensione
GA	Rimozione di rifiuti
RE	Regolamentare le attività ludico-ricreative per minimizzare il disturbo antropico derivato
GA	Interventi di manutenzione, pulizia delle spiagge secondo modalità in grado di assicurare il mantenimento degli habitat

*Misure per la conservazione degli habitat marino costieri*

<b>FORMAZIONI ERBOSE NATURALI E SEMINATURALI</b>	
6420	Praterie umide mediterranee con piante erbacee site del <i>Molinio-Holoschoenion</i>
Tipologia	Descrizione
RE	Istituire un'oasi faunistica nel sito e individuare una fascia di rispetto
GA	Promuovere interventi di ricostituzione/restauro degli habitat igrofilii
RE	Introdurre il divieto di caccia e di pascolo
RE	Regolamentare gli interventi che interferiscono con l'equilibrio idrogeologico dell'area
GA	Eliminare i fattori di rischio e degrado per la qualità delle acque
MR	Monitorare periodicamente il livello e le caratteristiche chimico-fisiche e biologiche delle acque
RE	Garantire la corretta fruizione dell'area, promuovendo la realizzazione di recinzioni, eventuali passerelle sopraelevate e l'eventuale installazione di tabellonistica informativa
MR	Monitorare in termini qualitativi e quantitativi le cenosi

*Misure per le formazioni erbose naturali e seminaturali*



AVIFAUNA	
Tipologia	Descrizione
MR	Promuovere studi valutativi sullo stato attuale e la consistenza dell'avifauna di interesse
RE	Istituire un'oasi faunistica nel sito e individuare una fascia di rispetto
GA	Promuovere interventi di ricostituzione/restauro degli habitat igrofilii
RE	Introdurre il divieto di caccia
RE	Regolamentare gli interventi che interferiscono con l'equilibrio idrogeologico dell'area
IN	Incentivare l'agricoltura sostenibile e il mantenimento di aree a prato e di siepi
IN	Incentivare il mantenimento di aree destinate alla pastorizia e all'agricoltura estensiva
GA	Realizzare un piano di gestione per l'area umida
GA	Adottare misure per evitare il disturbo nei canneti per la sosta migratoria
RE	Eliminare i fattori di rischio e degrado per la qualità delle acque
MR	Monitorare periodicamente il livello e le caratteristiche chimico-fisiche e biologiche delle acque
GA	Mantenere o creare siti per la nidificazione e il riposo di uccelli, non raggiungibili da predatori terrestri
RE	Regolare opportunamente gli accessi, nelle zone soggette a rischio di compattazione in considerazione delle esigenze di salvaguardia delle aree di nidificazione e di riposo delle specie ornitiche
RE	Regolamentare le attività industriali e la gestione delle infrastrutture
GA	Realizzazione di campi di sorveglianza nei siti di nidificazione delle specie
RE	Vietare la pulizia meccanica degli arenili
RE	Vietare la circolazione di mezzi meccanici sull'arenile
RE	Regolamentazione delle captazioni idriche e attività che comportino il prosciugamento, anche solo temporaneo, dei corsi d'acqua, o improvvise variazioni del livello dell'acqua o la riduzione della superficie di isole o zone affioranti
MR	Monitorare le popolazioni delle specie di passo
GA/IN	Promuovere un potenziamento delle attività di vigilanza ed incentivare la repressione del bracconaggio
GA	Definire strategie di gestione per il mantenimento degli habitat utilizzati durante la sosta
PD	Avviare programmi di educazione ambientale nelle scuole, di sensibilizzazione ed informazione della popolazione locale sugli uccelli migratori e sulla Rete Natura 2000
GA	Realizzare la messa in sicurezza di eventuali elettrodotti e linee aeree ad alta e media tensione già esistenti o di nuova realizzazione, per diminuire il rischio di elettrocuzione ed impatto
RE	Vietare la realizzazione di impianti eolici nelle aree individuate come critiche per la migrazione
RE/IN	Attivare programmi di sorveglianza e controllo durante le migrazioni
PD	Avviare programmi di comunicazione, educazione ambientale e sensibilizzazione per le scuole, ed informazione dell'opinione pubblica finalizzate alla conoscenza della biologia e della ecologia delle varie specie ornitiche e Rete Natura 2000
PD	Realizzare percorsi didattici con pannelli illustrativi sull'avifauna e Rete Natura 2000

*Misure per la conservazione dell'avifauna.*



#### **4. STRALCI LEGISLATIVI E NORMATIVI: REGOLAMENTAZIONI COGENTI SUI SITI "RETE NATURA 2000"**

Gli obblighi e i divieti per l'instaurarsi di nuove attività, all'interno delle aree SIC vengono normate a livello generale. Dalle direttive visionate, in tutti i siti Natura 2000 (SIC e ZPS) sono vietati gli interventi, le attività e le opere di seguito individuate che possono compromettere la salvaguardia degli ambienti naturali, con particolare riguardo alla flora, alla fauna ed agli habitat di interesse comunitario tutelati ai sensi delle Direttive n. 92/43/CEE e n. 2009/147/CE (ex 79/409/CEE), al fine di ottenere un miglioramento del loro stato di conservazione. Si osserva che:

##### **4.1 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività di produzione energetica, reti tecnologiche e infrastrutturali e smaltimento dei rifiuti**

- È vietato realizzare nuove discariche o nuovi impianti di trattamento e di smaltimento di fanghi e rifiuti, nonché l'ampliamento di quelli esistenti in termini di superficie, fatte salve le discariche per inerti.
- È vietato realizzare nuovi elettrodotti e linee elettriche aeree di alta e media tensione e la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione di quelle esistenti, qualora non si prevedano le opere di prevenzione del rischio di elettrocuzione e di impatto degli uccelli mediante le modalità tecniche e gli accorgimenti più idonei individuati dall'Ente competente ad effettuare la valutazione di incidenza (Vinca).
- È vietato realizzare nuovi impianti fotovoltaici a terra in presenza di habitat di interesse comunitario; negli altri casi i nuovi impianti fotovoltaici a terra devono essere sottoposti alla procedura della valutazione di incidenza.

In caso di progetti di impianti eolici da realizzarsi nei siti Natura 2000 o in una fascia esterna di 5 km, è obbligatorio effettuare le valutazioni di incidenza attenendosi, in particolare per i chiroteri, alle indicazioni adottate dal Consiglio d'Europa con la risoluzione 5.6 "Wind Turbines and Bat Populations" del 2006. In particolare, la valutazione di incidenza dovrà basarsi su indagini conoscitive, sia bibliografiche, sia sul campo, relative all'intero arco dell'anno, considerando un'area interessata dalle indagini del raggio di almeno 5 km attorno alle centrali eoliche in progetto, al fine di conoscere gli aspetti quantitativi e qualitativi delle comunità nidificanti, svernanti e migratrici, nonché individuando e monitorando le rotte migratorie degli uccelli e dei chiroteri e le aree di collegamento per le specie presenti nell'ambito regionale, oltre che con rilievi a vista, mediante strumenti (radar, termocamere) in grado di fornire le indicazioni circa fenologia e caratteristiche del flusso migratorio (*altezza e direzione di volo, intensità*).



#### 4.2 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività turistico-ricreative

- È vietato circolare con mezzi a motore al di fuori delle strade; sono fatti salvi i mezzi agricoli e forestali, i mezzi di soccorso, di vigilanza, di protezione civile, antincendio, militari, i mezzi occorrenti per l'esecuzione di lavori o di servizio dei gestori di reti tecnologiche e infrastrutturali, nonché i mezzi che consentono l'accesso al fondo e all'azienda da parte degli aventi diritto, in qualità di proprietari, lavoratori, gestori e altri da loro autorizzati, nonché quelli per i quali è stata acquisita l'autorizzazione dell'Ente gestore; sono esclusi da tale divieto le imbarcazioni.
- È vietato accedere alle grotte e alle cavità naturali in gruppi di persone superiore a 20, salvo autorizzazione o specifica regolamentazione dell'Ente gestore.
- È vietato accendere fuochi in grotte o nelle cavità naturali.
- È vietato svolgere attività di giochi di guerra simulata.
- È vietato praticare il campeggio al di fuori di strutture specifiche per il turismo all'aria aperta, salvo autorizzazione dell'Ente gestore o previa valutazione di incidenza (*Vinca*);
- È vietato sorvolare a bassa quota (inferiore a 500 m AGL - Above Ground Level) con qualunque tipo di velivolo a motore, in prossimità delle pareti rocciose e delle zone umide; sono fatti salvi i sorvoli per motivi di soccorso, di vigilanza, di protezione civile, antincendio, militari e quelli per i quali è stata acquisita l'autorizzazione dell'Ente gestore.
- È vietato accedere nelle dune costiere e negli scanni naturali, al di fuori delle apposite passerelle e salvo autorizzazione dell'Ente gestore, nelle aree caratterizzate dalla presenza dei seguenti habitat:
  - ✓ 1210 Vegetazione annua delle linee di deposito marine,
  - ✓ 2110 Dune embrionali mobili,
  - ✓ 2120 Dune mobili del cordone litorale con presenza di *Ammophila arenaria* (*dune bianche*),
  - ✓ 2160 Dune con presenza di *Hippophae rhamnoides*,
  - ✓ 2230 Dune con prati di *Malcolmietalia*.
- È vietato depositare materiale di qualsiasi tipo ed effettuare il rimessaggio di natanti sulle dune costiere nelle aree caratterizzate dalla presenza dei seguenti habitat:
  - ✓ 1210 Vegetazione annua delle linee di deposito marine,
  - ✓ 2110 Dune embrionali mobili,
  - ✓ 2120 Dune mobili del cordone litorale con presenza di *Ammophila arenaria* (*dune bianche*),



- ✓ 2160 Dune con presenza di *Hippophae rhamnoides*,
- ✓ 2230 Dune con prati di *Malcolmietalia*
- È obbligatorio sottoporre alla procedura della valutazione di incidenza (*Vinca*) lo svolgimento di manifestazioni, gare, fiere e attività di fruizione (*turistica, ricreativa, culturale, sportiva agonistica e non*), ubicate al di fuori dei centri urbani e qualora implicino:
  - ✓ l'uso di mezzi a motore (*superiore a 50 unità*) sulle strade non asfaltate, nei corsi d'acqua, nelle zone umide e nei tratti mare ricompresi nei siti,
  - ✓ l'accesso contemporaneo di persone (*superiore a 200 unità*),
  - ✓ un forte impatto acustico (*fuochi pirotecnici, concerti o altri spettacoli*),
  - ✓ un'intensa illuminazione (*concerti o altri spettacoli*).

#### 4.3 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività agricole

Ovvero, attività agricola, zootecnica, pioppicoltura e castanicoltura.

I siti Natura 2000 possono essere utilizzati per l'instaurarsi di piccole realtà agricole a patto che si osservino i seguenti regolamenti:

- È vietato eliminare, drenare o prosciugare i seguenti elementi, sia di origine naturale che artificiale: maceri, pozze di abbeverata, fontanili, risorgive, torbiere, canneti, stagni, fossi, siepi, filari alberati, piantate e muretti a secco.
- È vietato eliminare le zone umide di origine naturale.
- È vietato convertire le superfici a pascolo permanente
- È vietato eliminare:
  - ✓ boschetti (*di origine naturale: superficie < 2.000 mq, h > 5 m, copertura > 40% o di origine artificiale: superficie < 5.000 mq*),
  - ✓ complessi macchia-radura, arbusteti (*h < 5 m, copertura > 40%*),
  - ✓ terreni saldi (*copertura arbustiva < 40%*) e aree incolte,
  - ✓ prati permanenti e/o pascoli in pianura,
  - ✓ prati permanenti e/o pascoli in collina e in montagna (*limitatamente alle aree con presenza di habitat di interesse comunitario*),
  - ✓ zone umide di origine artificiale, qualora si intenda procedere alla loro eliminazione o trasformazione, è obbligatorio effettuare la valutazione di incidenza (*Vinca*).
- È vietato eliminare i terrazzamenti esistenti, delimitati a valle da muretti a secco oppure da una scarpata inerbita; sono fatti salvi i casi, regolarmente autorizzati dall'Ente competente alla valutazione di incidenza, di rimodellamento dei terrazzamenti eseguiti allo scopo di assicurare una gestione economicamente sostenibile dell'area.



- È obbligatorio trasformare a prato permanente le specifiche aree agricole attualmente coltivate; in tali prati sarà possibile effettuare uno sfalcio annuo, nel periodo eventualmente indicato dall'Ente gestore, con la possibilità di utilizzare il prodotto ricavato dal taglio. In tali prati è vietato impiegare fitofarmaci, diserbanti, fertilizzanti di sintesi, liquami, fanghi e digestati, mentre sono esclusi dal divieto i prodotti ammissibili nell'agricoltura biologica.
- È vietato utilizzare i diserbanti e il pirodiserbo per il controllo della vegetazione presente lungo le sponde dei fossi e nelle aree marginali tra i coltivi, ad eccezione delle scoline.
- È vietato bruciare le stoppie e le paglie, nonché la vegetazione presente al termine dei cicli produttivi di prati naturali o seminati sulle superfici a seminativo; sono fatti salvi, in ogni caso, gli interventi di bruciatura connessi ad emergenze di carattere fitosanitario prescritti all'autorità competente o a superfici investite a riso e salvo diversa prescrizione dell'Ente gestore.
- È vietato bruciare la vegetazione presente nelle capezzagne, nelle scoline, nelle tare e in altri elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario.
- È vietato trinciare e tagliare la vegetazione arborea e arbustiva negli spazi aperti e nei pascoli, in pianura e in collina (*fino a 600 m s.l.m.*), dal 15 marzo al 15 luglio, salvo autorizzazione dell'Ente gestore; sono fatti salvi gli interventi di potatura.
- È vietato eseguire livellamenti significativi che comportino la modifica morfologica del terreno e/o la struttura scolante esistente, qualora non autorizzati dall'Ente competente alla valutazione di incidenza; sono fatti salvi i livellamenti ordinari per la preparazione del letto di semina, per la sistemazione dei terreni a risaia e per gli impianti arborei.
- È vietato sperimentare, coltivare e utilizzare organismi geneticamente modificati (*OGM*). Nelle aree appartenenti al demanio pubblico fluviale è obbligatorio mantenere a prato naturale da sfalcio, senza lavorazione e trasemina, almeno il 25% di ogni singola superficie gestita a prato naturale o a pascolo.
- Nelle aree appartenenti al demanio pubblico fluviale è obbligatorio mantenere una fascia arbustiva e/o arborea di almeno 20 m di larghezza nel lato verso il corso d'acqua. Qualora la fascia arbustiva e/o arborea non sia presente è obbligatorio lasciare una fascia incolta di 20 m di larghezza nel lato verso il corso d'acqua.

#### 4.4 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività selvicolturale

Le seguenti regolamentazioni riguardano la gestione forestale, i tagli di utilizzazione e le altre attività selvicolturali nei boschi, compresi i boschi ripariali, le siepi e le tartufaie



controllate; sono fatte salve le aree urbane e le aree cortilive.

❖ Boschi e Siepi

- È vietato tagliare la vegetazione arbustiva o arborea nel raggio di 10 m dagli specchi d'acqua (*torbiere, stagni, zone umide, fontanili e risorgive*) e da ingressi di grotte, inghiottitoi, forre o cavità naturali; sono fatti salvi gli interventi di taglio della vegetazione per evitarne l'eventuale copertura o l'interramento, previa autorizzazione dell'Ente gestore o previa valutazione di incidenza (*Vinca*).
- È vietato tagliare piante vive con diametro superiore a 1 m, ad eccezione degli alberi presenti sugli argini dei corsi d'acqua.
- È vietato tagliare la vegetazione arbustiva o arborea dal 15 marzo al 15 luglio in pianura e in collina (*fino a 600 m slm*), salvo autorizzazione dell'Ente gestore; tale divieto non è comprensivo delle fasi di depezzamento, di concentramento e di esbosco del legname ai margini delle piste. Tale divieto non si applica alle potature, ai tagli per autoconsumo e ai casi in cui il Disciplinare tecnico per la manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle opere di difesa della costa nei siti della Rete "*Natura 2000 (SIC e ZPS)*",
- È vietato trattare a ceduo semplice o trattare a taglio raso i boschi in cui gli ontani sono le specie dominanti.
- È vietato lasciare una superficie scoperta accorpata superiore a 4 ha nei boschi cedui semplici (*comprese le tagliate effettuate nei precedenti 3 anni*).
- È obbligatorio rilasciare almeno 20 esemplari di conifere, se presenti, per ogni ettaro di superficie all'interno di boschi misti di latifoglie.
- È obbligatorio, in caso di tagli boschivi di estensione superiore ad 1 ha, comprese le conversioni all'alto fusto, rilasciare almeno 3 piante vive per ogni ettaro, da destinare all'invecchiamento, scelte tra i soggetti di maggior diametro e appartenenti a specie autoctone anche sporadiche, nonché almeno 3 piante morte o marcescenti in piedi per ogni ettaro, scelte tra i soggetti di maggior diametro.
- È obbligatorio, in caso di taglio di boschi cedui semplici o composti, che almeno il 70% delle matricine da rilasciare sia scelto tra quelle di maggior diametro ed appartenenti a specie autoctone, anche sporadiche; sono fatti salvi gli interventi nei corsi d'acqua e nei canali.
- È vietato sradicare le ceppaie, salvo autorizzazione dell'Ente gestore o previa valutazione di incidenza (*Vinca*); sono fatti salvi gli interventi negli argini dei corsi d'acqua.



- Nei boschi di castagno puri o a dominanza di castagno il turno dei tagli non può essere inferiore a 15 anni.
- Nei boschi di faggio il turno dei tagli non può essere inferiore a 35 anni.

#### ❖ Rimboschimenti

- È vietato effettuare rimboschimenti con specie arboree e arbustive alloctone; sono fatti salvi gli impianti di pioppicoltura e di arboricoltura da legno, anche con conifere, a finalità produttive, i quali necessitano di valutazione di incidenza nel caso ricadano in aree pubbliche o, se ricadono in aree private, qualora vengano interessate superfici con presenza di elementi naturali e seminaturali.
- È vietato, limitatamente ai siti Natura 2000 di collina (200 m – 600 m s.l.m.) e di montagna (oltre 600 m s.l.m.), effettuare rimboschimenti nei prati, nei pascoli, negli incolti, nei terreni saldi, negli arbusteti, nelle brughiere e nelle chiarie interforestali, ad eccezione di quelle create nell'ambito di tagli boschivi fitosanitari autorizzati e destinate a successivi rinfoltimenti, oppure, in caso di interventi necessari alla difesa del suolo o per ripristini naturalistici, da effettuarsi, comunque, tramite l'impiego di specie autoctone e previa valutazione di incidenza (Vinca).

#### 4.5 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività venatoria e gestione faunistica

- È vietato esercitare l'attività venatoria in deroga ai sensi dell'art. 9, paragrafo 1, lettera c), della Direttiva n. 79/409/CEE (modificata dalla Direttiva n. 2009/147/CE);
- È vietato catturare o uccidere esemplari appartenenti alle specie di: Allodola (*Alauda arvensis*), Combattente (*Philomachus pugnax*), Moretta (*Aythya fuligula*) e Pernice Bianca (*Lagopus mutus*).
- È vietato catturare o uccidere, in data antecedente al 1 ottobre, esemplari appartenenti alle specie di: Alzavola (*Anas crecca*), Beccaccia (*Scolopax rusticola*), Beccaccino (*Gallinago gallinago*), Canapiglia (*Anas strepera*), Codone (*Anas acuta*), Fischione (*Anas penelope*), Folaga (*Fulica atra*), Frullino (*Lymnocyptes minimus*), Gallinella d'acqua (*Gallinula chloropus*), Marzaiola (*Anas querquedula*), Mestolone (*Anas clypeata*), Moriglione (*Aythya ferina*), Pavoncella (*Vanellus vanellus*) e Porciglione (*Rallus aquaticus*).
- È vietato catturare o uccidere intenzionalmente esemplari appartenenti alle specie di interesse conservazionistico di cui all'Allegato B, salvo autorizzazione dell'Ente gestore.
- È obbligatorio contenere il numero dei cani utilizzati durante le braccate entro il numero di 12 esemplari nello svolgimento della caccia e del controllo del cinghiale. Nel piano di



controllo del cinghiale il metodo della braccata è consentito dal 1 ottobre al 31 gennaio; ulteriori periodi possono essere autorizzati previa valutazione di incidenza (*Vinca*). La braccata è sempre vietata nelle Aree protette, ad esclusione delle aree contigue dei Parchi, e negli Istituti di protezione faunistica di cui alla L n. 157/92.

- È vietato effettuare gli interventi di controllo della volpe in tana in cavità naturali, salvo autorizzazione dell'Ente gestore, mentre sono consentiti gli interventi di controllo che escludono le cavità naturali (*manufatti, fienili, ecc.*), di norma non utilizzati dal lupo o dall'istrice, qualora sia accertato dall'Ente gestore l'utilizzo del sito da parte del lupo o dell'istrice per la riproduzione.
- È obbligatorio, nei piani di controllo di specie invasive e ad esclusione delle nutrie, impiegare esche selettive nelle trappole o nelle strutture assimilabili e garantendo una pronta liberazione degli esemplari non appartenenti alle specie bersaglio.
- È vietato attuare la pratica dello sparo al nido nello svolgimento dell'attività di controllo demografico delle popolazioni di corvidi; il controllo demografico delle popolazioni di corvidi è, comunque, vietato nelle aree di presenza del Lanario (*Falco biarmicus*).
- È vietato effettuare i ripopolamenti faunistici a scopo venatorio, ad eccezione di quelli realizzati con soggetti appartenenti a specie e popolazioni autoctone mantenute in purezza e provenienti da allevamenti nazionali, e di quelli effettuati con fauna selvatica proveniente dalle zone di ripopolamento e cattura o dai centri pubblici e privati di riproduzione della fauna selvatica allo stato naturale insistenti sul medesimo territorio.
- È vietato allevare e introdurre in libertà Anseriformi in tutte le zone umide (*anche in mancanza della reiterazione delle Ordinanze del Ministero della Salute emanate in merito all'influenza aviaria*), ad esclusione dei soggetti utilizzati come richiami vivi per la caccia agli uccelli acquatici.
- È vietato utilizzare fucili caricati con munizioni con pallini di piombo o contenenti piombo per l'attività venatoria all'interno delle zone umide naturali ed artificiali quali: laghi, stagni, paludi, acquitrini, lanche e lagune d'acqua dolce, salata e salmastra, compresi i prati allagati e con esclusione dei maceri, nonché nel raggio di 150 m dalle loro rive più esterne.
- È vietato esercitare l'attività venatoria, dopo le ore 16,00, in tutte le zone umide e nei corsi d'acqua, e nel raggio di 500 m da essi; sono fatte salve eventuali regolamentazioni più restrittive contenute nelle Misure Specifiche di Conservazione o nei Piani di Gestione dei siti o nei Regolamenti di settore delle Aree protette.



- È vietato esercitare l'attività venatoria, dopo le ore 14,30, in tutte le zone umide e nei corsi d'acqua, e nel raggio di 500 m da essi, qualora vi sia presenza, anche parziale, di ghiaccio.
- È vietato esercitare l'attività venatoria nel mese di gennaio per più di 2 giornate alla settimana, scelte tra giovedì, sabato e domenica definite dal calendario venatorio regionale, con l'eccezione della caccia agli ungulati che resta regolamentata dal calendario venatorio regionale.
- È vietato istituire nuove Aziende agri-turistico-venatorie (AATV) o ampliare quelle esistenti; sono fatti salvi i casi di ampliamenti riguardanti aree oggetto di misure agroambientali, previa valutazione di incidenza (*Vinca*).
- È vietato sparare nei campi di addestramento cani dal 15 marzo al 15 luglio presenti nelle Aziende agri-turistico-venatorie (AATV).
- È vietato istituire nuove Zone per l'allenamento e l'addestramento dei cani (ZAC) e per le gare cinofile, nonché ampliarle.

#### **4.6 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di Attività di pesca e gestione della fauna ittica**

- È vietato immettere esemplari di specie ittiche e di invertebrati alloctoni nelle zone umide, nei corsi d'acqua e in mare, fatta eccezione della specie *Tapes philippinarum*.
- È vietato effettuare la traslocazione della fauna ittica appartenente a specie alloctone.
- È vietato esercitare l'attività di pesca con la tecnica "no kill" per le specie alloctone e la reimmissione degli individui alloctoni catturati con qualsiasi metodo di pesca, ad eccezione degli impianti di pesca a pagamento, ferma restando la tutela del benessere animale.
- È obbligatorio utilizzare solo specie autoctone nello svolgimento dell'attività di ripopolamento ittico, previa valutazione di incidenza (*Vinca*).
- È vietato catturare o uccidere intenzionalmente esemplari appartenenti alle specie di interesse conservazionistico di cui all'Allegato B, salvo autorizzazione dell'Ente gestore; in caso di cattura accidentale gli esemplari devono essere immediatamente rilasciati.
- È obbligatorio impiegare ami senza ardiglione o con ardiglione schiacciato.
- È vietato abbandonare lenze o altro materiale utilizzato nell'esercizio della pesca.
- È obbligatorio attenersi, per quanto concerne la pesca della specie anguilla (*Anguilla anguilla*), alle misure previste dal Regolamento n. 1100/07 (CE) e ai Piani Nazionali e Regionali di Gestione per l'anguilla.



- È vietato istituire le Aree di pesca regolamentata, salvo autorizzazione dell'Ente gestore.
- È vietato istituire nuovi campi gara temporanei o permanenti.
- È vietato esercitare l'attività di pesca in mare in difformità con quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (CE) n. 1967/06 e s.m.i.

#### **4.7 Osservazioni su Urbanistica, edilizia, interventi su fabbricati e manufatti vari e viabilità**

- È vietato realizzare nuove strutture o infrastrutture di servizio ad attività e stabilimenti balneari in presenza degli habitat:
  - ✓ 1210 Vegetazione annua delle linee di deposito marine,
  - ✓ 2110 Dune embrionali mobili,
  - ✓ 2120 Dune mobili del cordone litorale con presenza di *Ammophila arenaria* (*dune bianche*),
  - ✓ 2160 Dune con presenza di *Hippophae rhamnoides*,
  - ✓ 2230 Dune con prati di *Malcolmietalia*.
- È vietato utilizzare diserbanti e il pirodiserbo della vegetazione presente nelle scarpate stradali.
- È obbligatorio, nel caso di realizzazione di barriere fonoassorbenti o fonoisolanti trasparenti, installare sistemi di mitigazione visiva per l'avifauna, mediante marcature che devono coprire i pannelli trasparenti in modo omogeneo.

#### **4.8 Obblighi e divieti per l'instaurarsi di un'attività estrattiva**

- È vietato aprire nuove cave o ampliare quelle esistenti, ad eccezione di quelle previste negli strumenti di pianificazione generali e di settore, comunali, provinciali e dei parchi nazionali e regionali, Il recupero finale delle aree interessate dall'attività estrattiva deve essere realizzato per fini naturalistici, attraverso la creazione di zone umide e/o di aree boscate, anche alternate a modesti spazi aperti, ed a condizione che sia conseguita la positiva valutazione di incidenza dei singoli progetti ovvero degli strumenti di pianificazione generali e di settore di riferimento dell'intervento.
- Sono, invece, ammessi interventi di escavazione di pubblico interesse che siano finalizzati alla sicurezza territoriale, al risparmio della risorsa idrica, alla navigabilità, nonché alla ri-naturazione ed alla riqualificazione ambientale, purché pianificati o programmati dalle autorità pubbliche competenti ed a condizione che sia conseguita la positiva valutazione di incidenza dei singoli progetti, ovvero degli strumenti di pianificazione generali e di settore di riferimento degli interventi. Il recupero finale



delle aree interessate, comprensive anche di un'adeguata fascia di rispetto, dovrà esclusivamente essere realizzato a fini naturalistici, attraverso: la creazione di zone umide e/o di aree boscate, anche alternate a modesti spazi aperti, soprattutto in pianura e nei fondovalle, nonché la realizzazione di pareti verticali, cavità, detrito di falda alla base di pareti nei versanti collinari e montani, fatte salve le esigenze gestionali che hanno determinato la loro realizzazione.

## 5. ULTERIORI VINCOLI OLTRE AL VINCOLO (SIC)

Il documento CDU di destinazione urbanistica del comune di Montebello Jonico evidenzia altri importanti vincoli sull'area di competenza del fallimento.

### 5.1 VINCOLO PAESAGGISTICO

La Regione Calabria, con la L.R. 16.4.2002, n. 191, "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio:

Legge Urbanistica della Calabria, ha definito la disciplina della pianificazione, tutela e recupero del territorio regionale e l'esercizio delle competenze e delle funzioni amministrative attinenti. In tale legge, sono innanzitutto riportati alcuni punti di principio generali associati al ruolo della Regione Calabria (*art.1*) e tra questi:

- assicurare un efficace ed efficiente sistema di programmazione e pianificazione territoriale orientato allo sviluppo sostenibile del territorio regionale, da perseguire con un'azione congiunta di tutti i settori interessati, che garantisca l'integrità fisica e culturale del territorio regionale, nonché il miglioramento della qualità della vita dei cittadini, dei connotati di civiltà degli insediamenti urbani, delle connessioni fisiche e immateriali dirette allo sviluppo produttivo ed all'esercizio delle libertà dei membri della collettività calabrese;
- promuovere un uso appropriato delle risorse ambientali, naturali, territoriali e storico-culturali anche tramite le linee di pianificazione paesaggistica.

In secondo luogo la legge elenca gli obiettivi generali a cui si informa la pianificazione territoriale (*art.3*) ovvero:

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti alle vicende naturali e storiche;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali;



- promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di svantaggio territoriale;
- prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

Gli oggetti della pianificazione territoriale ed urbanistica sono i sistemi naturalistico-ambientali, insediativo e relazionale (*art.5*) e la definizioni di questi è compito specifico e prioritario della Regione che vi provvede attraverso il Quadro Territoriale Regionale (*QTR*).

La pianificazione si attua secondo modalità di intervento articolate in azioni tipologiche, ovvero la conservazione, trasformazione, nuovo impianto, ed in modalità d'uso ovvero quella insediativa, produttiva, culturale, infrastrutturale, agricola-forestale, di uso misto (*art.6*). Gli ambiti della pianificazione (*art.7*) sono il territorio regionale, provinciale, comunale, dei parchi e riserve naturali nazionali e regionali, dei bacini regionali e interregionali, della pianificazione paesaggistica come definiti dal QTR ai sensi degli articoli 135,143 e 146 del D.lgs 42/2004, dei consorzi di bonifica.

Per quanto riguarda la politica del paesaggio si evidenzia (*art. 8bis*) che la Regione recepisce la Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con L. 14/2006, ed attua i contenuti della “*Carta Calabrese del Paesaggio*”, sottoscritta il 22.6.2006; in quest'ultimo caso è prevista la redazione, da parte della Regione, del Documento relativo alla “*Politica del Paesaggio per la Calabria*”.

La legge regionale stabilisce inoltre, per l'assetto agricolo e forestale, gli strumenti urbanistici (*art. 50*) che, nell'individuazione delle zone agricole, disciplinano la tutela e l'uso del territorio agro-forestale secondo un elenco di finalità individuate. Tra queste finalità sono comprese quelle di:

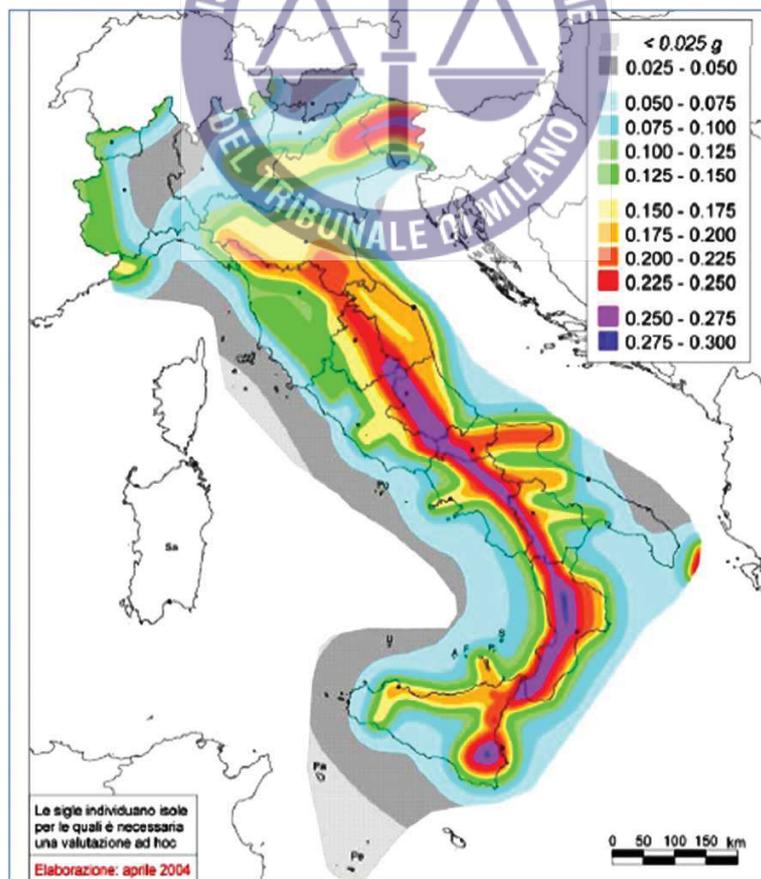
- salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico garantendo lo sviluppo di attività agricole sostenibili;
- promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici e idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole od integrate;
- valorizzare la funzione di spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli aggregati urbani.



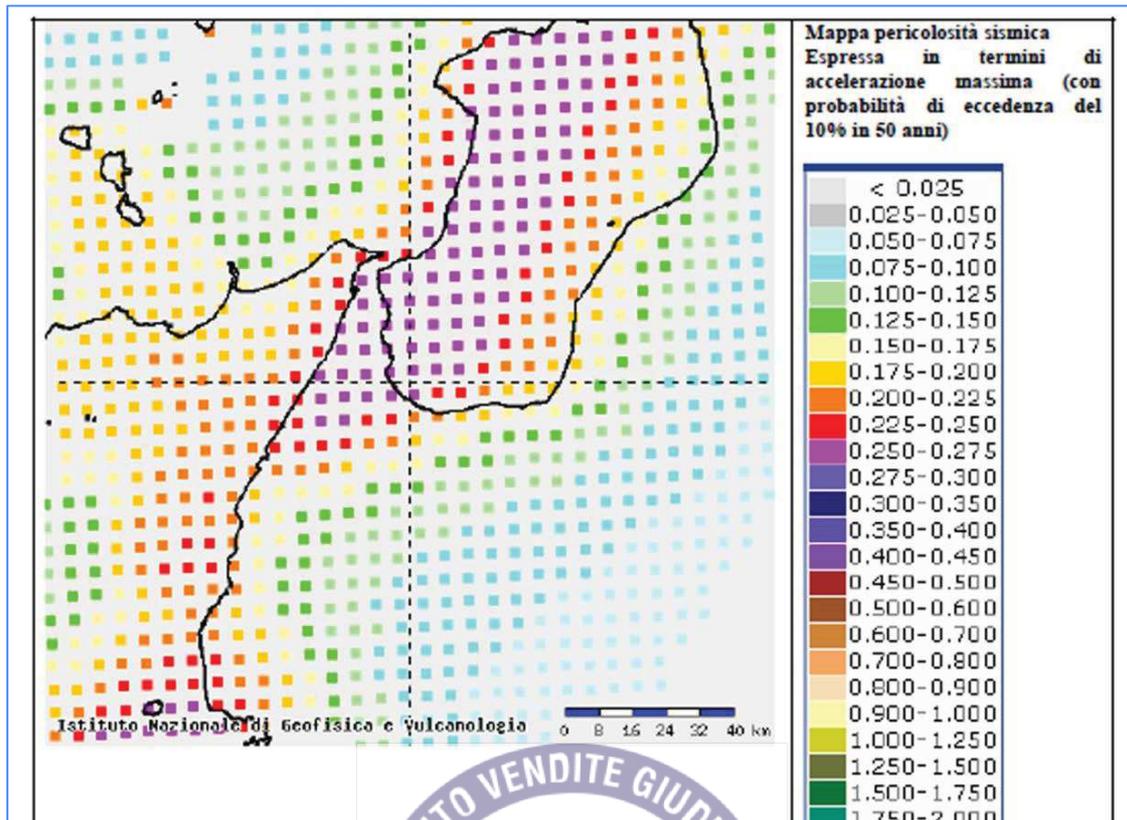
Nelle zone a destinazione agricola (*art.51*) sono inoltre vietati alcuni interventi specificatamente individuati: attività comportanti trasformazioni d'uso del suolo che lo rendono incompatibile con la produzione vegetale e l'allevamento; frazionamento del terreno a scopo edificatorio, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

## 5.2 VINCOLO SISMICO

Il territorio del Comune di Montebello Jonico, in base alla mappa di pericolosità sismica del territorio nazionale elaborata dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia e riportata come Allegato 1B dell'O.P.C.M. del 28 aprile 2006, n. 3519, risulta soggetto a valori di accelerazione (*con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni*) compresi tra 0,225 g e 0,275 g. Il Comune di Montebello Jonico, in base alla classificazione sismica del 2004, di cui alla DGR 47/2004, è associato alla zona sismica 1, il livello più alto di rischio previsto dalle normative nazionali e regionali. Ne consegue che il vincolo sismico previsto per l'area comporta l'applicazione dei massimi livelli di tutela, con riferimento a quanto definito dal D.P.R. 6.6.2001, n. 380, in particolare all'articolo 84, che riprende l'art. 4 della L. 64/1974, ed agli articoli 93 e 94, che riprendono rispettivamente gli articoli 17 e 19 e l'articolo 18 della L. 64/1974, ed anche a quanto definito dal D.M. 16.1.1996 e dalla O.P.C.M. 3274/2003.



Mappa di pericolosità sismica del territorio Nazionale



Mapa di pericolosità sismica sul territorio calabrese

### 5.3 VINCOLO PAI (PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO)

➤ **Dalle norme tecniche di attuazione:**

❖ **ART 1 (Finalità)**

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (*in seguito denominato PAI*) ha valore di piano territoriale di settore e rappresenta lo strumento conoscitivo, normativo e di pianificazione mediante il quale l'Autorità di Bacino Regionale della Calabria (*in seguito denominata "ABR"*), pianifica e programma le azioni e le norme d'uso finalizzate alla salvaguardia delle popolazioni, degli insediamenti, delle infrastrutture e del suolo.

Il PAI persegue l'obiettivo di garantire al territorio di competenza dell'ABR, adeguati livelli di sicurezza rispetto all'assetto geomorfologico, relativo alla dinamica dei versanti e al pericolo di frana, all'assetto idraulico, relativo alla dinamica dei corsi d'acqua e al pericolo d'inondazione, e all'assetto della costa, relativo alla dinamica della linea di riva e al pericolo di erosione costiera.

Le finalità del PAI sono perseguite mediante:

- *l'adeguamento degli strumenti urbanistici e territoriali;*
- *la definizione del rischio idrogeologico e di erosione costiera in relazione ai fenomeni di dissesto considerati;*

- *la costituzione di vincoli e prescrizioni, di incentivi e di destinazioni d'uso del suolo in relazione al diverso livello di rischio;*
- *l'individuazione di interventi finalizzati al recupero naturalistico e ambientale, nonché alla tutela e al recupero dei valori monumentali e ambientali presenti e/o alla riqualificazione delle aree degradate;*
- *l'individuazione di interventi su infrastrutture e manufatti di ogni tipo, anche edilizi, che determinino rischi idrogeologici, anche con finalità di rilocalizzazione;*
- *la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione e il recupero delle caratteristiche naturali del terreno;*
- *la moderazione delle piene, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua;*
- *la definizione dei programmi di manutenzione;*
- *l'approntamento di adeguati sistemi di monitoraggio;*
- *la definizione degli interventi atti a favorire il riequilibrio tra ambiti montani e costieri con particolare riferimento al trasporto solido e alla stabilizzazione della linea di riva.*

❖ ART 2 (Aggiornamento e pubblicità del PAI)

1. È espressamente previsto, da parte dell'ABR, il periodico aggiornamento del PAI in termini sia di conoscenza sia di approfondimenti specifici trattandosi di uno strumento dinamico della pianificazione di bacino. L'ABR è delegata all'elaborazione dei successivi aggiornamenti, a 4 cadenze di norma quinquennale. Il Comitato Istituzionale approva il PAI e lo notifica alla Giunta Regionale.
2. È inoltre espressamente previsto l'aggiornamento delle aree perimetrate e delle relative misure di salvaguardia, in senso restrittivo e non, da parte dell'ABR e previa approvazione del Comitato Istituzionale, con le modalità dell'art. 1 comma 1-bis del D.L. 180/98 convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 1998, n. 267, e successive modificazioni, in funzione di:
  - *indagini e studi a scala di dettaglio;*
  - *richieste di Amministrazioni Pubbliche corredate dalle risultanze di studi specifici;*
  - *nuovi eventi;*
  - *nuove acquisizioni conoscitive derivanti da indagini e studi specifici;*
  - *variazione delle condizioni di rischio derivanti da:*
    - a) *effetto di interventi non strutturali, quali il presidio territoriale, ulteriori studi, sistemi di monitoraggio, ecc.;*
    - b) *realizzazione e/o completamento di interventi strutturali di messa in sicurezza delle aree interessate;*



c) *effetti prodotti dalle azioni poste in essere per la mitigazione del rischio. 2-bis.*

Per le aree a rischio elevato e molto elevato e per le aree di attenzione, vincolate dal PAI, per le quali gli strumenti urbanistici vigenti prevedono un utilizzo ai fini edificatori, i soggetti interessati possono redigere progetti di messa in sicurezza, corredati da indagini e studi di dettaglio, per eliminare il rischio o ridurlo ad un livello compatibile con l'utilizzo previsto dai suddetti strumenti urbanistici.

Il Comitato Istituzionale dell'ABR, previo parere del Comitato Tecnico della stessa Autorità, delibererà sulla predetta richiesta di riclassificazione condizionandone l'efficacia, in caso di esito positivo, all'esecuzione e collaudo delle opere, così come previste in progetto. La realizzazione di insediamenti sulle aree di cui sopra, potrà avvenire solo dopo la notifica al Comune, da parte dell'ABR, della nuova cartografia del rischio, quale variante della precedente perimetrazione.

Per ottenere detta notifica, il Comune interessato dovrà documentare all'Autorità di Bacino l'avvenuta esecuzione e collaudo di tutti gli interventi di messa in sicurezza previsti nel progetto esaminato favorevolmente dalla stessa ABR. Dopo l'approvazione da parte del Comitato Istituzionale di cui al secondo paragrafo del presente comma, il Comune è abilitato a rilasciare autorizzazioni o concessioni ad edificazione sulle aree in oggetto. L'esecutività di tali assensi edilizi è condizionata alla notifica di cui ai due precedenti paragrafi.

3. Allo scopo di promuovere un'adeguata attività di informazione, formazione e ricerca avente finalità di prevenzione del rischio idrogeologico e di erosione costiera, la Regione Calabria promuove, per il tramite dell'ABR e con il contributo dei soggetti interessati, nelle forme e nei modi opportuni, iniziative finalizzate alla diffusione delle conoscenze; promuove altresì la libera circolazione dei dati riguardanti la difesa del suolo e, con cadenza quinquennale, organizza la conferenza regionale per la tutela e valorizzazione del suolo.

❖ **ART 3 (Ambito territoriale di applicazione)**

L'ambito di riferimento del PAI è costituito da tutto il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Regionale della Calabria che comprende i bacini idrografici di rilievo regionale, così come raggruppati in n. 13 aree programma ai sensi dell'art. 2 della L. R. 29 novembre 1996, n. 35.

Il PAI include inoltre l'ambito territoriale relativo al bacino interregionale del fiume Lao, in conformità alle norme vigenti.

Ai fini della disciplina e degli interventi relativi all'assetto geomorfologico il Piano si riferisce al territorio di tutti i comuni della Calabria a quello della Regione Basilicata ricadenti nel bacino del fiume Lao.



Ai fini della disciplina e degli interventi relativi all'assetto idraulico il presente Piano individua e denomina i bacini e i corsi d'acqua della Calabria così come rappresentati, codificati e denominati nel “*Catasto del reticolo idrografico*” allegato al PAI, del quale costituisce parte integrante.

❖ **ART 4 (Ambito giuridico di applicazione e soggetti destinatari)**

Il Piano è adottato ai sensi dell'art. 1-bis della L. 365/2000 e dell'art.17 comma 6-ter della legge 18 maggio 1989 n. 183 e successive modificazioni e integrazioni, dell'art.1 del D.L. 180/98 convertito con legge 3 agosto 1998 n. 267 e successive modificazioni, e della L.R. 35/1996.

Le misure di salvaguardia, le norme di attuazione e i programmi di intervento del PAI sono rivolte ai soggetti privati, alle province, ai comuni, alle comunità montane, ai consorzi di bonifica, agli enti pubblici, alle società concessionarie e alle associazioni fra i soggetti anzidetti che, a qualsiasi titolo, amministrano, realizzano o esercitano diritti su beni immobili pubblici o privati, ricadenti nel territorio di competenza dell'ABR.

Il Piano è coordinato con i programmi nazionali, regionali e sub-regionali di sviluppo economico e di uso del suolo e prevale, ai sensi della L. 183/1989 e successive modificazioni e integrazioni, su tutti gli strumenti di piano e programmatici della Regione Calabria e degli Enti Locali.

La Regione Calabria, ai fini delle verifiche di conformità urbanistica relative ad opere dello Stato, si uniforma alle Norme di Attuazione del presente Piano.

Le norme di cui al presente Piano non sostituiscono eventuali norme più restrittive vigenti nella legislazione statale in materia di beni culturali e ambientali e di aree naturali protette, negli strumenti di pianificazione territoriale regionali, provinciali e comunali, ovvero in altri piani di tutela del territorio ivi compresi i piani paesistici.

❖ **ART 5 (Effetti Giuridici)**

1. Agli effetti dell'art.17, comma 6-bis della L. 183/89, dall'adozione del Piano sono dichiarate immediatamente vincolanti per le Amministrazioni e per gli Enti Pubblici nonché per i soggetti privati, le prescrizioni di cui ai successivi articoli limitatamente alle aree perimetrare negli allegati.
2. Sono fatti salvi gli interventi già autorizzati rispetto ai quali i relativi lavori siano iniziati alla data di adozione del Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. In ogni caso al titolare della concessione o dell'atto amministrativo dovrà essere tempestivamente notificata da parte dell'Amministrazione comunale la condizione di pericolo rilevata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 6, della L. 365/2000.



Fermo rimanendo il carattere immediatamente vincolante delle prescrizioni di cui al comma 1, la Regione, ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L.183/89 e dell'art. 69 del D.P.R. 616/1977, entro novanta giorni dalla data di pubblicazione del Piano:

- *emana, tramite il Dipartimento Urbanistica, di concerto con l'ABR, le disposizioni concernenti l'attuazione dello stesso nel settore urbanistico. Decorso tale termine gli enti territorialmente interessati al Piano sono comunque tenuti a rispettarne le prescrizioni nel settore urbanistico, adottando i necessari adempimenti relativi ai propri strumenti urbanistici secondo il disposto dell'art. 17, comma 6, della L.183/1989;*
- *provvede, tramite l'ABR, alla perimetrazione delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD 30/12/1923 N. 3267 e del R.D. 16/5/1926 N. 1126, ed all'elaborazione delle relative norme;*
- *emana, tramite il Dipartimento n. 1, Presidenza – settore Protezione Civile, le direttive per l'adozione delle misure di protezione civile connesse al PAI così come previsto dalla L.R. n. 4/1997.*

I comuni provvedono, nei novanta giorni successivi a quelli di cui al comma 3, alla trasposizione cartografica dei limiti delle aree a diverso grado di rischio e pericolosità di cui agli articoli seguenti, alla scala adottata dai piani regolatori e/o su base catastale. Eventuali problemi d'interpretazione derivanti da imprecisioni nelle rappresentazioni cartografiche, da scarsa definizione della rappresentazione o da incongruenze tra rappresentazione cartografica e stato dei luoghi, sono risolti a vantaggio della sicurezza. L'attuazione degli strumenti urbanistici nei comuni interessati da perimetrazione di aree a pericolosità e/o rischio molto elevata ed elevata di cui agli articoli seguenti è subordinata, relativamente alle aree perimetrate, al completamento della procedura di cui ai commi precedenti.

I manufatti lambiti o attraversati dal limite delle perimetrazione delle aree a diverso grado di rischio e pericolosità sono compresi nei limiti della perimetrazione interessata dalle prescrizioni più restrittive.

In caso di mancata attuazione o d'inosservanza delle misure di salvaguardia da parte degli enti interessati, la Regione, per il tramite dell'ABR, attiva i poteri sostitutivi.

Le norme di attuazione che per loro natura coinvolgono anche parzialmente aree ricadenti oltre il limite dei bacini regionali, ma comunque entro il territorio regionale, sono da ritenersi valide ed efficaci fino a diversa ed esplicita disposizione dell'autorità di bacino limitrofa competente.

Le misure di salvaguardia introdotte dal PAI non si applicano ai procedimenti di condono edilizio di cui agli artt. 31 e seguenti della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e all'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724.



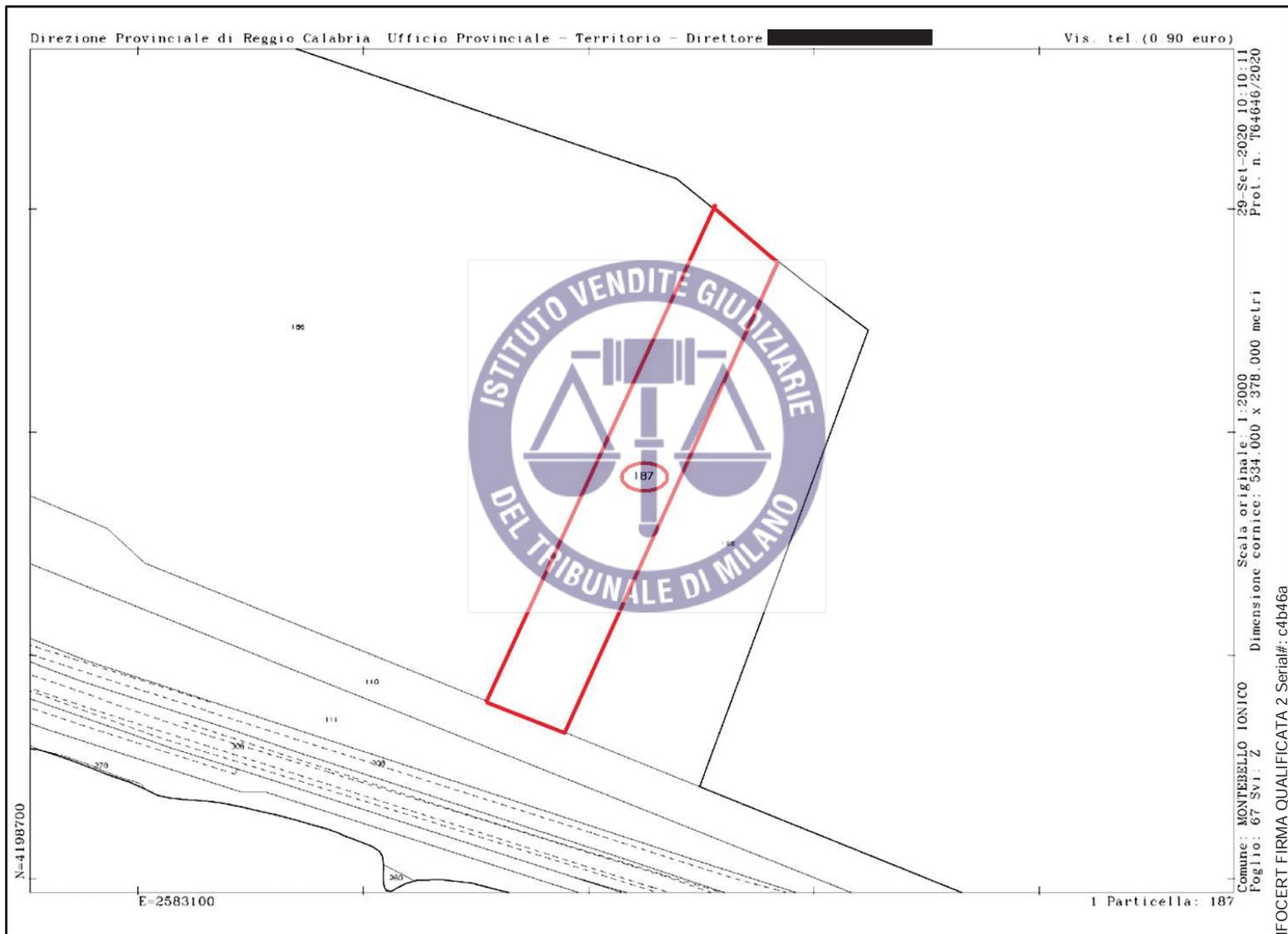
## 6. INQUADRAMENTO CATASTALE ALL' INTERNO DELLE SALINE JONICHE

### 6.1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEI TERRENI

#### ❖ Particella 187

Trattasi di una particella che coinvolge una zona del Pantano. È adiacente, sia a sinistra e sia a destra, ad altre particelle anch'esse facenti parte del Pantano delle Saline Joniche e di proprietà di terzi.

La particella di proprietà del fallimento è circonscritta in rosso:



Terreno censito al NCT foglio 67 particella 187

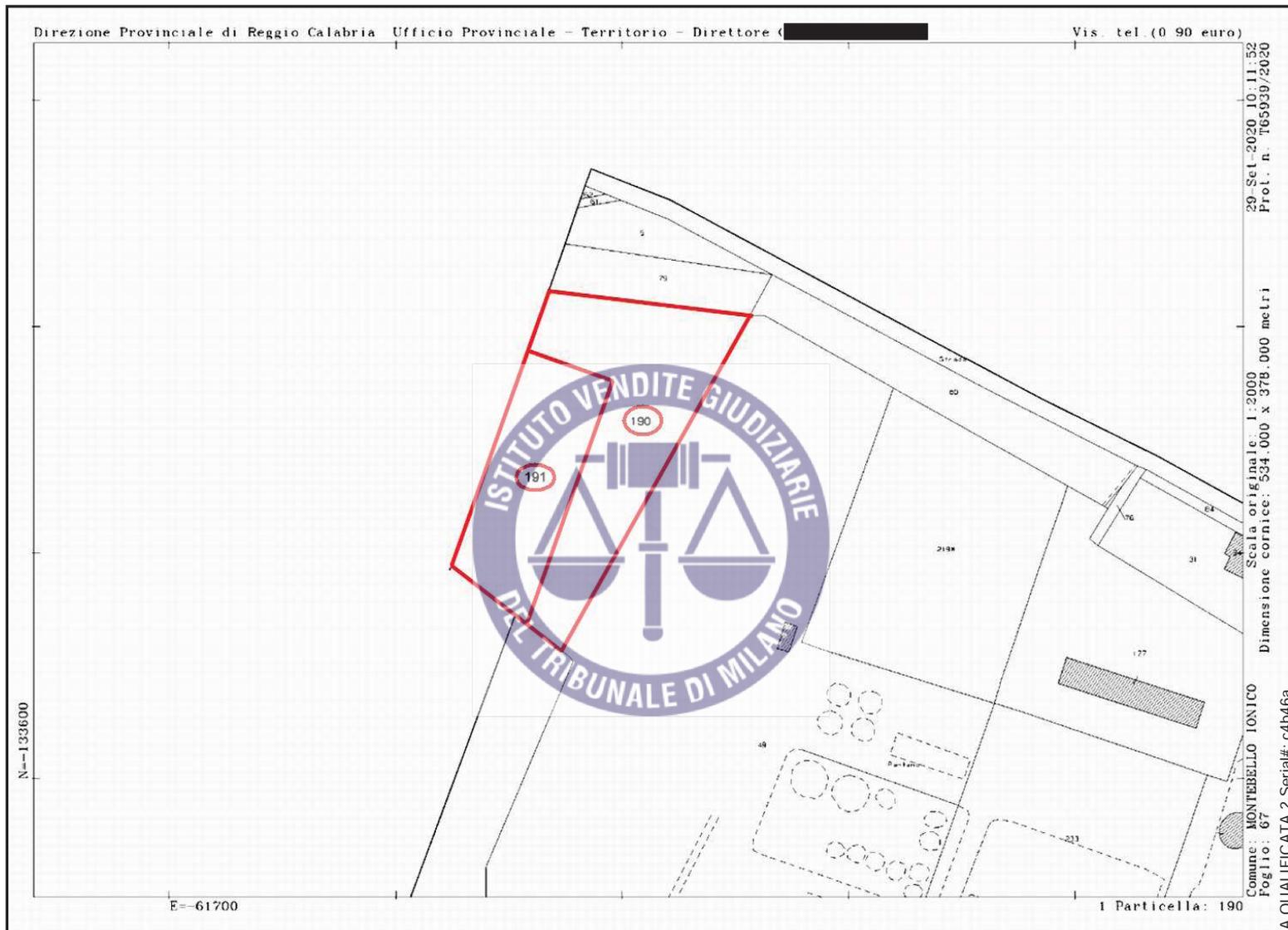
➤ Proprietà di XHEAD s.r.l. con sede in Milano - proprietà per 1/1:

❖ foglio 67 particella 187 - 1 ha - 00 are - 00 ca - STAGNO



❖ Particelle 190 e 191

Trattasi di due porzioni di terreno seminativo attigue ma non in adiacenza con la particella 187 del Pantano.



*Terreni censiti al NCT foglio 67 particelle 190-191*

➤ Proprietà di XHEAD s.r.l. con sede in Milano - proprietà per 1/1

- ❖ foglio 67 particella 190 – 77 are – 10 ca – SEMINATIVO – rendita dominicale di Euro: 55,75 – rendita agraria di Euro: 17,92
- ❖ foglio 67 particella 191 – 35 are – 00 ca – SEMINATIVO – rendita dominicale di Euro: 25,31 – rendita agraria di Euro: 8,13



## 7. STUDIO ESTIMATIVO RIFERITO A OMI E BANCHE DATI (terreni)

Il valore parametrico di studio preso in esame ai fini della stima scaturisce da valori di mercato di riferimento pubblico, ovvero dalle banche dati correnti dell' Agenzia delle Entrate (*valori di tipo OMI*), e da banche dati quali gli osservatori del mercato nazionale e provinciale della zona di Reggio Calabria.

### 7.1 VALORI OMI SUI TERRENI AGRICOLI

Ufficio del territorio di REGGIO DI CALABRIA		Data: 27/10/2020 Ora: 12.12.51						
Valori Agricoli Medi della provincia								
Annualità 2019								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale		Pubblicazione sul BUR						
n.38 del 31/01/2020		n. del -						
REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINA LITORANEA Comuni di: AFRICO (P), ARDORE, PENESTARE, BIANCO, BOVALENGO, CARAFFA DEL BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTIGLIOLA, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ILARIO DELLO IONIO, SIDERNO		REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINA LITORANEA Comuni di: BOVA, BOVA MARINA, BRANCALEONE, BRUZZANO ZEFFIRIO, CONDOFURI, MONTEBELLO IONICO, MELITO DI PORTO SALVO, MOTTA SAN GIOVANNI, PALIZZI, ROGHUDI (P), SAN LORENZO, STAITI						
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	47000,00				55000,00			
BERGAMOTTIETO	60000,00				70000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6000,00				5350,00			
BOSCO MISTO	4000,00				3250,00			
FIGODENDIETO	6900,00				6900,00			
FRUTTETO SPECIALIZZATO (KIWETO, ANONETO)					51800,00			
INCOLTO STERILE	1000,00				1000,00			
ORTO IRRIGUO	20500,00				34000,00			
PASCOLO	2700,00				2700,00			
PASCOLO ARBORATO	3900,00				3900,00			
QUERCETO	5200,00				5200,00			
SEMINATIVO	7400,00				6650,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9900,00				8850,00			

Dalla tabella sopra esposta si identifica il valore agricolo identificandolo all'interno della tipologia dei terreni di tipo seminativo siti nella regione agraria n.10 della zona litoranea di Montebello Jonico.

Come si evince dall'Osservatorio Immobiliare OMI dell' Agenzia delle entrate, i terreni seminativi nella zona litoranea di Montebello Jonico sono inseriti verso un valore di 6650,00 €/Ha, che convertito risulta in 0,665 €/mq.

Tipologia	Valore (€/Ha)	Valore (€/mq)
Seminativi	6650,00	0,665

## 7.2 VALORI ICI COMUNALI SUI TERRENI

## IMPOSTA COMUNALE sugli IMMOBILI

**TABELLE DEI VALORI DEI TERRENI  
IDONEI ALLA EDIFICAZIONE O SOGGETTI AD ESPROPRIO  
Ai fini del calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili**

Suddivise in zone di destinazione urbanistica di Piano Regolatore Generale e, con riferimento alla ubicazione territoriale e catastale.

Terreni inseriti nella Zona Omogenea "F" del Piano Regolatore Generale

ZONA	FOGLI CATASTALI COMPRESI NELLA ZONA	VALORI
Saline	55 – 61 – 62	16
Riace	60 – 54	16
Tegani	66	16

Terreni inseriti nella Zona Omogenea "D" del Piano Regolatore Generale

ZONA	FOGLI CATASTALI COMPRESI NELLA ZONA	VALORI
Saline	61 - 63	39
Riace	60 - 54	32
Tegani		

Terreni inseriti nella Zona Omogenea "C" del Piano Regolatore Generale

ZONA	FOGLI CATASTALI COMPRESI NELLA ZONA	VALORI
Saline	55 – 61 – 62 – 63	52
Riace		
Tegani	65 – 66	41

Terreni inseriti nella Zona Omogenea "B" del Piano Regolatore Generale

ZONA	FOGLI CATASTALI COMPRESI NELLA ZONA	VALORI
Saline	55 - 56 – 61 – 62 - 63	65
Riace	47 – 54 – 60	65
Tegani	65 – 66	52
S. Elia	68	52
Rocca	54	52
Mantineo - Fucidà	57	52
Caracciolino	59	45

Ai fini dell'imposte comunali, si osserva che per le Saline Joniche sono considerati terreni edificabili quelli ubicati nelle zone omogenee "B", "C", "D" ed "F" censiti

catastalmente ai fogli 55, 56, 61, 62, 63 ed aventi una forbice di valore che oscilla da un minimo di 16 €/mq per le zone “F” a un valore massimo di 65 €/mq per le zone “B”.

Si riscontra che il foglio 67, su cui sono censiti i terreni delle particelle 187,190,191 di proprietà di XHEAD s.r.l. non fanno parte di queste aree, pertanto si ritiene di prendere tale dato solamente come spunto di verifica teorica al fine della definizione di un corretto valore di €/mq di mercato.

### 7.3 ALCUNE COMPARAZIONI DI TERRENI AGRICOLI IN ZONA

Da indagini in ambito immobiliare privato, svolte sul territorio di Montebello Jonico, si sono analizzati diversi terreni di natura *simile* (comunque non in aree con vincoli SIC), scartando quelli non attinenti in modo oggettivo verso l'area di riferimento (es: terreni con piantagioni già a dimora, o coltivati ad alberi da frutto ecc.), in modo da comparare in un ambito oggettivo un valore medio commerciale al mq.

Si sono poi presi a riferimento i due valori al mq *estremi*, scartando quelli intermedi, e questo per avere a disposizione una media *concepibile* sul territorio oggetto di stima.

Si osserva che il valore minimo emerge da una vendita di asta giudiziaria, cosa che avvalorata la sua presa di riferimento.

#### 7.3.1 Terreno agricolo sito a Montebello Jonico



Terreno in via Provinciale, Montebello Jonico

Da **6.292 €**

Asta giudiziaria Data vendita 27/05/22

1.000 m2

Tribunale di Montebello Jonico, RGE 7/2012 + 56/2012 G. E. Dott. ssa Castaldo...

0418688063 Contatta

Salva

Confine sud del terreno con l'innanziamento delle serre nel comune di Platì F.36 n.lit. 198

Prezzo (€)	Area (mq)	Valore al mq (€/mq)
6.292	1.000	6,29

#### 7.3.2 Terreno agricolo con alberi di ulivo sito a Montebello Jonico



Terreno in contrada avena, s.n.c, Montebello Jonico

**8.000 €**

3.500 m2 Non edificabile

Terreno agricolo con svariati alberi di ulivo sito a saline joniche (contrada avena) provincia di montebello jonico (RC).

3409789344

Salva

Senza foto  
Richiedi foto all'inserzionista

Prezzo (€)	Area (mq)	Valore al mq (€/mq)
8.000	3.500	2,29

### 7.3.3 Calcolo medio ponderato in ambito di terreni agricoli (*seminativi*)

Mediando i dati reperiti si *individuerebbe* una media sul territorio di circa:

$$- \text{media: } (6,29+2,29) / 2 = 4,29 \text{ €/mq}$$

## 7.4 UNA RIFLESSIONE DI RITO

Il valore scaturito dalla comparazione mediata sui valori di mercato, riferibili a terreni di tipo seminativo, descrive oggettivamente una vistosa sproporzione se si paragona il dato emerso con il valore OMI sopra indicato. Occorre quindi porre l'attenzione su una regola rituale che insiste sui valori OMI, ovvero dove il valore espresso da tale organo pubblico è normalmente una interpolazione fatta su vendite effettivamente già definite da atti notarili.

Questo pone in risalto che il valore medio recuperato dalle agenzie immobiliari, risulta quasi sempre un mero presupposto di vendita ancora da eseguire. Concentrando l'indagine commerciale su qualunque area nazionale, molte volte il valore proposto da una agenzia immobiliare risulta datato o riproposto al ribasso per agevolare la vendita.

Va da se quindi che, se il valore OMI è molto ridotto rispetto alle volontà di vendita pubblicizzate, praticamente si insinua il sospetto che il mercato immobiliare di tale categoria sia in una fase di reale ribasso commerciale. Nel caso di specie, avendo valutato queste variabili in modo coscienzioso, si osserva che un valore mediato tra OMI e il mercato possa essere una buona partenza per una stima estemporanea.

Conciliando quindi il valore medio riscontrato tra i terreni agricoli in fase di compravendita presenti sul mercato di Montebello Jonico (4,29 €/mq) e il valore OMI del borsino dell'Agenzia delle entrate (0,665 €/mq) si ottiene un dato più *possibilistico* per una stima in ambito fallimentare, ovvero:

$$- \text{Una media tra i due valori ricercati: } (4,29+0,665) / 2 = 2,48 \text{ €/mq}$$

## 7.5 UN DATO NON PROPRIAMENTE STIMABILE

Si osserva infine che i terreni seminativi, ovvero quelli di proprietà del fallimento in oggetto, sono posti in un'area con vincoli molto particolari. I capitoli precedenti hanno messo in discussione tali vincoli, dettagliando in particolare quello che più pesa nella fase di valorizzazione di stima.

Un sito "*SIC*", porta inevitabilmente a ricercare dati di valore su tale posizione che coinvolge le aree "*Natura 2000*" e più espressamente i vincoli dettati da "*Siti di interesse comunitario*".

Nello specifico, i beni oggetto di perizia ricadono tutti all'interno di un contesto "*SIC delle Saline Ioniche*" dove risulta molto arduo determinare un reale valore commerciale in quanto non esiste un mercato di detti beni. Per arrivare ad attribuire un valore è



indispensabile considerare una serie di aspetti "anche immateriali" che possano considerare l'opportunità di godimento di tali risorse da parte delle generazioni future e che nel contempo possano tutelare l'esistenza e la salvaguardia delle specie animali e vegetali sopra ben identificate.

In tal caso è necessario comprendere un valore economico dei benefici che la collettività potrebbe ritrarre da un'area naturalistica come quella delle Saline Joniche, e tutto potrà essere affrontato attraverso metodi di stima capaci di valutare beni ambientali di esclusività pubblica, caratterizzati da offerte non rivali con il contesto ambientale.

Per questi beni, l'assenza di mercato non implica che non abbiano un valore, ma piuttosto manca una misura diretta per valutarli e, conseguentemente, per valutare quanto essi possano influenzare il benessere degli individui.

Quindi, a esperienza di perito, un reale valore economico dei beni ricadenti all'interno del SIC Saline Joniche risulta nella teoria del "DAP" ovvero nella "disponibilità a pagare una somma di denaro che possa migliorare la qualità di una risorsa ambientale".

Dovendo però indicare un valore di stima affinché il fallimento possa interporlo attraverso una vendita competitiva, sempre a esperienza di perito si ritiene doveroso dare il valore di **€ 2,48 al mq** per i terreni di cui al *Foglio 67: part 190 e 191*.

## 7.6 LA STIMA DEI TERRENI

CALCOLO TERRENI MONTEBELLO IONICO			
TERRENI ad uso AGRICOLO (al catasto terreni seminativi)			
Terreni	mq	€/mq	tot €
PART. 190 (Seminativo)	7.710,00	€ 2,48	€ 19.120,80
PART. 191 (Seminativo)	3.500,00	€ 2,48	€ 8.680,00
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>11.210,00</b>		<b>€ 27.800,80</b>

## 8. STUDIO ESTIMATIVO SUL "PANTANO" DELLE SALINE JONICHE

Questa parte di stima coinvolge una porzione di laghetto molto minuta rispetto all'insieme dei due laghetti presenti nell'area. Stimare questa parte sarebbe difficoltoso se non ci fossero già alcuni riferimenti che portano ad interpretare questa zona in un ambito facilitato. Si osserva che una porzione di laghetto minima non può che essere appetibile a chi già possiede la parte rimanente e, in tal caso, la facilità di una acquisizione sarebbe abbastanza scontata.

Nella fattispecie, esiste già una zona estimativa di confronto, ovvero quella riferibile ad un bando riconducibile al fallimento "*Saline Joniche Progetto Integrato Società Consortile A R.l. In Liquidazione*" che in data 2019 mise in vendita un lotto denominato "A" nel quale, a parte alcuni relitti nati a seguito di frazionamenti che si sono succeduti nel tempo (*vedi*

particelle n. 850 e 851 poi stimati come terreni seminativi non in area SIC) e alcuni manufatti creati a servizio di altre opere e/o terreni interclusi tra le due linee ferrate che attraversano l'area in esame (vedi particelle n. 934, n. 933, n. 99, n. 834, n. 836, n. 105, n. 111, n. 176 non valorizzati poiché senza valore dal punto di vista commerciale), c'erano due fondi non valorizzabili poiché facenti parte del "Pantano (vedi particelle 103 e 186)". Dall'indagine a suo tempo eseguita sembra che vi furono interessi da parte di alcuni enti pubblici.

**Tutto quanto indicato fu messo in vendita a bando competitivo a 6.000,00 €**

FOGLIO	PARTICELLE	QUALITÀ DEI BENI	SUP. CATASTALE MQ	DESTINAZIONE URBANISTICA
61	933	Canale raccolta acque	7.740	ASI
61	934	Canale raccolta acque	1.107	ASI
61	850	Incolto	147	ASI
61	851	Incolto	3	ASI
63	834	Incolto	80	ASI
63	836	Incolto	270	ASI
67	99	Canale raccolta acque	190	ASI
67	105	Incolto	2368	ASI / Area SIC
67	111	Incolto	11030	ASI / Area SIC
67	176	Strada	190	ASI
67	103	Stagno	17.090	ASI / Area SIC
67	186	Stagno	70.000	ASI / Area SIC

*Il lotto A descritto catastalmente*

## 8.1 LA STIMA DELLA'AREA PERTINENTE AL PANTANO

Il fondo di proprietà del fallimento risulta catastalmente all'interno della Fg. 67 particella 187. L'area risulta di **10.000 mq.**

FOGLIO		PARTICELLE		QUALITÀ DEI BENI		SUP. CATASTALE MQ		DESTINAZIONE URBANISTICA	
61	933			Canale raccolta acque		7.740		ASI	
61	934			Canale raccolta acque		1.107		ASI	
61	850			Incolto		147		ASI	
61	851			Incolto		3		ASI	
63	834			Incolto		80		ASI	
63	836			Incolto		270		ASI	
67	99			Canale raccolta acque		190		ASI	
67	105			Incolto		2368		ASI / Area SIC	
67	111			Incolto		11030		ASI / Area SIC	
67	176			Strada		190		ASI	
67	103			Stagno		17.090		ASI / Area SIC	
67	186			Stagno		70.000		ASI / Area SIC	

*Il lotto A descritto catastalmente*

### 8.1 LA STIMA DELLA'AREA PERTINENTE AL PANTANO

Il fondo di proprietà del fallimento risulta catastalmente all'interno della Fg. 67 particella 187. L'area risulta di **10.000 mq.**

**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 28/02/2022 Ora: 10.28.56 Segue  
 Visura n.: T82974 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2022

**Dati della richiesta** Comune di MONTEBELLO IONICO (Codice:D746)  
 Provincia di REGGIO CALABRIA  
**Catasto Terreni** Foglio: 67 Particella: 187

**INTESTATO**  
 1 XHEAD S.R.L. Sede in MILANO (MI) 06680900963\* (1) Proprieta' 1/1

**Unità immobiliare dal 29/12/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	67	187		-	STAGNO	10			FRAZIONAMENTO del 29/12/2006 Pratica n. RC0202132 in atti dal 29/12/2006 (n. 202132.1/2006)

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**  
 Foglio:67 Particella:78 ; Foglio:67 Particella:109 ;  
**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**  
 Foglio:67 Particella:186 ; Foglio:67 Particella:188 ; Foglio:67 Particella:189 ; Foglio:67 Particella:190 ; Foglio:67 Particella:191 ;

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**  
**Situazione degli intestati dal 11/12/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XHEAD S.R.L. Sede in MILANO (MI)	06680900963*	(1) Proprieta' 1/1

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 11/12/2009 Pubbico ufficiale GUIDI ALBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 53537 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16046.1/2009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 16/12/2009

*Visura storica della frazione di stagno di proprietà XHEAD*

Osservando la visura storica si può constatare che la particella 187 è classificata catastalmente come “*stagno*” e non presenta alcuna rendita (*né reddito domenicale, né reddito agrario*).

Questo sta a significare che tale bene, a causa delle sue connotazioni fisiche, non risulta essere idoneo alla produzione di alcun reddito.

Tornando all'indagine sopra descritta in questo capitolo, si è già osservato che le porzioni di stagno limitrofe alla particella 187 sono state accorpate ad un insieme di altre particelle dove, il valore finale espresso verso tale accorpamento, fu calcolato solamente direzionandolo sulle due particelle 850 e 851 poiché terreni seminativi valorizzabili poiché posti in area ASI.

Questo lascia intendere che le due particelle di stagno 103 e 186 furono stimate a valore irrisorio, e che, per essere alienate, furono volutamente accorpate ai terreni agricoli seminativi.

Ricapitolando quanto sopra acquisito, è necessario indicare che questa particella rientra comunque nell'area di interesse pubblico come già fu previsto nel bando "Lotto A" sopra indicato.

***Pertanto:***

– essendo però doveroso per il perito indicare una stima che sia in qualche modo riconducibile ad un futuro turistico mirato a progetti unitari di riqualificazione naturale dell'area "*in senso globale*",

e

– tenuto conto dello stato di fatto in cui oggi si trova questa porzione di stagno in ambito immobiliare,

a parere di perito una corretta stima viene indicata in un valore di € 1.000,00.

***In tal modo si da alla comunità del luogo di intervenire con offerte competitive.***

## **9. STIMA COMPLESSIVA DEI BENI DEL FALLIMENTO XHEAD**

Si riassume il valore finale nella seguente tabella:

CALCOLO di STIMA dei BENI in MONTEBELLO IONICO			
TERRENI ad uso AGRICOLO e parte del PANTANO			
Descrizione delle particelle del Foglio 67	Mq TOTALI	€/mq	tot €
PART. 187 (Stagno/laghetto - saline ioniche)	10.000,00	a corpo	€ 1.000,00
PART. 190 (Seminativo in zona SIC)	7.710,00	€ 2,48	€ 19.120,80
PART. 191 (Seminativo in zona SIC)	3.500,00	€ 2,48	€ 8.680,00
<b>TOTALE STIMA PER UNA VENDITA COMPETITIVA</b>	<b>21.210,00</b>		<b>€ 28.800,80</b>

***Dicasi : (ventottomilaottocento/80\_euro)***



## 10. NOTE DEL PERITO

### 10.1 Le difficoltà incontrate nel percorso peritale

L'attività che normalmente viene sviluppata per l'ottenimento delle idonee informazioni, che solo un Comune può fornire al professionista incaricato, inizia regolarmente con primi approcci telefonici con i quali è possibile tracciare le esigenze documentali che, nella fattispecie, sono essenziali per eseguire una corretta valorizzazione di un immobile.

Con tale approccio normalmente l'ufficio tecnico di un comune indica la strada da percorrere, sia per avere appuntamenti in loco, e sia per richiedere, su moduli prettamente personalizzati da comune a comune, documentazione che poi potrà essere consegnata previo il pagamento di vari diritti di segreteria.

#### ➤ PERCORSO SVILUPPATO

Nello specifico sono state fatte diverse telefonate al Comune di Montebello Jonico fin dai primi giorni del mese di maggio 2021 (*sempre a vuoto*), e non avendo potuto avere interlocuzioni con persone fisiche, si inviò, tramite PEC datata 11/05/2021, una prima richiesta scritta in cui venivano specificate le esigenze descritte nell'oggetto dell'incarico del perito della procedura.

Con tale prima PEC si richiedeva, in merito ai terreni (Foglio 67: Mappale 187, Mappale 190, Mappale 191 di proprietà XHEAD s.r.l.), la possibilità di poter reperire qualsiasi tipo di documentazione presente negli uffici comunali (accesso agli atti) di natura storica, paesaggistica, ambientale, edilizia, includendo anche laddove possibile, vari fattori positivi o negativi su tale territorio che, da ricerche fatte, risultava una zona **SIC** protetta dalla Comunità Europea; questo per permettere al perito di valutare soprattutto le criticità d'insieme di tale territorio. Si ricorda che in ambito fallimentare è possibile reperire catastalmente anche notizie di particelle confinanti, che nella fattispecie, erano ubicate nella medesima posizione di quelle del fallimento, Anzi, era fortemente necessario comprendere l'area delle "**Saline Joniche**", poiché terreno di scontri ecologisti che da tempo erano attivi per superare ostacoli di progetti particolarmente negativi per l'area.

Non avendo avuto riscontri (anche se una PEC dovrebbe per legge essere ritenuta con lo stesso peso di una raccomandata), nei mesi di Giugno e Luglio, previo molti tentativi telefonici dove anche nel caso di risposta del centralino poco dopo la linea "*inevitabilmente*" cadeva... (*un comune veramente assente!*) si cercò di riproporre in data 23/09/2021 con un'ulteriore PEC le richieste di rito per l'accesso agli atti e, contestualmente, anche una richiesta formale per ottenere un appuntamento telefonico con un dirigente responsabile



dell'ufficio tecnico, in modo da poter chiarire come svolgere correttamente l'attività di recupero informativo di ambito immobiliare.

Solo in data 27/09/2021 vi fu una telefonata di un funzionario dell'ufficio tecnico, che chiariva di aver letto la seconda PEC del 23/09/2021, e cercò di spiegare che per avere quei tipi di informazione occorreva inviare una domanda in bollo con la quale richiedere, in via ufficiale, il certificato di destinazione urbanistica dei vincoli ambientali, allegando a tale domanda un documento attestante il pagamento dei diritti di segreteria richiesti (di 50 € per diritti di segreteria e di 2 marche da Bollo di 16 € scansionate e annullate). Si concordò inoltre che, a fronte di tale invio, il certificato e altri documenti sarebbero stati inviati via PEC e con firma digitale.

In data 28/09/2021, sono state fatte le richieste di CDU e dei vincoli, con tutti gli allegati di rito (planimetrie, deleghe ecc), e contestualmente furono pagati i diritti di segreteria. Il tutto fu inoltrato tramite PEC e firma digitale.

Stranamente, in data successiva, vi fu una comunicazione con prot. 10686 in cui veniva accolta la richiesta di accesso alla documentazione presso il comune di Montebello Jonico.

Da quel momento si ritenne scontato che il comune, nella fattispecie l'ufficio tecnico del comune, avrebbe inviato una PEC di risposta con gli allegati richiesti.

Si annovera che l'accordo telefonico con l'interlocutore del comune prevedeva che, per ragioni logistiche di una considerevole distanza tra il nostro ufficio e il comune di Montebello Jonico, la documentazione venisse spedita, o tramite corrieri pagati da noi, o tramite scansioni in pdf allegate ad una PEC inviata all'ufficio del Perito. Per meglio spiegare, tali metodi sono comunque prassi assodate con comuni molto lontani di altre regioni italiane.

Trascorsi i 30 giorni canonici di attesa, e non avendo ricevuto alcun documento, si cercò di ricontattare l'ufficio tecnico al numero indicato sul documento di protocollo e, come da prassi di questo comune, non fu possibile avere un colloquio telefonico; tutto si ripeteva come nella prima fase sopra descritta.

In data 09/11/2021, fu inviata una ulteriore PEC all'ufficio tecnico del comune con lo scopo di capire il ritardo e ricordare quanto era stato concordato con tale ufficio. In tale PEC vennero ri-allegati tutti i documenti già a suo tempo inoltrati, chiedendo di poter terminare la pratica in corso. Seguirono diverse telefonate, sia in novembre che in dicembre e, nonostante ciò, non vi fu la possibilità di poter parlare con qualcuno.

Dopo tale esperienza, il perito ha dovuto contattare un collega iscritto all'ordine dei Periti Industriali di Reggio Calabria, ma anche in questo il collega trovò difficoltà per avere un appuntamento con il comune. In parte si è poi risolto nel mese di febbraio 2022 con l'invio,



tramite PEC, del documento di destinazione urbanistica. Va comunque rilevato che il perito cercò pure di interpellare il sindaco di Montebello Jonico, sia telefonicamente che per PEC, e come già indicato, anche in questo caso non è stato possibile avere un riscontro. Probabilmente, trattasi di un comune "*muto*" sotto ogni aspetto di correttezza pubblica.

### 10.2 Annotazione di rito su questa particolare relazione

*"Il parere di stima sopra descritto è attendibile al momento presente, poiché qualunque parere è soggetto a possibili variazioni dettate nello specifico da un sito molto particolare che ha subito traversie ambientali molto determinate, e pertanto molto determinanti sotto l'aspetto estimativo. L'inefficacia di futuri sviluppi atti a bloccare l'area verso un mantenimento della flora e della fauna di questo luogo, potrebbe ulteriormente indebolire le possibilità progettuali di possibili investitori, cosa assai probabile per l'imperscrutabilità già vigente sul suo stato di fatto odierno. In effetti, l'attuale percorso tecnico estimativo ha dovuto tener conto di quanto sopra indicato, ovvero posizionando la stima al di fuori del classico ambito di una serena normalità estimativa".*

Nella certezza di aver espletato il mandato ricevuto rassego la presente relazione, e

