



**COMUNE DI OLBIA**  
Provincia di Olbia - Tempio  
**SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL  
TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA**

P	Comune di OLBIA
Codice amministrazione:	c_g015
Prot. Generale n.:	0090067 A
Data:	25/09/2015 Ora: 11.34
Classificazione:	6 - 3 - 0

Al **Dirigente del Comune di Olbia**  
Settore Pianificazione e Gestione del Territorio,  
Edilizia Privata e Pubblica  
Via Dante, 1  
07026 Olbia

Olbia, 25 settembre 2015

**OGGETTO: Opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio di Olbia**

I sottoscritti prof. avv. Benedetto Ballero e avv. Gianluca Filigheddu, nell'interesse e per conto della società DA.MA. s.r.l. (P.I. 08099161005), con sede in Roma, via di Grottarossa n. 998, nella persona del legale rappresentante dott.ssa Carmela Manganiello, nata a [REDACTED], residente a Roma in via di Grottarossa n. 998, codice fiscale [REDACTED] P.E.C. da.ma\_srl@pec.it, proprietaria dell'area identificata catastalmente al Foglio 29 - Mappali 1861, 1863, 3840, 3841, 1513, 2741, 2087, 2088, e Foglio 35 - Mappali 879, 880, 881, 882, 883, 709 (tutti ancora catastalmente intestati alla precedente proprietaria, Bardanzellu Maria Vittoria), di cui all'elenco delle ditte relativo a:

**X RIO GADDURESU**

**X RIO SELIGHEDDU-TRATTO 5**

la quale comunque sottoscrive per conferma e ratifica, eleggendo domicilio presso lo studio legale associato Ballero, in Cagliari, Corso Vittorio Emanuele n. 76 (per le comunicazioni si indica l'indirizzo pec benedettoballero@legalmail.it), in riferimento all'avviso pubblicato in data 30/08/2015, con la presente intendono osservare quanto segue.

**1) Premessa.**

La società DA.MA. s.r.l. è proprietaria di un ampio appezzamento di terreno dell'estensione di circa 41 ettari, meglio raffigurato nella perizia allegata alle

presenti osservazioni (doc. n. 1), interessato dal procedimento finalizzato all'esproprio, avviato dal Comune di Olbia con l'avviso di cui sopra.

La DA.MA. s.r.l. ritiene che, fermo restando il primario ed incontestabile diritto e dovere del Comune di prevenire, scongiurare e comunque mitigare il rischio idraulico ed i possibili danni a persone e cose in caso di eventi alluvionali, la progettazione definitiva, elaborata dagli uffici comunali, e pubblicata unitamente all'avviso del 30 agosto 2015, debba essere rimeditata e modificata, senza che ciò comporti in alcun modo una diminuzione della tutela della popolazione e del territorio.

Le presenti osservazioni si inseriscono quindi nel solco tracciato dalla stessa amministrazione, la quale ha espressamente riconosciuto che sussistono margini per apportare modifiche alle opere già previste dal "quadro delle opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio di Olbia": in questo senso deve infatti necessariamente leggersi l'inciso presente nell'avviso del 30 agosto u.s., a tenore del quale "*....ai proprietari delle aree interessate è data facoltà di effettuare eventuali osservazioni scritte, inerenti la localizzazione delle opere e la loro opportunità....*".

Si osserva allora quanto segue.

## **2) Sull'area di esproprio denominata "rio gadduresu".**

Come sopra anticipato, i mappali nn. 2741, 1868, 3841 di cui al foglio 29 di proprietà dell'esponente fanno parte delle aree che i tecnici del Comune hanno ritenuto di dover inserire tra quelle espropriabili, nella tavola ES - 02 - 00, dichiarando di fare riferimento al "rio gadduresu".

Si ritiene però che questa scelta sia gravemente illegittima poiché frutto di un errore di fatto: innanzitutto perché il tratto delle aree di esproprio di cui alle presenti osservazioni non è, né può - avendo una origine del tutto diversa ed autonoma da una pozza di acqua piovana - in alcun modo essere riferito al rio gadduresu, che scorre, invece, con i suoi affluenti, in una zona più a nord della città.

In secondo luogo, perché il tratto di terreno soggetto ad esproprio non corrisponde ad alcun corso d'acqua, effettivamente definibile come tale, ed ancor meno ad un corso d'acqua idoneo a produrre rischi per le cose e le persone.

In corrispondenza del tracciato ipotizzato dal Comune è infatti presente un semplice "canale di scolo" delle acque irrigue del terreno, operante solo molto

saltuariamente, del diametro e della profondità di alcune decine di centimetri, che non assurge quindi alla qualifica di corso d'acqua, e che non può essere quindi rilevante ai fini delle opere e/o degli interventi di mitigazione.

Si consideri che, come emerge pure dalle fotografie incorporate nella perizia allegata alle presenti osservazioni (doc. n. 1), il c.d. "canale di scolo" è praticamente invisibile a occhio nudo, e che, a riprova della sua inconsistenza, è attraversabile perpendicolarmente, quotidianamente, in tutte le stagioni dell'anno, tanto a piedi che con i mezzi aziendali.

Tale percorso dell'acqua, peraltro, è stato indirizzato dai precedenti utilizzatori del terreno che, con l'aratro, lo hanno delimitato, quando il terreno circostante non era in grado di assorbire interamente il flusso.

E' pur vero che il "Piano Mancini" ricomprende graficamente l'area oggetto del progettato esproprio tra quelle eventualmente meritevoli di interventi di *"manutenzione consistente nel taglio della vegetazione e dell'eventuale rimozione del materiale di deposito"* (cfr. pag. 86 elaborato A05 "interventi di mitigazione in progetto" e tav. 5A).

L'attuale scelta del Comune di procedere per tali finalità all'esproprio non appare, tuttavia, del tutto conseguente con la stessa previsione del piano Mancini, ed in ogni caso si pone in contrasto con lo stato di fatto, poiché nell'area in questione non vi è un vero corso d'acqua, come tale definibile, né vi è mai stata comunque, né vegetazione, né materiale di deposito, che debbano essere in qualche modo rimossi.

Quindi non sussiste alcun rischio idraulico che giustifichi il suo inserimento tra le aree da acquisire per realizzare "opere di mitigazione del rischio".

Stando così le cose si ritiene che l'amministrazione abbia il dovere e la possibilità di intervenire in questa fase del procedimento, stralciando i mappali nn. 2741, 1868, 3841 di cui al foglio 29, dalle aree espropriabili con riferimento all'area "rio gadduresu" identificata nella planimetria ES - 02 - 00, ove occorra anche chiarendo la non riferibilità al caso concreto della sopra ricordata previsione del progetto preliminare e/o dello studio che ne costituisce la base, il "c.d. Piano Mancini", recepito dal Comune e dalla Regione nel maggio 2015.

\*\*\* \*\*

Chiarito quanto sopra, si rileva come il Comune, nella proposta di progetto definitivo/relazione idrologica idraulica tav. 1.01, pubblicato in agosto 2015 con l'avviso degli espropri, e quindi ancora da approvare, ha previsto autonomamente,

illegittimamente, ed in violazione dello stesso piano Mancini, di realizzare una sezione idraulica trapezia di larghezza variabile tra i due ed i sei metri e profondità di due metri.

E questo là dove invece il progetto Mancini prevedeva e prevede mera *“manutenzione consistente nel taglio della vegetazione e dell’eventuale rimozione del materiale di deposito”*.

Per tale ragione è evidente che a tale illegittima previsione del progetto definitivo (che peraltro tale non è sino alla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale), non può farsi alcun riferimento per contrastare quanto esposto nella presente osservazione: si tratta, infatti, di una grande e mastodontica opera (assai costosa per le casse pubbliche) per fare una pulizia ed un taglio arbusti !

A questo deve aggiungersi che se l’esproprio previsto dal Comune è da porsi in correlazione alla realizzazione della sezione idraulica trapezia, quello è illegittimo per le medesime ragioni per cui è illegittima questa: perché è in contrasto con il Piano Mancini e perché è comunque una previsione che viola il principio di proporzionalità.

\*\*\* \*\*

Tanto chiarito, la previsione dell’esproprio sarebbe comunque illegittima anche qualora il Comune, in accoglimento delle presenti osservazioni, decidesse di attenersi ai rilievi di massima del “Piano Mancini”, e quindi rispettasse la previsione della mera *“manutenzione consistente nel taglio della vegetazione e dell’eventuale rimozione del materiale di deposito”*, abbandonando il progetto della sezione idraulica.

L’esproprio a questo punto si delineerebbe come del tutto inopportuno perché non necessario, e comunque privo di reale motivazione, deliberato in carenza di potere oltre che in violazione del principio di proporzionalità: il vincolo espropriativo che dovrebbe interessare detti mappali non corrisponde infatti a nessuna delle opere di mitigazione del rischio idraulico come previste nel progetto approvato dal Comune di Olbia e dall’Autorità di Bacino nel maggio 2015.

Se quindi fosse riferibile anche all’area in esame l’effettuazione del tipo di interventi - meramente manutentivi - previsti dal piano “Mancini”, è evidente come la scelta di espropriare la proprietà privata dell’esponente sarebbe la più drastica ed invasiva e non apparirebbe giustificata in relazione alla finalità perseguita, come imporrebbe invece il principio di proporzionalità.

In virtù di detto principio infatti *“l’Amministrazione debba adottare la soluzione idonea ed adeguata, comportante il minore sacrificio possibile per gli interessi compresenti e si risolve nell’affermazione per cui l’autorità non può imporre, con atti normativi o amministrativi, obblighi e restrizioni alla libertà del cittadino in misura superiore, cioè sproporzionata, a quella strettamente necessaria nel pubblico interesse per il raggiungimento dello scopo che l’autorità è tenuta a realizzare, in modo che il provvedimento emanato sia idoneo, cioè adeguato all’obiettivo da perseguire, e necessario, nel senso che nessun altro strumento ugualmente efficace, ma meno negativamente incidente, sia disponibile.* (cfr. da ultimo T.A.R. Roma Lazio sez. I, 03/11/2014, n. 10985”).

Come sopra accennato, il “Piano Mancini” descrive l’area in questione come eventualmente meritevole unicamente di semplice *“manutenzione consistente nel taglio della vegetazione e dell’eventuale rimozione del materiale di deposito”,* quindi estranea alla realizzazione di interventi **strutturali**.

Ed allora, se il Piano Mancini ha previsto unicamente di effettuare il taglio di alcuni arbusti e la rimozione del materiale di deposito (cose peraltro non presenti in detta area), è evidente come questo obiettivo possa essere comunque utilmente raggiunto anche attraverso interventi, meno invasivi della proprietà privata rispetto all’esproprio (che in nessuno degli elaborati posti alla base del “piano Mancini” si configura come una scelta obbligata), quali ad esempio:

a) l’eliminazione del canale artificiale in esame con adeguata opera di riempimento o la sua deviazione verso nord nell’altra pozza che defluisce, questa sì, verso il rio GADDURESU, in coerenza con le N.A. del P.A.I. che consentono tali tipi di modifiche quando relativi ad aree agro – silvo – pastorali (cfr. l’art. 27 comma primo lettera f), secondo cui, anche nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata - e non è questo il caso -, sono ammissibili *“gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all’assetto idrogeologico del territorio, conformi all’attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi”*);

ovvero

b) la previsione di obblighi di manutenzione periodica a cura dei vari proprietari, con riferimento alle parti in cui **concretamente** sia presente la vegetazione e/o il materiale di deposito;

ovvero

c) la previsione di un vincolo di inedificabilità ed immodificabilità in corrispondenza ed in sostituzione dell'area oggi indicata come da espropriare; ovvero ancora

d) la previsione di una semplice servitù di passaggio pubblica, purché e solo qualora questa venga accompagnata dalla contemporanea realizzazione, a cura dell'amministrazione, di plurimi varchi attraversabili da parte di uomini e mezzi, affinché sia rispettata la facoltà d'uso agricolo da parte dei proprietari del fondo servente.

Vista l'esistenza di soluzioni alternative e fattibili, la drastica previsione dell'espropriazione della proprietà privata, nel caso in questione, non risulta pertanto di pubblica utilità ma si palesa come emulativa.

Si consideri, in proposito, che l'illegittima apposizione del vincolo preordinato all'esproprio in esame pregiudicherebbe irreparabilmente la vocazione, la commerciabilità e comunque l'utilizzo dell'area.

In particolare, l'illegittima previsione della fascia di proprietà pubblica, come prevista nella planimetria ES - 02 -00, all'interno della più ampia proprietà privata dell'esponente determinerebbe una sostanziale inservibilità di questa, poiché le parti rispettivamente a nord ed a sud della fascia espropriata risulterebbero isolate, non comunicanti tra loro - poiché l'amministrazione non ha previsto neppure delle zone di passaggio - e quindi irrimediabilmente separate.

Si assisterebbe in sostanza ad un illegittimo "frazionamento" coattivo della più ampia proprietà in diversi lotti, privi di valore autonomo perché funzionalmente inutilizzabili singolarmente e privi di valore complessivo perché non utilizzabili unitariamente.

Il tutto, evidentemente, produrrebbe dei danni rilevanti che il Comune sarebbe e sarà chiamato a risarcire nella denegata ipotesi in cui la scelta in esame dovesse essere confermata, fermo restando il diritto al pagamento dell'indennità di esproprio, in relazione alla quale dovrà tenersi necessariamente conto di quanto previsto dall'art. 33 del D.P.R. 327/01, secondo cui *"Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore"*.

Si chiede quindi che l'amministrazione stralci i mappali nn. 2741, 1868, 3841 di cui al foglio 29 dalle aree espropriabili con riferimento all'area "rio gadduresu" identificata nella planimetria ES - 02 - 00.

### 3) Sull'area di esproprio denominata "rio siligheddu - tratto 5".

Fermo quanto sopra, la società esponente rileva come i mappali di sua proprietà di cui Foglio 29 n. 1513-1861-1863 e Foglio 35 nn. 709-879-882-883 facciano invece parte delle aree che i tecnici del Comune hanno ritenuto di dover inserire tra quelle espropriabili, nella tavola ES - 02 - '00, dichiarando di fare riferimento al "rio siligheddu - tratto 5".

In particolare detti mappali sono interessati nel "Piano Mancini" dalla realizzazione delle opere di "adeguamento" del Rio Siligheddu (pag. 23 elaborato A05 "interventi di mitigazione in progetto" e tav. 5°) e dalla costruzione del c.d. canale scolmatore del Rio Siligheddu nei pressi del quartiere Isticadeddu (pag. 27).

In questa sede la società intende proporre al Comune una lieve e marginale modifica del tracciato del canale scolmatore, rispetto a quella che lo stesso "Piano Mancini" definiva ipotesi di percorso: si tratta, come meglio descritto nella perizia allegata alle presenti osservazioni (alla quale si rinvia integralmente per i dettagli), di un lieve e consentito scostamento verso destra del tracciato del canale scolmatore, con l'innesto di un bacino artificiale.

Allo stesso tempo, la società chiede espressamente che il tracciato del rio pasana che il progetto definitivo intende far confluire nel canale scolmatore, venga riportato nella sua posizione originaria, a nord della via Veneto, come originariamente previsto in sede di studio di fattibilità (cfr. il doc. 2, ossia lo stralcio dello studio di fattibilità riportato nella "risposta alle osservazioni" dell'aprile 2015). Solo in tal modo infatti potrà rispettarsi il dichiarato intento del Comune di evitare elevate occupazioni di terreni, che si prefigurano proprio nella versione attuale del progetto, e che invece non si prefiguravano prima.

Il passaggio del tracciato a nord della via Veneto infatti penalizza ancora una volta la proprietà della società esponente, già gravemente compromessa dagli interventi descritti sopra e dalle scelte urbanistiche compiute dall'amministrazione negli anni passati (si vedano le osservazioni recentemente presentate dalla società esponente in sede di formazione del nuovo PUC, doc. 3).

Si confida quindi nell'accoglimento delle presenti osservazioni, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/0 per eventuali integrazioni documentali.

Distinti saluti.

Allegati:

- 1) perizia a cura del Prof. Ing. Salvatore Mura, Professore Associato di "Impianti Meccanici" presso il Dipartimento di Ingegneria Meccanica dell'Università di Cagliari, Facoltà di Ingegneria;
- 2) stralcio studio di fattibilità;
- 3) osservazioni presentate dalla società DA.MA. in sede di formazione del nuovo PUC, con carta d'identità Arch. Carmela Manganiello;

DA.MA srl l'amministratore avv. prof. Benedetto Ballero avv. Gianluca Filigheddu

*N.B.*

Al fine di agevolare l'istruttoria dell'osservazione si consiglia di volere implementare l'osservazione con eventuali: titolo di proprietà dell'area, documentazione fotografica, copia delle autorizzazioni edilizie dei manufatti interessati.

**INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

*ai sensi D.Lgs. 196/2003*

I dati personali forniti saranno oggetto di trattamento da parte del Comune di Olbia per il perseguimento delle sole finalità istituzionali connesse o strumentali alla attività dell'ente per le quali i dati stessi sono stati forniti.

Il trattamento dei dati sarà effettuato mediante strumenti informatici oltre che manuali e su supporti cartacei, ad opera di soggetti appositamente incaricati.

Il titolare del trattamento dei dati è l'Amministrazione Comunale di Olbia nel suo complesso. I responsabili del trattamento sono individuati nei Dirigenti di Settore, ognuno per i dati trattati dal Settore di competenza.

\* Il presente modulo ha validità di auto dichiarazione ai sensi del DPR 445/00 dei dati e fatti ivi riportati. Chiunque rilasci

# REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



## COMUNE DI OLBIA



Città di Olbia



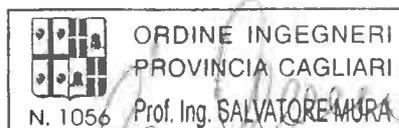
### PROPOSTA DI MODIFICA DEL PERCORSO DEL CANALE SCOLMATORE DEL RIO SELIGHEDDU

#### RELAZIONE

Committente:  
Società DA.MA srl  
Via Di Grottarossa 998  
00189 Roma

Consulenza:  
Studio Associato ingg. Ilaria e Salvatore Mura  
Via Alghero, 33 – 09127 Cagliari  
Tel. 070 651513 – e mail [studiosm.ing@gmail.com](mailto:studiosm.ing@gmail.com)

Professionista responsabile:  
Prof. Ing. Salvatore Mura



Cagliari 23 settembre 2015

Scopo della presente relazione è quello di evidenziare i vantaggi derivanti dall'accettazione della proposta di parziale modifica del percorso del canale scolmatore del Rio Seligheddu previsto nel Quadro delle Opere di Mitigazione del Rischio Idraulico nel territorio comunale di Olbia, interessante i terreni di proprietà della Società DA.MA. srl, nonché la rivisitazione del piano degli espropri.

#### - **Premessa**

Su incarico della Società Agricola DA.MA srl con sede nella via Di Grottarossa 998, 00189 Roma lo scrivente, prof. Ing. Salvatore Mura, ha redatto la seguente relazione in merito al posizionamento ed alla proposta di variante del tracciato del canale scolmatore del Rio Seligheddu, all'interno della proprietà della citata società, previsto nel piano del Prof. Mancini.

La proprietà risulta contraddistinta nel Catasto Terreni del Comune di Olbia come appresso riportato:

Foglio 29, mappali 1861, 1863, 3840, 3841, 1513, 2741, 2087, 2088.

Foglio 35, mappali 178, 879, 880, 881, 882, 883, 709.

#### - **Introduzione**

A seguito dell'evento alluvionale del 18 novembre 2013 sono apparse evidenti le criticità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche della città di Olbia. L'Amministrazione Comunale con Delibera del C.C. n.°96 del 13 dicembre 2013 e successiva deliberazione del 22 gennaio 2014 n.°19 della G.C. ha prontamente stabilito perché si procedesse alla redazione della variante al PAI, nonché all'individuazione delle strategie più idonee al fine di garantire la sicurezza nelle aree a rischio. Aree che saranno perimetrare a rischio idraulico definendo per ciascuna di esse un ordine di priorità. Successivamente con Delibera del C.C. n.°109 del 06 novembre 2014 veniva approvato lo studio "Quadro di misure e interventi e la proposta di variante al PAI. Infine l'Autorità di Bacino Regionale – Comitato Istituzionale con Deliberazione n.° 1 del 26 maggio 2015 approva definitivamente il "Quadro delle opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio" redatto dal Prof. M. Mancini.

Con il citato piano vengono, dopo un accurato studio, individuati i possibili interventi tesi a porre in sicurezza l'intera città di Olbia. Fra questi il ricorso alle vasche di laminazione ed ai canali scolmatori.

Nello specifico si considera il canale scolmatore del Rio Seligheddu che è stato previsto, nel citato piano, per salvaguardare l'insediamento abitativo in località Isticeddu. Come

noto si ricorre alla realizzazione di canali scolmatori quando si vuole ridurre "localmente" la portata di piena di un corso d'acqua dove l'alveo presenta una significativa insufficienza a seguito di eventi meteo climatici di carattere eccezionale. Quanto sopra si attua prelevando una quota parte di portata di piena d'acqua che andrebbe, se non deviata, ad innalzare in modo non controllato il livello di scorrimento dell'acqua. Tale innalzamento si manifesta con esondazioni e conseguenti gravi danni. Il livello di prelievo, definito livello di soglia, deve tener conto della sezione netta del corso, del suo stato di mantenimento e della portata normale di scorrimento.

In sintesi il canale scolmatore agisce quindi come un bypass idraulico riportando a valori di sicurezza il livello di scorrimento del fiume in esame in caso di massima piena. L'ipotesi, riportata nell'elaborato A05 del piano del Prof. Mancini, prevede l'innesto del canale scolmatore del Rio Seligheddu nel tratto rivestito delle sezioni. Con uno sviluppo di circa 1.300 m aggira il nucleo abitativo Isticadeddu, prosegue a valle della SS 127 sino a re immettersi nell'originario Rio Seligheddu come da successiva immagine ripresa dal citato documento.



Proposta di piano tracciato del canale scolmatore del Rio Seligheddu località Isticadeddu

Significativo risulta osservare come il tracciato individuato costituisca una "Proposta" ciò a significare la concreta possibilità di una, seppur modesta, traslazione dello stesso.

- **Proposta di modifica migliorativa**

Tutto ciò premesso, nel ribadire la piena condivisione del piano redatto dal Prof. Mancini per quanto attiene l'approccio scientifico e le strategie individuate, con la presente relazione si propone semplicemente una leggera modifica del tracciato previsto nel citato piano per il tratto compreso tra l'innesto di prelievo al Rio Seligheddu e la SS 127, ricadente totalmente all'interno della proprietà della società DA.MA. compromettendone in parte la piena fruibilità.

Tale proposta deriva dall'attento esame del rilievo piano altimetrico effettuato, per conto della DA.MA, nella zona interessata dalla proposta del piano. Tale leggera modifica, qualora accolta, non incide sulla funzionalità idraulica prevista e nel contempo accresce la sicurezza del sistema, consente un percorso più lineare in un tratto di terreno con pendenza naturale favorevole al deflusso delle acque oltre che un più compatibile inserimento nel contesto naturale.

Di seguito si riportano le immagini relative alla proposta formulata.

Come appare dalle immagini si propone anche la realizzazione di un laghetto artificiale della superficie di circa 6.600 m<sup>2</sup> ed una capacità di invaso di circa 18.000.000 litri.

Tale laghetto, alimentato dal Rio Seligheddu, può svolgere una duplice funzione. Quella di aumentare il livello di sicurezza per gli insediamenti limitrofi a valle e quella di garantire una riserva idrica durante la stagione estiva per l'intero compendio agricolo della proprietà. Oltre alla richiesta di traslazione del percorso del canale scolmatore del Rio Seligheddu, si vuole segnalare la possibilità, esaminata la reale esigenza e la situazione dei luoghi, di realizzare un eventuale raccordo tra il ramo basso ed il ramo alto del Rio Gadduresu.

Tale considerazione scaturisce dall'esame dei seguenti elaborati:

- 1) 05.c "Planimetria degli interventi: Tratti Tipologici Rio Gadduresu,
- 2) 05.d "Planimetria degli interventi: Tratti Tipologici Rio Seligheddu,
- 3) Relazione idrologica Idraulica Rio Gadduresu,
- 4) Elaborato ES-02-00 Planimetria degli espropri.
- 5) 05.a "Planimetria descrittiva degli interventi di mitigazione"

Quanto sopra, seppur non strettamente necessario negli elaborati esaminati non risulta evidente nessuna opera di modifica nei tratti del Rio Gadduresu interessanti la proprietà DA.MA, eviterebbe l'estensione delle aree di esproprio all'interno della proprietà DA.MA. nella fascia sovrastante quella, già ampia, del Rio Seligheddu. A supporto di quanto sopra

nello studio riportato nella "Relazione idrologica Idraulica Rio Gadduresu", pag. 14/30 la Fig. 10 mostra l'immagine delle opere in progetto per il Rio Gadduresu.

Come riscontrabile nel ramo basso, interessante la citata proprietà, non è previsto, come già osservato, nessun intervento a dimostrazione dell'ininfluente apporto di tale ramo. Tradizionalmente infatti, come avviene in tutti i terreni con leggero avvallamento, in occasione di forti piogge si formano delle pozze che vengono normalmente riassorbite dal terreno. Le ultime due immagini riportate al termine della presente confermano quanto sopra, ovvero l'inutilità degli espropri per la fascia di rispetto del braccio del Gadduresu nel sedime DA.MA.

Quanto sopra risulta in linea con i presupposti del piano Mancini e con i moderni concetti di smart city e città resiliente. Ovvero città pianificate ed infrastrutturate per sopportare eventi al di fuori della norma limitando al minimo i possibili danni. La resilienza in particolare è la capacità di un sistema, di una comunità o società esposti a catastrofi di resistere, assorbire, adattarsi e riprendersi dagli effetti di una catastrofe in modo efficiente e tempestivo, attraverso la protezione ed il ripristino delle sue strutture e funzioni essenziali. Pertanto le città del futuro non devono solo essere intelligenti ma anche capaci di resistere, reagendo prontamente e positivamente, alle emergenze climatiche legate al global warming , a quelle sociali ed economiche a cui saranno sottoposte.

#### - **Vantaggi derivanti dall'accoglimento delle proposte di cui sopra**

Come evidenziato da quanto riportato in precedenza la richiesta di variante del tracciato del canale scolmatore del Rio Seligheddu non altera in alcun modo la sua funzionalità idraulica mantenendo inalterate le caratteristiche geometriche di progetto. Complessivamente con la creazione dell'invaso artificiale ne eleva il grado di sicurezza ottenibile a vantaggio del territorio interessato. Inoltre si razionalizza l'impatto delle opere, previste nel piano Mancini, nelle aree oggetto di interesse agricolo della DA.MA. consentendo una più equa ripartizione dei vari comparti. La creazione del laghetto artificiale in prossimità del canale scolmatore aumenta di fatto la capacità di questo nello smaltire l'eventuale onda di piena del Rio Seligheddu. La connessione idraulica a monte e a valle consente una gestione ottimale delle fasi di invaso e di scarico delle acque. Conferendo flessibilità e maggior sicurezza al sistema. Ciò inoltre consente un molteplici utilizzo dell'invaso. Fra questi, oltre a quello della sicurezza, la possibilità dell'utilizzo della risorsa idrica, nei momenti di siccità, per scopi irrigui a servizio delle zone verdi e del comparto agricolo produttivo della DA.MA. Non trascurabile appare la possibilità di prevedere un attività di itticoltura a servizio dell'agriturismo.

- **Considerazioni conclusive**

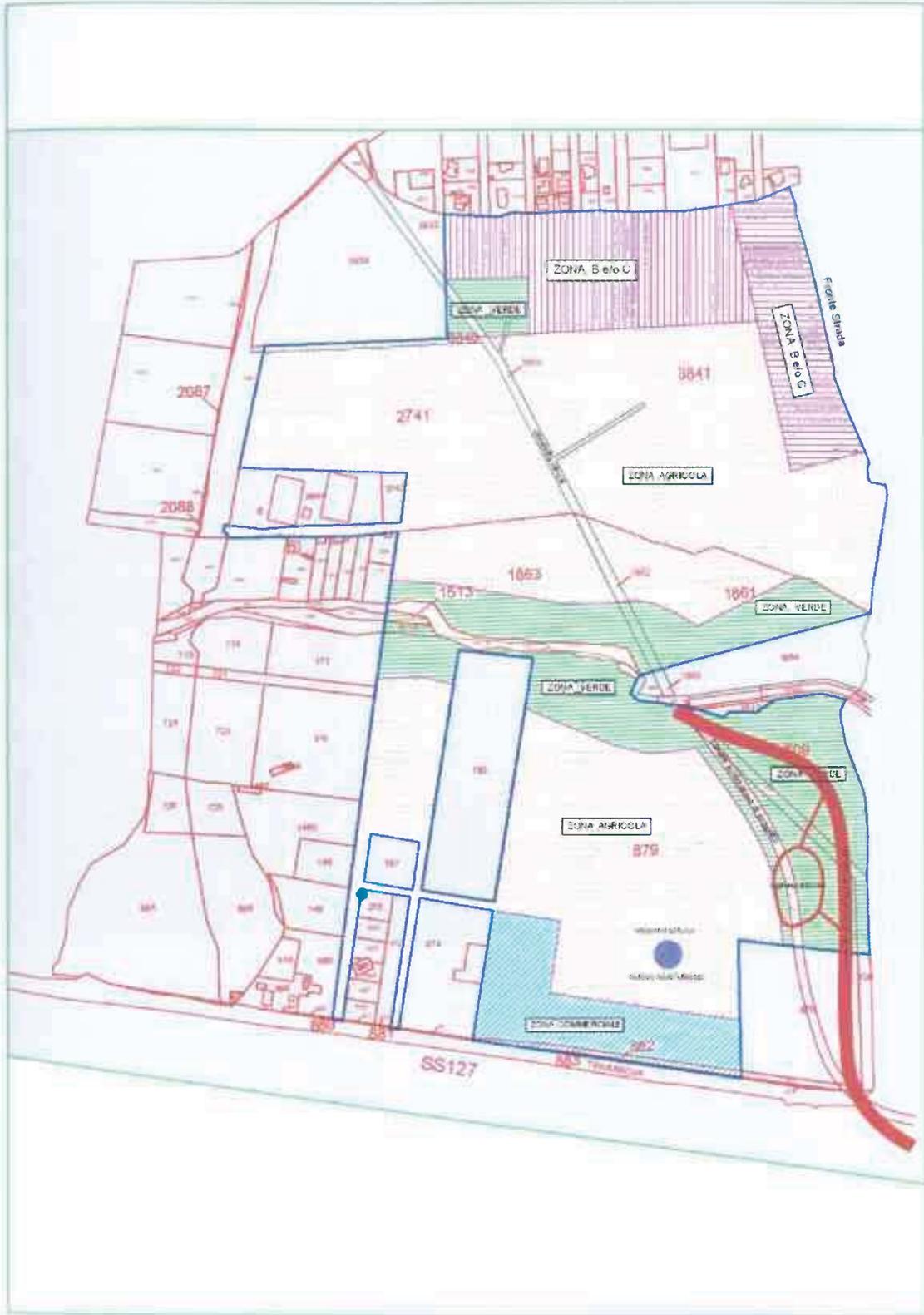
L'accoglimento di quanto proposto, traslazione del sedime del canale scolmatore del Rio Seligheddu e la rivisitazione del piano degli espropri fascia Rio Gadduresu e fascia lungo la strada SS 127, rappresenta uno stimolo e condizione necessaria per il proseguo dell'attività di sviluppo e crescita che la società DA.MA. intende avviare nel Comune di Olbia con la creazione di stabile occupazione. La società conferma la propria disponibilità a collaborare fattivamente con gli Uffici Comunali competenti al fine di addivenire ad una soluzione condivisa che contemperi le reciproche esigenze.



*Vista aerofotogrammetria del comparto interessato. Si noti l'assenza di alveo del Rio Gadduresu.*



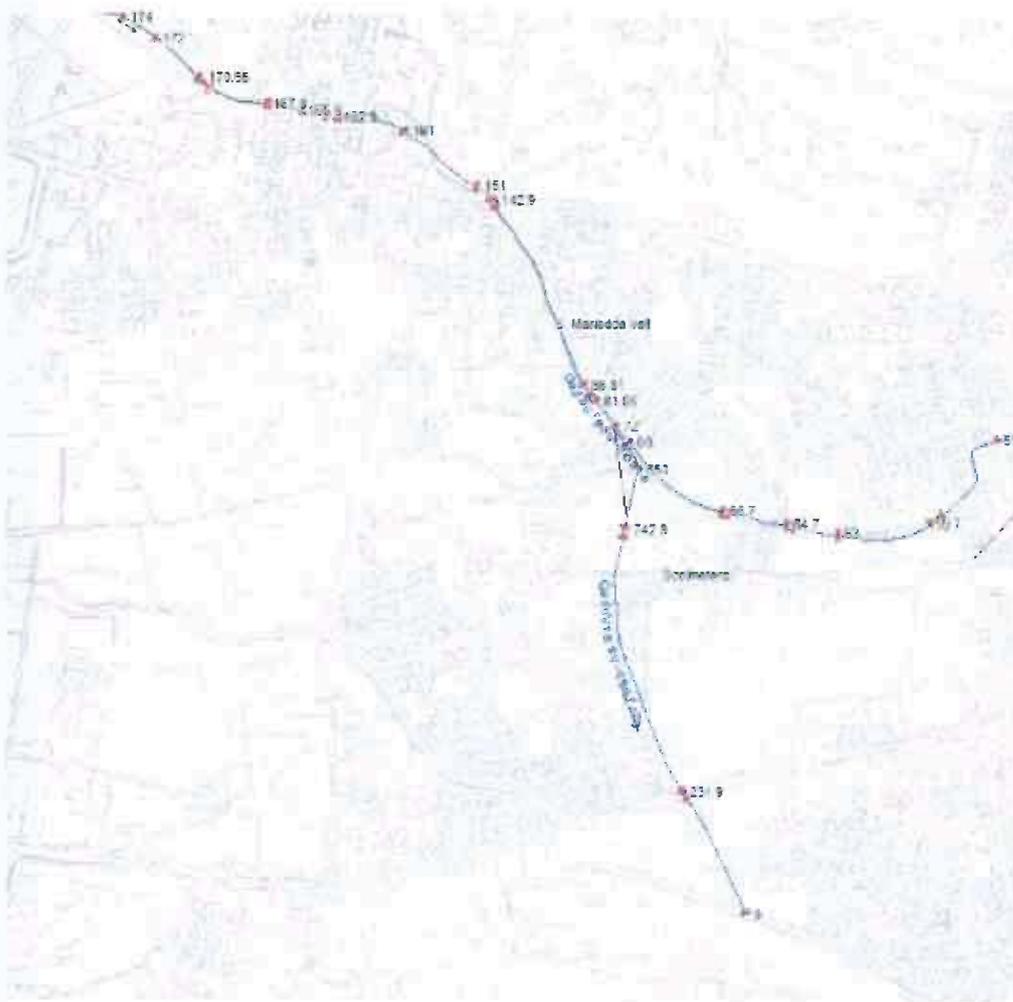
Proposta di variante canale scolmatore  
rio Seligheddu



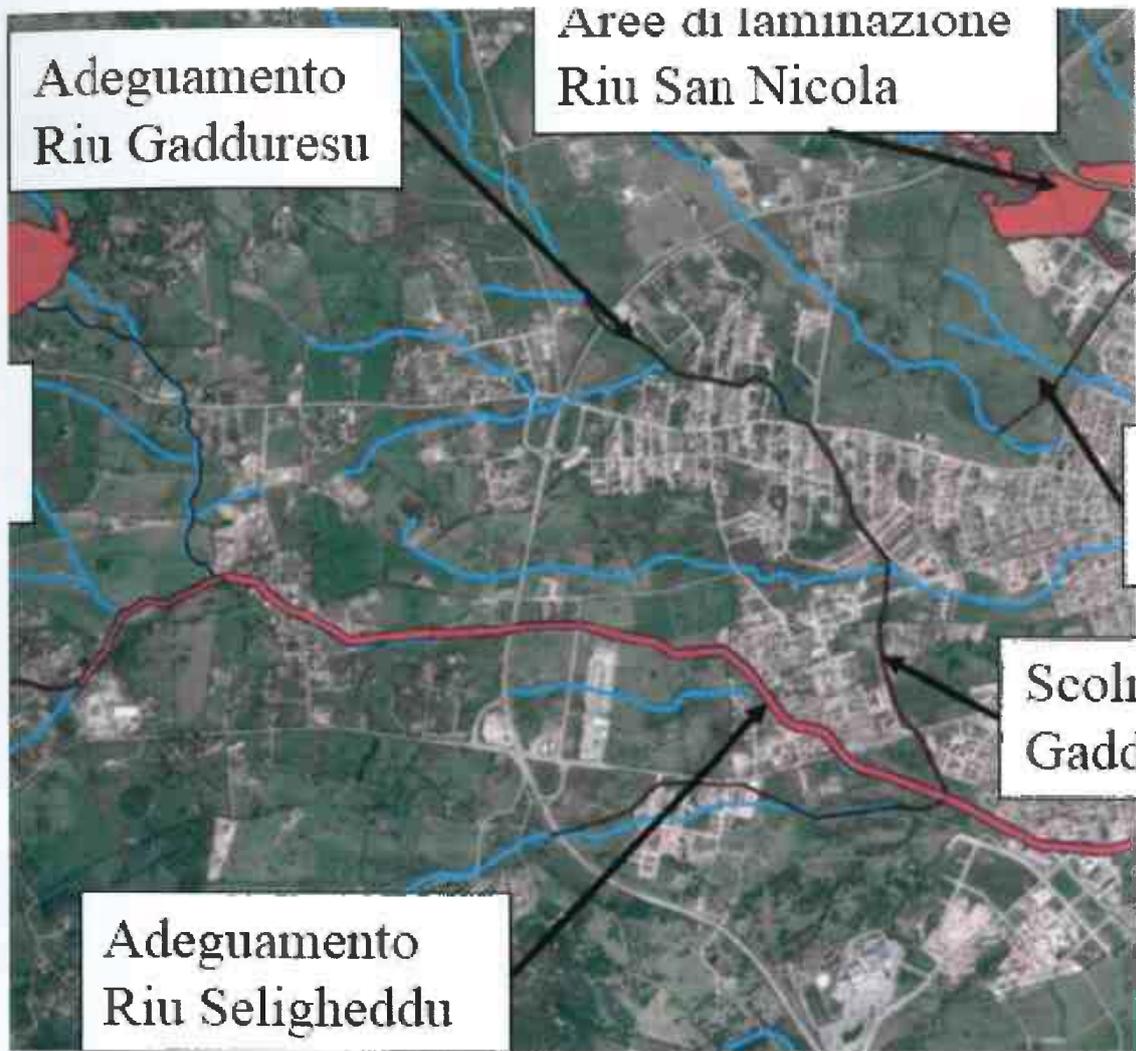
Proposta di variante canale scolmatore  
rio Seligheddu



*Immagine ripresa da TAV. 1.01 – Progetto Definitivo – Relazione idrologica – idraulica  
Tratti in rosso interessati dalle opere di piano. Pag 12 di 30*



*Immagine ripresa da TAV. 1.01 – Progetto Definitivo – Relazione idrologica – idraulica  
Tratti del Rio Gadduresu interessati dalle opere di piano. Pag 14 di 30*



*Tratti di adeguamento del Rio Gadduresu da elaborato Piano Mancini A05 ricadenti completamente al di fuori della proprietà DA.MA.*



*Immagini tratte dalla TAV. A08 Ricostruzione geomorfologica dell'evento alluvionale, aree di impatto dell'esonazione del Rio Seligheddu*

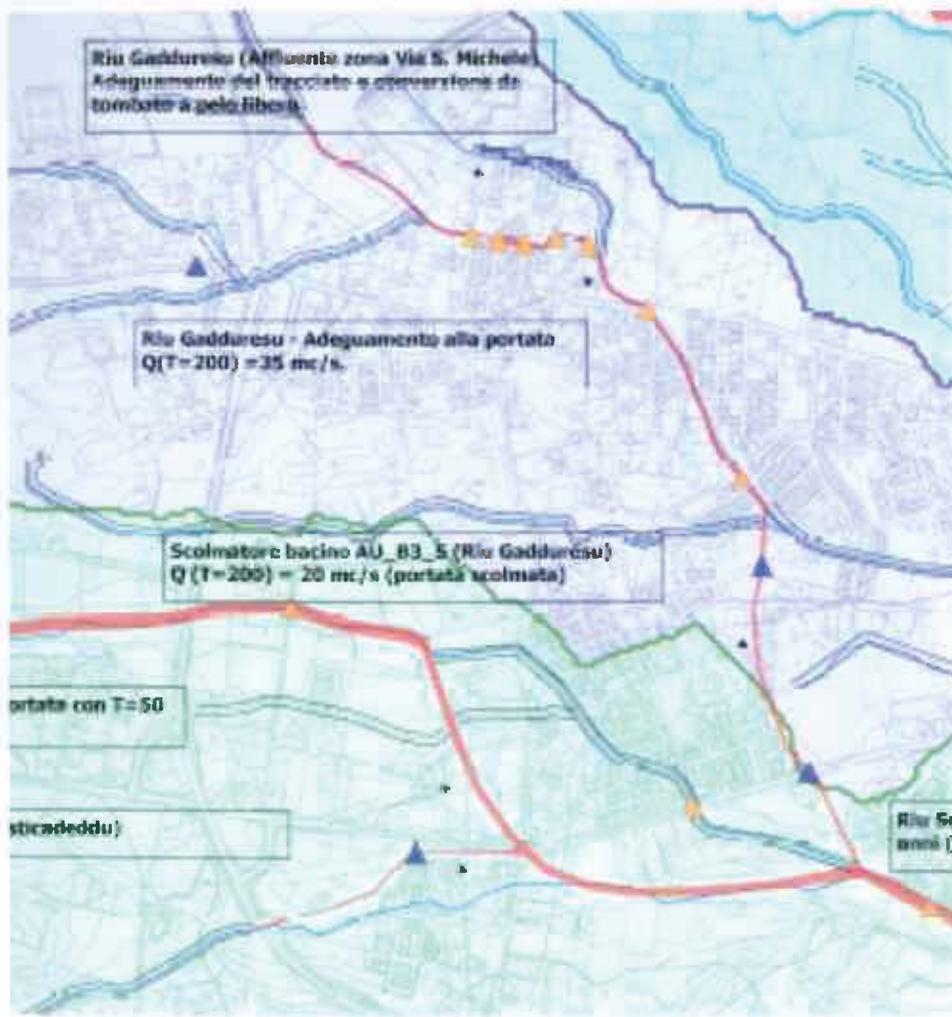




*Immagine tratta dalla TAV. A08 Ricostruzione geomorfologica dell'evento alluvionale, aree di impatto dell'esondazione del Rio Seligheddu.*



*Immagine tratta dall'elaborato ES-02-00 ESPROPRI riguardante il ramo Basso del Rio Gadduresu, inesistente nel sedime della società DA.MA. e non interessato dalle opere del piano.*



Stralcio da TAV. A05.a  
Planimetria descrittiva degli interventi di mitigazione

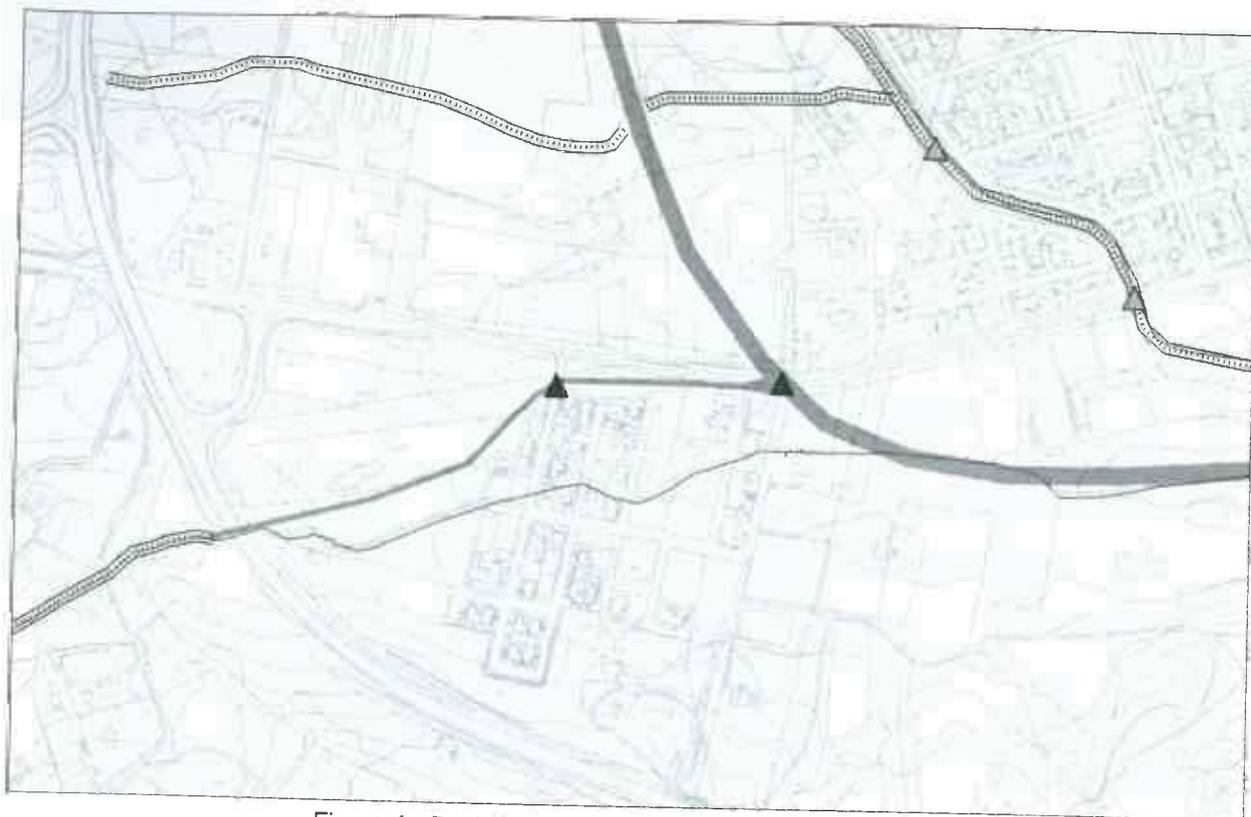


Figura 4. Deviazione del Riu Pasana in fase di studio di fattibilità

Il tracciato proposto dallo studio di fattibilità viene modificato sia in seguito alla presente osservazione, sia in seguito ad un'analisi di maggiore dettaglio dei vincoli presenti.

Il tracciato previsto in questa fase prevede, dopo aver sottopassato Via Veneto, di costeggiare a Nord la Via Veneto fino alla confluenza con lo scolmatore Isticadeddu.

Questa soluzione prevede, rispetto a quella presentata nello studio, la realizzazione di un solo attraversamento su via Vittorio Veneto al posto di tre attraversamenti per garantire gli accessi alle proprietà e un attraversamento su strada residenziale.

Il tracciato presentato nell'osservazione è modificato facendo passare il riu Pasana in fianco alla via Veneto (a Nord anziché a Sud), evitando una curvatura non idonea per gli aspetti idraulici, nonché evitando elevate occupazioni di terreni.

**OSSERVAZIONI E PROPOSTE  
CONCERNENTI IL CONTENUTO DEL NUOVO PIANO  
URBANISTICO COMUNALE DI OLBIA**

**DA.MA. SRL**

Roma (Rm), Via Di Grottarossa 998 Cap 00189

Partita IVA 08099161005

Iscritta al registro delle imprese di Roma RM - 1073692

c.sara.manganiello@gmail.com

da.ma\_srl@pec.it

**Indice**

**I - Descrizione dell'area e sintetico esame delle criticità**

**II - Proposte ed osservazioni**

**III - Rilievi in ordine alla collocazione del canale scolmatore**

**IV - Allegati n°:**

- 1) Planimetria stato di fatto;
- 2) stralcio programma di fabbricazione vigente;
- 3) planimetria dello stato di fatto scaturente dall'accoglimento della proposta di cui sopra;
- 4) carta identità legale rappresentante Società Agricola DA.MA. Srl.

*9 Luglio 2015*

Olbia, lì 9 luglio2015

*Spettabile*  
**Comune di Olbia**  
**Laboratorio Puc Olbia**

**OSSERVAZIONI E PROPOSTE**  
**CONCERNENTI IL CONTENUTO DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**Spettabile Laboratorio Puc Olbia,**

con il presente atto la Società Agricola DA.MA. Srl, con l'auspicio che in sede di predisposizione del nuovo PUC possa tenersene conto, formula le seguenti osservazioni e proposte, concernenti un lotto nella sua disponibilità, contraddistinto in Catasto Terreni del Comune di Olbia come segue:

**Foglio 29 (ventinove)**

mappale 1861;  
mappale 1863;  
mappale 3840;  
mappale 3841;  
mappale 1513;  
mappale 2741;  
mappale 2087;  
mappale 2088;

**Foglio 35 (trentacinque)**

mappale 879;  
mappale 880;  
mappale 881;  
mappale 882;  
mappale 883;  
mappale 709.

In particolare la Società Agricola DA.MA. Srl ai fini di una corretta istruttoria nel procedimento di adozione del nuovo strumento urbanistico comunale, intende evidenziare a Codesta Spettabile Amministrazione le criticità che involgono l'attuale disciplina urbanistica del compendio in esame, caratterizzato da un vincolo conformativo di verde privato per circa dieci ettari, gravanti tutti sulle aree della scrivente.

Nel contempo intende proporre alcune linee programmatiche relativamente alla nuova disciplina urbanistica da attribuire all'area, ritenendo che le stesse siano

maggiormente adeguate alle potenzialità e caratteristiche della zona, e che, in adesione ai principi di pianificazione cooperativa e partecipata, garantiscano pure il rispetto di una proporzionalità ed eguaglianza nell'apposizione dei vincoli, sempre nel rispetto, ovviamente, delle peculiarità intrinseche del territorio.

## **I - Descrizione dell'area e sintetico esame delle criticità**

Il lotto in parola, che reca un'estensione di circa 41 ettari, è ormai alle porte della città lungo la via Vittorio Veneto, all'interno delle aree delimitate dalla circonvallazione cittadina, ed è meglio rappresentato nella planimetria che si allega quale **documento n. 1**.

Secondo il piano di fabbricazione vigente (**documento n. 2**), circa 10 ettari (superficie pari ad un quarto dell'intera area) sono destinati a verde naturale e attrezzato (Zona V), mentre la restante superficie è classificata come zona agricola E.

Questa irrazionale distribuzione è, in particolare, anche frutto della variante al programma di fabbricazione adottata dal Consiglio comunale con le deliberazioni rese negli anni 2013 e 2014, dopo che invece nel PUC adottato nel 2005 tali aree erano state classificate come zona C di espansione.

Infatti, con le varianti del 2013 e 2014, reiterando di fatto, in assenza di indennizzo, un vincolo espropriativo solo formalmente qualificato come conformativo, l'Amministrazione ha illegittimamente concentrato nell'ambito di un'unica proprietà tutta la quota di verde necessaria a risanare le costruzioni abusive dei confinanti quartieri Isticadeddu, Pasana e Santa Mariedda.

Il Comune ha quindi creato una oggettiva disparità di trattamento rispetto ai diversi proprietari dei fondi circostanti, dato che ha irrazionalmente distribuito gli *standards* urbanistici; inoltre non ha valutato l'esistenza nel lotto di edifici abitativi preesistenti al 1967, ed ha di fatto intercluso, attraverso una illogica distribuzione dell'area verde, una zona di circa 6000 mq di zona E agricola (all'interno del mappale 709), che è oggi priva di collegamento con le restanti aree e quindi di utilità.

Vi è poi da rilevare come, in seguito al fenomeno alluvionale che ha colpito la Città nel mese di novembre 2013, il Comune, al fine di prevenire nuovi eventi catastrofici, nello "Studio di Variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)", ha deliberato la costruzione di un canale scolmatore e la costituzione di zone di rispetto fluviale, che attraverseranno in pieno la proprietà in questione, penalizzandone ulteriormente l'utilizzo (già peraltro in parte compromesso dal passaggio di una condotta idraulica pubblica).

Stando così le cose, l'adozione del nuovo strumento urbanistico può rappresentare la sede in cui l'Amministrazione, attraverso una rimodulazione della destinazione dell'area, da un lato riequilibri le criticità esistenti, e dall'altro lato colga l'occasione per contribuire,

anche nell'interesse della collettività - come si vedrà - alla valorizzazione e migliore fruizione dell'area.

## II - Proposte ed osservazioni

Per il tramite delle presenti osservazioni Società Agricola DA.MA. Srl propone una più equilibrata e armonica distribuzione dell'area verde, ed una modifica della zonizzazione, attraverso interventi sul terreno volti a tutelare la sicurezza della città ed a riqualificare maggiormente i quartieri circostanti.

Le proposte sono meglio raffigurate nella planimetria che si allega quale **documento n. 3**, alla quale si rinvia; in questa sede si espone una sintesi degli interventi.

Nello specifico, si propone innanzitutto la riduzione e la rimodulazione del vincolo di verde privato che, come sopra accennato, è attualmente concentrato in una unica zona, all'interno dei mappali 879, 709, per una estensione di oltre 10 ettari.

Si prospetta quindi una limitata **riduzione dell'area verde**, che secondo la presente proposta dovrebbe avere una superficie pari a 7,5/8 ettari (salvo che si ritenga oggettivamente non modificabile l'estensione attuale, nel qual caso ci si riserva di fornire indicazioni per il completamento che pur si auspica non necessario), ed un suo contestuale **riposizionamento** nei termini che seguono:

- sul fondo intercluso nel lato est del terreno, mappale 709 e parte del mappale 879, su cui graverà anche il programmato canale scolmatore;
- sulle previste fasce di rispetto fluviale;
- su aree in prossimità dei quartieri esistenti di Istickadeddu e Santa Mariedda, adiacenti alla proprietà, più facilmente fruibili dagli abitanti delle zone circostanti.

Al contempo, si propone una **nuova zonizzazione** dell'intera proprietà, mediante differenziazione tra le varie parti, stante la rilevante estensione dell'area, con l'istituzione di **quattro zone con diverse destinazioni**. Si rinvia per i dettagli alla planimetria allegata (**documento n. 3**), pur se la proposta può essere sintetizzata nei termini che seguono.

Essa prevede una prima **area - zona verde**, che, come appena sopra chiarito, in parte verrebbe utilizzata quale fascia di rispetto fluviale.

Una seconda area di circa 6.000 mq., verrebbe invece posizionata in prossimità dell'esistente viabilità adiacente al quartiere Santa Mariedda che consentirebbe di destinarla ad impianti sportivi liberi (campetto di calcio/pallavolo) ovvero orti sociali, che verrebbero messi a disposizione degli abitanti del quartiere.

La **seconda area - zona agricola**, avrebbe una estensione di circa 25 ettari e, come si evince dalla planimetria allegata, verrebbe attraversata orizzontalmente dall'area verde/fascia di rispetto.

L'area così riclassificata potrebbe, in tal modo, essere destinata al miglioramento fondiario, eventualmente attraverso la creazione di una moderna ed efficiente azienda agricola, collocata oltre il confine nord dell'area verde, ed indirizzata a colture prevalentemente biologiche.

Si potrebbe anche eventualmente ipotizzare, secondo le indicazioni di agronomi locali qualificati, una piantumazione volta a rafforzare gli argini del Rio Siligheddu nell'area di rispetto fluviale.

La parte della zona agricola collocata oltre il confine sud della zona verde, potrebbe invece consentire di ospitare un agriturismo ed una ricettività rurale, realizzati con le più moderne tecniche di efficienza energetica e materiali biocompatibili, supportato dalla produzione dell'azienda agricola. Questo agriturismo e questa ricettività rurale potrebbero essere realizzati utilizzando in parte anche le costruzioni già presenti nell'area, edificate prima del 1967, usufruendo inoltre anche di un ingresso indipendente esistente su SS 127 ( nel tratto chiamato Corso Vittorio Veneto )

La **terza area - zona C di completamento, ovvero in parte zona B lungo il fronte stradale di via San Severino** , dell'estensione di circa ha. 5.50.00, posizionata nella sommità nord della proprietà, potrebbe costituire un'estensione naturale del quartiere Santa Mariedda, realizzabile attraverso un piano di lottizzazione che preveda la creazione dei necessari servizi e l'edificazione di immobili con le stesse caratteristiche di pregio di quelli esistenti in detto quartiere, nel rispetto delle peculiarità visive e morfologiche del terreno, nel quale sono già stati individuati caratteristici massi di granito con cespugli di lecci e macchia mediterranea, da preservarsi e valorizzarsi.

Un simile intervento richiederebbe infatti anche la realizzazione di una idonea viabilità interna ed infrastrutture per l'accesso alle unità abitative.

Nella **quarta area - zona Commerciale-direzionale**, dell'estensione di circa ha. 2.50.00, e comunque dell'estensione da valutarsi ad opera del PUC, si può ipotizzare la realizzazione di una area commerciale, lungo il fronte stradale Corso Vittorio Emanuele, in prossimità degli uffici della Ditta Nieddu, secondo i futuri parametri urbanistici previsti per la zona e per la sua espansione. L'amministrazione, così classificando l'area, potrebbe infatti fornire una risposta al bisogno di infrastrutture commerciali e pubbliche, quali ufficio postale, banche, asili nido, oggi assenti nei quartieri Pasana e Isticeddu.

In definitiva, come può agevolmente notarsi, si tratta di una proposta completa ed articolata che, rispetto alle attuali previsioni di piano, si presenta come maggiormente rispondente agli interessi della collettività, ed al contempo di quelli del soggetto proponente; si chiede quindi che la stessa venga accolta in sede di redazione del nuovo strumento urbanistico comunale.

In tale ottica si propone anche la propria disponibilità ad una cessione gratuita in favore dell'amministrazione comunale, delle aree di verde privato nelle quali dovrà essere collocato il canale scolmatore di prossima realizzazione.

### **III - Rilievi in ordine alla collocazione del canale scolmatore**

Ferme le superiori proposte ed osservazioni, Società Agricola DA.MA. Srl , in una ottica meramente collaborativa, ritiene di poter formulare all'Amministrazione anche alcuni suggerimenti in ordine al tracciato del canale scolmatore, come oggi ipotizzato dagli Enti preposti.

Tali suggerimenti che scaturiscono dalla conoscenza dei luoghi, potranno essere liberamente valutati dal Comune che potrà o meno tenerne conto considerandoli per quanto di sua competenza.

Si segnala pertanto l'ipotesi di una limitata traslazione verso destra del tracciato del canale scolmatore, affinché lo stesso possa compiere un percorso più lineare, una curvatura più dolce nella parte in cui si dirama dal Rio Siligheddu, eliminandosi in tal modo gli angoli ottusi attualmente presenti.

Al contempo, la lieve traslazione consentirebbe al canale di attraversare la parte del terreno che pende in discesa, rispetto al percorso attuale che prevede anche un tratto di pendenza in salita.

Beninteso, si tratta di suggerimenti che assumono rilievo solo nel caso in cui l'Amministrazione non avesse già valutato simili circostanze nel corso del procedimento di adozione del piano che prevede la realizzazione del canale.

Tanto chiarito, si rimane a disposizione dell'Amministrazione per ogni confronto sui temi oggetto delle presenti osservazioni e proposte.

Con ossequio.

Società Agricola DA.MA. Srl



### **IV - Allegati**





D2

