

Intervento

Elena Ottolenghi Vita Finzi *

Faccio parte della Commissione interprofessionale estimativa, operante presso il Collegio dei Geometri di Torino e Provincia, costituita dai rappresentanti dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Torino, del Collegio dei Periti Agrari della Provincia di Torino e della Valle d'Aosta e del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia.

In seguito a recenti ordinanze emesse da alcuni Sindaci di Comuni della cintura torinese in applicazione del D.P.R. n. 236 del 24.05.1988 "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987 n. 183", sono emersi considerazioni e dubbi che la Commissione interprofessionale estimativa mi ha incaricato di proporre ai Cultori della materia, approfittando di questo Incontro che li vede qui riuniti.

La politica comunitaria in materia di risorse idriche era passata dal concetto di acqua potabile della Direttiva 75/440 a quello di "acqua destinata al consumo umano" della Direttiva 80/778, in quanto la prima veniva considerata restrittiva per una adeguata tutela della salute umana. Il DPR 236/88, nel recepire la direttiva comunitaria, definisce all'art. 2 le acque destinate al consumo umano: "tutte le acque, qualunque ne sia l'origine, allo stato in cui si trovano o dopo trattamento, che siano:

- a) fornite al consumo;
- b) ovvero utilizzate da imprese alimentari mediante incorporazione o contatto per la fabbricazione, il trattamento, la conservazione, l'immissione sul mercato di prodotti e sostanze destinate al consumo umano e che possano avere conseguenze per la salubrità del prodotto alimentare finale".

La tutela delle risorse idriche destinate al consumo umano si estrinseca in *misure ambientali* attraverso aree di salvaguardia con

* Agronoma, docente di ruolo negli Istituti Tecnici per Geometri, Milano.

caratteristiche specifiche (art.4) suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione; le prime due si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

Misure specifiche vengono stabilite per le zone a tutela assoluta (art. 5) e per quelle di rispetto (art. 6).

“La *zona di tutela assoluta* è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un’*estensione di raggio non inferiore a dieci metri*, ove possibile. L’estensione della zona di tutela assoluta è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione di vulnerabilità locale e rischio della risorsa.

Le *zone di rispetto* sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un’*estensione di raggio non inferiore a 200 metri* rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. Nelle zone di rispetto *sono vietate* le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l’insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai commi 1, 2, 3, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrogeologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi”.

La delimitazione delle *zone di protezione* di cui all'art. 7, è di competenza della Regione interessata, in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio delle risorse idriche.

La zonizzazione delle aree di salvaguardia non attiene ai poteri urbanistici, ma rientra giuridicamente tra quei *limiti e vincoli alla proprietà privata* previsti dall'ordinamento vigente.

La zona di tutela assoluta, di raggio non inferiore a m 10 e quindi di superficie non minore di m² 314, viene recintata ed acquisita dal gestore dell'impianto e pertanto il proprietario del fondo non ne può più disporre: parrebbe logico supporre (e tale è pure il parere di Francesco Lettera sulla Rivista di Nuovo Diritto Agrario)¹ che spetti al proprietario un congruo indennizzo.

La zona di rispetto resta invece di godimento al proprietario, ma con vincoli all'attività imprenditoriale. Vincoli pesantissimi in quanto con i divieti di cui ai punti b), e) ed m) dell'art. 6 si impedisce di fatto all'agricoltore qualunque coltura intensiva, qualunque allevamento e persino l'irrigazione (in relazione questo all'obbligo di canalizzazione e deviazione delle acque meteoriche di cui all'ultimo comma dell'art. 6).

L'estensione delle zone di rispetto, di raggio non inferiore a 200 metri, corrisponde ad un'area di circa Ha 12, superiore alla superficie media delle aziende agricole censite in sede nazionale: costituisce quindi una gravissima limitazione produttiva, con alta incidenza sui redditi agricoli.

L'applicazione del DPR 236/1988 fa sorgere molti problemi giuridici, economici ed estimativi, sia in relazione ai pozzi già esistenti che a quelli che si debbano ancora aprire. Tra i pozzi esistenti vi sono quelli ad uso domestico di pertinenza di fabbricati rurali e di case sparse, nonché molti a servizio di industrie, intorno ai quali si crea l'area di rispetto che insiste sui terreni confinanti, anche appartenenti ad altri proprietari.

Immaginando ad esempio che un Comune proceda all'apertura di un pozzo in zona agricola, si verranno a creare:

- a) un'area non inferiore a m² 314 di tutela assoluta, di cui il proprietario del fondo non può più disporre;
- b) una servitù coattiva di passaggio per accedere all'area di cui

¹ Francesco Lettera, *Le acque destinate al consumo umano: DPR 24 maggio 1988 n. 236*, Nuovo Diritto Agrario n. 3 - 1988.

sopra;

- c) una zona di rispetto, di area non inferiore a circa Ha 12, con pesanti vincoli all'ordinamento produttivo e colturale;
- d) un'eventuale ulteriore zona di protezione nella quale possono stabilirsi "limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici" (art. 7).

Ci chiediamo e chiediamo a voi tutti, divertendoci magari nel portare all'esasperazione il problema:

- 1) dovendo procedere alla stima di un'azienda dotata di pozzo, ed avendo come elemento di confronto i prezzi di aziende simili ma prive di pozzo, si dovrà, d'ora in avanti, considerare il pozzo come una *detrazione al valor capitale*?
- 2) oltre alla valutazione del danno ambientale, argomento di questo nostro Incontro, dovrà forse nascere anche il problema del risarcimento che spetta a chi viene danneggiato a causa dei vincoli imposti per la tutela ambientale? E chi dovrà pagare tale risarcimento? E come questo andrà distribuito, nell'ipotesi ad esempio chi il fondo sia in affitto?