

VASCA DI LAMINAZIONE SUL FIUME SEVESO

Comune di Senago (MI)

PROGETTO DEFINITIVO

MI-E-789

OTTOBRE 2014



	NOME	FIRMA	DATA
REDAZIONE	S. Croci		
VERIFICA	G.B. Peduzzi		
APPROVAZIONE	A. Paoletti		

PROFESSIONISTI INCARICATI:

Dott. Ing. GIOVANNI BATTISTA PEDUZZI

Prof. Ing. ALESSANDRO PAOLETTI
Dott. Ing. STEFANO CROCI
Dott. Ing. FILIPPO MALINGEGNO
Dott. Ing. CRISTINA PASSONI

Dott. Geol. MARIO SPADA
Dott. Geol. GIAN MARCO ORLANDI
Dott. Geol. SUSANNA BIANCHI

Dott. Ing. CHIARA TONETTO

ETATEC
STUDIO PAOLETTI

S.R.L.



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001
SC 06-647/EA 34



SOCIETA' DI INGEGNERIA

Via Bassini 23 20133 Milano | tel: +39 02 26681264 - fax +39 02 26681553
etatec@etatec.it - etatec@pec.etatec.it - www.etatec.it

STUDIO PAOLETTI
INGEGNERI ASSOCIATI

Via Bassini 23 20133 Milano | tel: +39 02 26681264 - fax: +39 02 26681553
Studiopaoletti@etatec.it - Studiopaoletti@pec.etatec.it

Studio Associato di Geologia Spada

Via Donizetti 17 24020 Ranica (BG)
tel: +39 035 516090 - +39 035 513738



Via Napoli 14/5 35020 Ponte S. Nicolò (PD)

CONSULENZE SPECIALISTICHE:

ASPETTI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI:

Arch. ANDREAS KIPAR
Dott. Agr. GIOVANNI SALA
Arch. LUISA BELLINI
Arch. IVAN MAESTRI

QUALITA' DELLE ACQUE:

Prof. Dott. VALERIA MEZZANOTTE

LAND Milano Srl



Via Varese 16 20121 Milano

tel: +39 02 806911.1 - fax: +39 02 806911.30 www.landmilano.com
GRUPPO LAND Milano Roma Cagliari Duisburg

Landscape
Architecture
Nature
Development


Piazzale Aquileia 6 20144 Milano | tel: +39 02 4814701

TITOLO

SCALA

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Revisioni	1	RECEPIMENTO PRESCRIZIONI VIA	APRILE 2015
	2	RECEPIMENTO PRESCRIZIONI CONF. DEI SERVIZI	GIUGNO 2015
Numero elaborato	TIPOLOGIA PD	COMMESSA 250-23	DOCUMENTO AT
			NUMERO A.7

A.T.P.:				Consulenti:	
		<i>Studio Associato di Geologia Spada</i>	<i>Dott. Ing. C. Tonetto</i>		<i>Prof. Dott. V. Mezzanotte</i>




INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. DESCRIZIONE DELLE NECESSITA' DI ACQUISIZIONE DEI TERRENI E LA RELATIVA QUANTIFICAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO DELLE AREE COINVOLTE	2
3. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI ONERI DI ESPROPRIO.....	2

ALLEGATO 1: QUADRO PARTICELLE INTERESSATE DAI LAVORI

ALLEGATO 2: RELAZIONE GIURIDICO-ESTIMATIVA PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE
INDENNITA' DI ESPROPRIO DELLE AREE COINVOLTE

ALLEGATO 3: VISURE CATASTALI

A.T.P.:				Consulenti:	
		<i>Studio Associato di Geologia Spada</i>	<i>Dott. Ing. C. Tonetto</i>		<i>Prof. Dott. V. Mezzanotte</i>

1. PREMESSA

Il presente elaborato costituisce il piano particellare d'esproprio, secondo quanto richiesto nell'art. 24 del D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010.

Il piano particellare d'esproprio è stato redatto in base alle mappe catastali e alle visure aggiornate, ricavate per via telematica dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Il piano è corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie degli immobili da espropriare, dall'indicazione dei dati catastali e delle superfici interessate.

Per ciascuna ditta è stata quantificata l'indennità di esproprio, determinata in base alle leggi e normative vigenti. Si allegano al presente atto:

- quadro delle particelle interessate dai lavori;
- relazione giuridico – estimativa per la quantificazione delle indennità di esproprio delle aree coinvolte, redatta dal Dott. Paolo Loro e dall'Ing. Antonio Iovine;
- visure delle particelle poste all'interno dell'area coinvolta;
- planimetria delle aree di intervento su base catastale (scala 1:1'000).




2. DESCRIZIONE DELLE NECESSITA' DI ACQUISIZIONE DEI TERRENI E LA RELATIVA QUANTIFICAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO DELLE AREE COINVOLTE

Per la realizzazione delle opere relative al Progetto Preliminare “*Vasca di laminazione sul fiume Seveso in Comune di Senago (MI)*”, interamente ricomprese nel territorio del Comune di Senago (MI), si rende necessario interessare aree per la maggior parte di proprietà privata e per una parte minore di Enti pubblici.

Per la descrizione delle necessità di acquisizione dei terreni e la relativa quantificazione delle indennità di esproprio delle aree coinvolte, si rimanda alla relazione allegata, redatta dal Dott. P. Loro e dall'Ing. A. Iovine.

3. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI ONERI DI ESPROPRIO

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo degli oneri di esproprio previsti per la

A.T.P.:				Consulenti:	
		<i>Studio Associato di Geologia Spada</i>	<i>Dott. Ing. C. Tonetto</i>		<i>Prof. Dott. V. Mezzanotte</i>

realizzazione delle opere in progetto (per i dettagli relativi ai criteri e alla valutazione delle stime si rimanda alla già citata relazione giuridico – estimativa per la quantificazione delle indennità di esproprio delle aree coinvolta, redatta dal Dott. Paolo Loro e dall’Ing. Antonio Iovine, allegata).

Quadro riepilogativo degli oneri di esproprio	
indennità di esproprio ditta 1 ALPINA COSTRUZIONI SPA	1.130.700,45
eventuale indennità aggiuntiva fittavolo ditta 1 ALPINA COSTRUZIONI SPA	716.652,80
indennità di esproprio ditta 2 BRAJNIK DARKA	2.560,00
indennità di esproprio ditta 3 MARMI E GRANITI D’ITALIA SPA	3.066,50
indennità di esproprio ditta 4 SOCIETÀ AGRICOLA LE GROANE SRL	511.175,50
deprezzamento proprietà residue ditta 4 SOCIETÀ AGRICOLA LE GROANE SRL	62.383,20
eventuale indennità aggiuntiva IAP ditta 4 SOCIETÀ AGRICOLA LE GROANE SRL	331.542,00
eventuale indennità di esproprio AREE PUBBLICHE	51.051,00
indennità 1 anno di occupazione	146.744,72
spese per rideterminazioni	20.000,00
acquisto relitti	50.000,00
imprevisti	374.123,83
totale	3.400.000,00

Milano, ottobre 2014

I PROFESSIONISTI INCARICATI:

ETATEC STUDIO PAOLETTI s.r.l.

Dott. Ing. Giovanni Battista Peduzzi

STUDIO PAOLETTI INGEGNERI ASSOCIATI

Prof. Ing. Alessandro Paoletti

STUDIO ASSOCIATO DI GEOLOGIA SPADA

Dott. Geol. Mario Spada

Dott. Ing. Chiara Tonetto

A.T.P.:				Consulenti:	
		<i>Studio Associato di Geologia Spada</i>	<i>Dott. Ing. C. Tonetto</i>		<i>Prof. Dott. V. Mezzanotte</i>

ALLEGATO 1:
QUADRO PARTICELLE INTERESSATE DAI LAVORI

Comune	Foglio	Particella	Qualità catastale	Intestatario	Superficie totale [mq]
Senago	32	3	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	1'710
Senago	32	24	orto irriguo	Provincia Milano	470
Senago	32	25	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	2'800
Senago	32	26	orto irriguo	Provincia Milano	340
Senago	32	28	orto irriguo	Provincia Milano	380
Senago	32	30	orto irriguo	Provincia Milano	1'080
Senago	32	32	orto irriguo	Provincia Milano	1'890
Senago	32	33	orto irriguo	Direzione generale del demanio	12'840
Senago	32	35	orto irriguo	Provincia Milano	210
Senago	32	38	rel acq es	Provincia Milano	24
Senago	32	51	bosco ceduo	Alpina Costruzioni S.p.A.	500
Senago	32	52	bosco ceduo	Alpina Costruzioni S.p.A.	517
Senago	32	54	bosco ceduo	Alpina Costruzioni S.p.A.	5'000
Senago	32	55	bosco ceduo	Alpina Costruzioni S.p.A.	1'600
Senago	32	110	Seminativo irriguo	Provincia Milano	3'767
Senago	32	111	Seminativo irriguo	Provincia Milano	781
Senago	32	114	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	49'610
Senago	32	117	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	49'920
Senago	32	120	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	848
Senago	33	6	bosco ceduo	Direzione generale del demanio	170
Senago	33	18	orto irriguo	Direzione generale del demanio	8'450
Senago	33	19	orto irriguo	Società Agricola Le Groane srl	22'240
Senago	33	20	orto irriguo	Direzione generale del demanio	1'680
Senago	33	21	orto irriguo	Comune di Senago	370
Senago	33	22	bosco ceduo	Direzione generale del demanio	270
Senago	33	23	seminativo irriguo	Direzione generale del demanio	7'020
Senago	33	31	orto irriguo	Marmi e Graniti d'Italia S.p.A.	1'300
Senago	33	51	seminativo irriguo	Brajnik Darka	2'008
Senago	33	59	orto irriguo	Società Agricola Le Groane srl	11'551
Senago	33	60	orto irriguo	Provincia Milano	2'171
Senago	33	61	orto irriguo	Comune di Senago	7'863
Senago	33	62	orto irriguo	Provincia Milano	955
Senago	34	1	*	Alpina Costruzioni S.p.A.	40
Senago	34	2	orto irriguo	Società Agricola Le Groane srl	17'930
Senago	34	11	*	Alpina Costruzioni S.p.A.	14
Senago	34	12	*	Alpina Costruzioni S.p.A.	17
Senago	34	13	orto irriguo	Società Agricola Le Groane srl	8'420
Senago	34	55	orto irriguo	Marmi e Graniti d'Italia S.p.A.	2'480

* La qualità catastale delle particelle è definita “fabbricato rurale”, ma in realtà i fabbricati non esistono, pertanto tali aree sono state considerate della stessa qualità delle particelle adiacenti.

A.T.P.:				Consulenti:	
		<i>Studio Associato di Geologia Spada</i>	<i>Dott. Ing. C. Tonetto</i>		<i>Prof. Dott. V. Mezzanotte</i>

ALLEGATO 2:
RELAZIONE GIURIDICO-ESTIMATIVA PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE
INDENNITA' DI ESPROPRIO DELLE AREE COINVOLTE

VASCA DI LAMINAZIONE SUL FIUME SEVESO
COMUNE DI SENAGO (MI)
opera MI-E-789 progetto definitivo



RELAZIONE GIURIDICO-ESTIMATIVA PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO DELLE AREE COINVOLTE



4 novembre 2014

Dott. PAOLO LORO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Loro', written in a stylized, cursive script.

Ing. ANTONIO IOVINE

A circular professional stamp for 'Dott. Ing. ANTONIO IOVINE' from the 'ORDINE INGEGNERI ROMA' with registration number '19609'. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

SOMMARIO

PARTE I PARTE GENERALE	6
1.1 Premessa e Scopo della stima	7
1.2 Le ragioni di Pubblica Utilità che giustificano gli espropri	7
1.3 Criteri indennitari	8
1.4 Oneri Particolari	10
1.4.1 Indennità aggiuntiva Fittavoli e Proprietari Coltivatori Diretti o I.a.p.	10
1.4.2 Oneri Fiscali	12
IVA	12
IMPOSTE DI REGISTRO E IPOCATASTALI	12
TRIBUTI SPECIALI CATASTALI	13
IMPOSTA DI BOLLO	14
1.4.3 Indennità di Occupazione	14
1.4.4 Spese per Rideterminazioni	14
1.4.5 Danni a beni non espropriati	15
1.4.6 Relitti	15
1.4.7 Imprevisti	15
PARTE II INQUADRAMENTO DELLE AREE	16
2.1 Inquadramento Territoriale e Ambientale	17
2.1.1 Comune di Senago	17
2.1.2 Parco delle Groane	17
2.2 Inquadramento Vincolistico	18
2.2.1 Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento	18
2.2.2 Disciplina Urbanistica	22
Il PRG del 2004	22
Il PGT del 2014	24
2.2.3 Conclusioni e criterio indennitario da adottarsi	33

2.3	Inquadramento catastale delle aree private	35
2.4	Inquadramento catastale delle aree pubbliche	36
2.5	Inquadramento generale dell'intervento.....	42
PARTE III ANALISI E COMPOSIZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE		45
3.1	Considerazioni Generali.....	46
3.1.1	Il mercato dei beni rustici.....	46
3.1.2	Il Mercato dei beni urbani.....	46
3.1.3	Considerazioni comuni	47
3.2	Rilevazioni di mercato	47
3.3	Rilevazioni dirette.....	47
3.3.1	Offerte di mercato.....	47
3.3.2	Dati di compravendita.....	48
3.4	Rilevazioni Indirette.....	48
3.4.1	Rilevazioni Exeo: Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Milano (OVA)	48
3.4.2	Rilevazioni INEA.....	49
	Andamento del mercato dei terreni	49
	Quotazioni INEA	50
3.5	Elaborazioni dati di mercato	50
3.5.1	Indagini dirette delle offerte di compravendita di terreni agricoli	51
3.5.2	Indagine diretta di prezzi di mercato	52
3.5.3	Indagini Indirette	53
	Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Milano (OVA)	54
	Rilevazioni Inea anno 2012	55
3.6	Sintesi dei valori assunti ai fini della presente stima	55
PARTE IV VALUTAZIONE		57
4.1	Caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle particelle	58
4.2	Declaratorie delle qualità di coltura e caratteristiche incidenti sul valore	58
4.2.1	Natura Irrigua	58

4.2.2 Orto	60
4.2.3 Pioppeto	61
4.2.4 Bosco ceduo	62
4.2.5 Fosso.....	62
4.2.6 Coefficienti d'aggiustamento	62
4.2.7 Dati Organismo Pagatore Regionale	63
4.3 Criterio e procedimento di stima	64
4.4 Valore Unitario Medio di Mercato delle colture presenti	65
4.5 Deprezamenti proprietà residua in caso di espropri parziali	65
4.5 Stima degli Indennizzi ditta per ditta	65
4.5.1 Ditta 1 - ALPINA COSTRUZIONI SPA.....	66
Dati della proprietà	66
Consistenza oggetto di esproprio	67
Inquadramento Cartografico	67
Inquadramento Satellitare Generale	69
Inquadramento Satellitare Storico.....	69
Immagini da Terra	72
Qualità dei Terreni	75
Indennità di Esproprio.....	77
Deprezzamento della Proprietà Residua	77
Indennità eventuale Fittavolo	82
4.5.2 Ditta 2 - BRAJNIK DARKA	83
Dati della Proprietà	83
Consistenza oggetto di esproprio	83
Inquadramento Cartografico	83
Inquadramento Satellitare Generale	84
Inquadramento Satellitare Storico.....	84
Qualità	86
Indennità di Esproprio.....	87
Deprezzamento proprietà residua	87
Indennità eventuale aggiuntiva	87
4.5.3 Ditta 3 - MARMI E GRANITI D'ITALIA SPA.....	88
Dati della Proprietà	88
Consistenza oggetto di esproprio	88
Inquadramento cartografico	88
Inquadramento Satellitare Generale	89
Immagini da Terra	90

Qualità dei terreni	92
Indennità di Esproprio.....	92
Deprezzamento della proprietà residua	92
Possibile indennità aggiuntiva.....	92
4.5.4 Ditta 4 - SOCIETÀ AGRICOLA LE GROANE SRL	93
Dati della Proprietà	93
Consistenza oggetto di esproprio	93
Inquadramento Cartografico	93
Inquadramento Satellitare Generale	94
Inquadramento Satellitare Storico.....	95
Immagini da Terra	99
Note particolari	100
Qualità dei terreni.....	102
Indennità di Esproprio.....	102
Deprezzamento Proprietà Residua	103
Eventuale indennità aggiuntiva.....	104
4.5.5 AREE PUBBLICHE	104
4.6 ALTRI ONERI.....	105
4.6.1 Indennità di Occupazione.....	105
4.6.2 Spese per Rideterminazioni.....	105
4.6.3 Danni a beni non espropriati	105
4.6.4 Relitti	105
4.6.5 Imprevisti.....	106
4.7 TOTALE.....	106
ALLEGATI	107
ALLEGATO N. 1 - INDAGINI DI MERCATO	108
ALLEGATO N. 2 - ATTI DI TRASFERIMENTO DI TERRENI AGRARI IN ZONA.....	119

PARTE I

PARTE GENERALE

1.1 PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

La presente relazione ha per oggetto la quantificazione del più probabile valore di esproprio delle aree interessate da opere di laminazione delle piene del fiume Seveso da realizzare nel comune di Senago (Mi).

L'Ente committente è AIPO, Autorità interregionale per il fiume Po, che ha affidato all'Associazione Temporanea costituita dalla società ETATEC S.r.l. – mandataria – e dallo Studio Paoletti Ingegneri Associati e Studio Associato di Geologia Spada – mandanti – l'incarico per la redazione del Progetto Preliminare, Studio di Prefattibilità Ambientale e Progetto Definitivo I Lotto funzionale, relativo ai lavori di realizzazione della vasca di laminazione sul fiume Seveso in comune di Senago (MI) – MI-E-789.

La presente relazione si inserisce nel progetto definitivo dell'opera, da approvarsi con effetto di dichiarazione di pubblica utilità ai sensi e per gli effetti degli articoli 12 e 13 del dPR 327/2001. L'opera prevede l'esproprio di alcuni terreni privati interessati dalla stessa; al progetto definitivo viene conseguentemente allegato il piano particellare di esproprio, il quale, giusta l'art. 31 comma 4 del dpr 207/2010, deve contenere l'indicazione della indennità ditta per ditta, che concorre alla definizione degli oneri complessivi dell'opera. Ciò costituisce lo scopo della presente relazione, per la quale i progettisti incaricati si sono avvalsi della consulenza della società EXEO srl con sede in Padova, titolare e curatrice del network di riviste telematiche professionali Territorio.it, tra cui la rivista tecnico-giuridica www.espropionline.it, punto di riferimento scientifico delle Autorità esproprianti italiane, nonché titolare e curatrice dell'O.V.A., Osservatorio dei Valori immobiliari Agricoli dell'intero territorio nazionale.

Si è effettuato sopralluogo in data 13/10/2014. Si è proceduto a verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti, e sono state svolte rilevazioni dei valori di mercato. L'asset immobiliare oggetto di valutazione consta di 19 particelle aggregate in 4 ditte catastali, ubicate nel territorio comunale di Senago (MI). Con la presente relazione viene determinato il valore di esproprio, precisato ditta per ditta nella parte IV.

1.2 LE RAGIONI DI PUBBLICA UTILITÀ CHE GIUSTIFICANO GLI ESPROPRI

Il sistema idrografico del bacino Lambro – Olona, nella parte prossima al milanese, soffre della pesante pressione antropica, con conseguente cementificazione e impermeabilizzazione dei suoli, e contestuale artificializzazione, canalizzazione e tombinatura dei corsi d'acqua, con una grande incidenza, nella organizzazione idraulica, della portata dei sistemi fognari e di drenaggio urbano. Oltre a ciò, i corsi d'acqua del sistema idrografico in questione presentano numerose e gravi criticità in ordine alle capacità di deflusso e smaltimento e in ordine all'insufficienza delle sezioni rispetto agli apporti, che generano una situazione di marcato e generalizzato rischio idraulico, che si traduce in assai frequenti esondazioni incontrollate. L'alveo del Seveso in particolare risulta penalizzato – sempre più verso valle e nel tratto che si immette in Milano a causa dei sempre più marcati vincoli derivanti dall'urbanizzazione – da una netta insufficienza delle sezioni rispetto alle portate di piena, anche di non elevata entità.

A seguito di studi decennali, furono proposte nel tempo varie soluzioni, che hanno trovato sbocco nell'individuazione di tre tipologie di interventi:

- formazione di espansioni in derivazione, recuperando siti di cave esistenti o dismesse, ovvero ipotizzando laminazioni in aree a destinazione a fini multipli idraulici, ambientali e di fruizione;
- formazione di vasche volano urbane;
- adeguamenti di opere di attraversamento.

Relativamente alla formazione di laminazioni in derivazione, lo Studio-AdBPo-2004 aveva individuato nell'area fluviale critica a valle di Lentate sul Seveso tre ambiti in cui ubicare tali opere; in particolare:

- laminazione nella zona Meda, Barlassina, Lentate sul Seveso per un volume d'invaso utile di circa 1.700.000 m³;
- laminazione nella zona Varedo, Paderno Dugnano, Nova Milanese per un volume d'invaso utile di circa 1.200.000 m³;
- laminazione nella zona di Senago, Bollate per le portate derivate nel CSNO per un volume d'invaso utile di circa 2.200.000 m³.

Per quanto riguarda quest'ultima previsione, a seguito di Studio-AIPo-2011, dopo l'analisi di tutte le possibili alternative, Regione Lombardia e AIPo hanno individuato nella soluzione attuale quella ottimale e prioritaria, con riferimento alla quale è stata avviata la fase della progettazione.

L'opera consentirà di ridurre significativamente le portate di piena scaricate nel Canale Scolmatore di Nord-Ovest (CSNO), che non è attualmente in grado di ricevere tutto l'apporto del Seveso in piena, e in tal modo il livello di difesa idraulica esplicito dal CSNO risulterà potenziato.

L'importanza dell'opera sotto il profilo della tutela dell'incolumità delle persone, dei beni e delle infrastrutture presenti a ridosso dell'asta fluviale del Seveso, e nell'intera zona del milanese soggetta ad esondazioni conseguenti alle piene del Seveso, giustifica largamente, nel bilanciamento dei contrapposti interessi pubblici e privati, il sacrificio delle proprietà private coinvolte dalle opere di laminazione.

Va precisato che l'utilizzo che sarà fatto dei beni espropriati non rileva nella quantificazione dell'indennità di esproprio degli stessi, che deve rimanere ancorata allo stato e alle caratteristiche dei beni al momento della loro apprensione; può tuttavia influire in eventuali valutazioni ai sensi degli articoli 33 e 44 del dPR 327/2001.

1.3 CRITERI INDENNITARI

I criteri legali per la determinazione dell'indennità di esproprio sono disciplinati dal Capo VI del titolo II del dPR 327/2001, testo unico dell'espropriazione per pubblica utilità. In base al testo unico espropri dPR 327/2001 e per tradizionale giurisprudenza l'indennità di esproprio è soggetta al cosiddetto "regime binario", in base al quale il criterio indennitario per le aree inedificate è regolato da una disciplina differente a seconda che si tratti di aree edificabili (a cui si applica l'articolo 37 del dPR 327/2001) ovvero di aree inedificabili (a cui si applica l'articolo 40 del dPR 327/2001).

Il sistema indennitario non è basato sull'alternativa edificatorio-agricolo, bensì sul diverso binomio edificabilità-non edificabilità, in cui questo secondo termine, pur comprendendo i suoli agricoli in senso stretto, è rispetto ad essi più ampio, riguardando tutti i beni cui non possa riconoscersi il parametro dell'edificabilità, altrimenti, stando alla classificazione del D.M. 2 aprile 1968, ad eccezione della zona E, che contrassegna le zone agricole, tutte le altre aree dovrebbero considerarsi edificabili (es. CASS 6833/2014).

Il primo criterio, quello per le aree edificabili ex art. 37 del TUEs, è basato sul valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento (primo comma). Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento (secondo comma).

Il secondo criterio, quello per le aree inedificabili ex art. 40 del TUEs, è basato sul valore agricolo del bene.

A proposito di tale criterio, si precisa che l'articolo 40 del testo unico espropri è stato oggetto nel 2011 di una sentenza della Corte Costituzionale che l'ha profondamente mutilato, cancellandone il secondo e il terzo comma.

Prima della sentenza 181 citata esisteva il criterio del "valore agricolo medio", introdotto dall'articolo 16 della legge 865/1971: questo criterio è stato dichiarato incostituzionale, e deve intendersi sostituito dal criterio del valore agricolo effettivo di cui al primo comma dell'articolo 40: **«Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola».**

La Consulta è pervenuta a tale decisione, in virtù di una specifica motivazione per la quale «il valore tabellare così calcolato [VAM] *prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente i requisiti specifici del bene*». Ha riconosciuto quindi al VAM la natura esclusiva di valore medio all'interno dell'ambito spaziale in cui ricade l'immobile oggetto di stima, da cui l'insufficienza a rappresentare gli specifici meccanismi di formazione del prezzo. Sicché la Consulta ha imposto il valore di mercato dei terreni quale criterio di base per la stima delle indennità, poiché «proprio l'esigenza di effettuare una valutazione di congruità dell'indennizzo espropriativo, determinato applicando eventuali meccanismi di correzione sul valore di mercato, impone che quest'ultimo sia assunto quale termine di riferimento».

Per stabilire se nel caso in questione si applica l'articolo 37 o l'articolo 40, occorre dunque preliminarmente verificare se le aree possano qualificarsi edificabili o meno agli effetti indennitari. Ai sensi dell'articolo 37 comma 3 del TUEs l'edificabilità è di due tipi: l'edificabilità di diritto, o possibilità legali di edificazione, e l'edificabilità di fatto, o possibilità effettive di edificazione.

Per giurisprudenza costante, l'indennità di espropriazione deve essere parametrata esclusivamente alla destinazione "legale" del terreno (*ex plur.* CASS 1536/2013), cioè quella risultante dalla disciplina urbanistica e dalla presenza di eventuali vincoli legali. Le aree, cioè, possono essere qualificate come edificabili solo se sussistono le cosiddette "possibilità legali di edificazione" (articolo 37 comma 3 del DPR 327/2001), secondo il principio di non autosufficienza delle sole possibilità effettive di edificazione a far considerare le aree da indennizzare come edificabili (irrilevanza della cd. "vocazione edificatoria"): ciò risponde ad un orientamento pacifico della Corte di Cassazione, che sembra sopravvissuto alle sentenze della Corte Costituzionale 348/2007, 349/2007 e 181/2011 (CASS 15073/2012), anche se indubbiamente, dopo tali sentenze, emerge sempre più chiaro il convergere dei criteri indennitari sul generale principio del valore di mercato dei beni, sia che si tratti di terreni edificati, edificabili o inedificabili (CASS 8429/2013).

Dovendo tuttavia decidere se applicare l'articolo 37 o l'articolo 40 del DPR 327/2001, si ritiene di dover ancora fare riferimento alla necessità di reperire il connotato di edificabilità legale dei terreni al fine di scegliere il criterio indennitario: articolo 37 per le aree che possano qualificarsi come legalmente edificabili, articolo 40 per le aree che non possano qualificarsi come legalmente edificabili.

Sarà analizzata dunque di seguito la disciplina vincolistica ed urbanistica che caratterizza le aree oggetto di esproprio al fine di stabilirne il carattere edificabile o meno agli effetti indennitari, e dunque l'applicabilità all'esproprio per l'opera in questione dell'articolo 37 o dell'articolo 40 del TUEs.

Va altresì precisato che in caso di esproprio parziale è necessario includere nell'indennità il deprezzamento dell'area residua (cioè quella destinata a rimanere nella proprietà del bene) ai sensi dell'articolo 33 del DPR 327/2001 primo comma, ciò a condizione che il bene espropriato abbia carattere unitario, tale che tutte le parti di esso siano collegate da un vincolo strumentale ed obiettivo, e che dalla sua parzializzazione derivi un detrimento funzionale e di valore alla porzione non espropriata (*ex plur.* CASS 27122/2013, SU 10502/2012).

1.4 ONERI INDIRETTI E PARTICOLARI

1.4.1 INDENNITÀ AGGIUNTIVA FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O I.A.P.

I **fittavoli** debbono essere indennizzati - indipendentemente e in aggiunta a quanto percepiscono i proprietari – ai sensi dell'articolo 42 del t.u.es., il quale recita: «1. Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. 2. L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.»

Ai **proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali** spetta parimenti una indennità aggiuntiva parametrata al VAM ex art. 40.4 t.u.es.: «4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata».

Come si è accennato a proposito dei criteri indennitari, la sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 non ha dichiarato incostituzionale in VAM in sé e per sé, ma solo in quanto utilizzato come criterio per la determinazione dell'indennità di esproprio in luogo del valore venale. Difatti il VAM è “sopravvissuto” in alcune specifiche disposizioni, non dichiarate incostituzionali: gli articoli 40.4, 42 e 37.9 del DPR 327/2001. Pertanto le disposizioni sopra citate devono intendersi tutt'ora operanti e vigenti.

Vi è tuttavia un ostacolo fondamentale – in questa fase – alla precisa quantificazione dell'onere in questione, derivante dal fatto che *non si sa quanti e quali fittavoli o proprietari CD o IAP vi siano*. Infatti, il rapporto di affitto agrario, così come la conduzione diretta da parte di proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, non è circostanza trascritta nei registri immobiliari o evincibile da altro registro pubblico: l'unico modo per ricavare l'esistenza di tali situazioni deriva dalla spontanea manifestazione da parte dei diretti interessati o dalla segnalazione da parte dei proprietari, con relative allegazioni documentali.

Stante il fatto che le aree in questione risultano coltivate, e che dunque tutte potrebbero essere oggetto dell'indennità aggiuntiva in questione, conformemente allo scopo di questa relazione, che è quello di quantificare la riserva finanziaria necessaria per affrontare la procedura espropriativa, e considerati i non irrilevanti valori complessivi, **si ritiene necessario prevedere la suddetta indennità**, demandando all'avvio effettivo della procedura espropriativa vera e propria la verifica della sussistenza delle condizioni legali in capo ai soggetti che recrimineranno la titolarità dei diritti sopra descritti, al fine di conseguire la relativa indennità. Potrebbero conseguirsi risparmi di spesa laddove i presunti fittavoli o coltivatori diretti non allegassero idonea documentazione probatoria in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi. Ma si tratta di circostanze impossibili da prevedere al momento in cui si redige la presente valutazione.

Una particolare questione riguarda i proprietari I.A.P. diversi dalle persone fisiche. Secondo un tradizionale orientamento della Suprema Corte di Cassazione, il diritto all'indennità aggiuntiva è ammissibile solo in favore dei soggetti che traggono i propri mezzi di sussistenza dalla coltivazione del suolo, escludendo dal novero dei soggetti aventi diritto l'imprenditore agricolo, tanto individuale quanto costituito sotto forma di società commerciale (di capitali o di persone) (es. CASS 11013/2013). Ora, tuttavia, (a parte il fatto che non si capisce perché discriminare le persone giuridiche da quelle fisiche qualora entrambe ricavano il proprio prevalente reddito dalla conduzione economica dell'attività agricola), occorre considerare che tale

giurisprudenza della Cassazione si riferisce ancora all'applicazione del regime normativo *ante* testo unico, dato dall'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, che ammetteva al beneficio solo il "diretto coltivatore". Invece l'attuale testo unico espropri, (che sul punto non ha ancora visto svilupparsi giurisprudenza), non si limita ad ammettere all'indennità aggiuntiva il solo "coltivatore diretto", ma ammette espressamente anche l'"imprenditore agricolo a titolo principale".

Senonché l'I.A.T.P. è stato sostituito dall' "imprenditore agricolo professionale" (I.A.P.) dal D.Lgs. 99/2004, il quale all'articolo 1 (Imprenditore agricolo professionale) recita testualmente:

« 1. Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all' articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Nel caso delle società di persone e cooperative, ivi incluse le cooperative di lavoro, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito di cui al primo periodo, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e al riconoscimento dei requisiti per i soci lavoratori. Nel caso di società di capitali, l'attività svolta dagli amministratori nella società, in presenza dei predetti requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito, è idonea a far acquisire ai medesimi amministratori la qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.

2. Le regioni accertano ad ogni effetto il possesso dei requisiti di cui al comma 1. È fatta salva la facoltà dell'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) di svolgere, ai fini previdenziali, le verifiche ritenute necessarie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2001, n. 476.

3. *Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all' articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:*

a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;

b) [-lettera soppressa-];

c) nel caso di società di capitali o cooperative, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

3-bis. La qualifica di imprenditore agricolo professionale può essere apportata da parte dell'amministratore ad una sola società.

4. All'imprenditore agricolo professionale persona fisica, se iscritto nella gestione previdenziale ed assistenziale, sono altresì riconosciute le agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto. La perdita dei requisiti di cui al comma 1, nei cinque anni dalla data di applicazione delle agevolazioni ricevute in qualità di imprenditore agricolo professionale determina la decadenza dalle agevolazioni medesime.

5. Le indennità e le somme percepite per l'attività svolta in società agricole di persone, cooperative, di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate come redditi da lavoro derivanti da attività agricole ai fini del presente articolo, e consentono l'iscrizione del soggetto interessato nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura.

5-bis. L'imprenditore agricolo professionale persona fisica, anche ove socio di società di persone o cooperative, ovvero amministratore di società di capitali, deve iscriversi nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura. Ai soci lavoratori di cooperative si applica l'articolo 1, comma 3, della legge 3 aprile 2001, n. 142.

5-ter. Le disposizioni relative all'imprenditore agricolo professionale si applicano anche ai soggetti persone

fisiche o società che, pur non in possesso dei requisiti di cui ai commi 1 e 3, abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione competente che rilascia apposita certificazione, nonché si siano iscritti all'apposita gestione dell'INPS. Entro ventiquattro mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine stabilito dalle regioni, il soggetto interessato deve risultare in possesso dei requisiti di cui ai predetti commi 1 e 3, pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti. Le regioni e l'Agenzia delle entrate definiscono modalità di comunicazione delle informazioni relative al possesso dei requisiti relativi alla qualifica di IAP.

5-quater. Qualunque riferimento nella legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale, come definito nel presente articolo.

5-quinqües. L'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, e successive modificazioni, è abrogato.»

Il citato articolo 1 del D.Lgs. 99/2004 pare dunque chiaro in ordine a tre punti decisivi:

- qualunque riferimento allo I.A.T.P. (dunque anche quello dell'articolo 40.4 del dPR 327/2001) si intende allo I.A.P.
- la qualifica di I.A.P. può essere assunta anche da società, sia di persone che di capitali
- la qualifica di I.A.P. è comprovata dall'attestazione regionale ad ogni effetto (salvo che per l'INPS)

Le indennità aggiuntive di cui agli articoli 42 (fittavolo) e 40.4 (proprietario coltivatore diretto o IAP) sono alternative, e non possono cumularsi, in quanto presuppongono la diretta conduzione del fondo.

1.4.2 ONERI FISCALI

Nell'espropriazione per pubblica utilità, in capo all'autorità espropriante gravano due generi di oneri fiscali, l'IVA sull'indennità di esproprio erogata a soggetti passivi (come ad esempio le società immobiliari), e l'imposta di registro per la registrazione dei decreti di esproprio.

IVA

I decreti di esproprio o gli atti di cessione volontaria, comportando cessioni di beni (art. 1 DPR 633/1972), sono operazioni imponibili ai fini IVA, e il corrispettivo che configura la base imponibile per le cessioni di beni dipendenti da atto della pubblica autorità, è rappresentato dall'«indennizzo comunque denominato» (art. 13.2.a), indipendentemente dalle finalità dell'esproprio (cfr. Ris. MinFin 125/1995). Sono tuttavia escluse le cessioni di terreni «non suscettibili di utilizzazione edificatoria» (art. 2.3.c): dunque non vanno assoggettate ad IVA le cessioni di aree con destinazione urbanistica agricola (cfr. Ris. MinFin 354968/1983), e comunque quelle inedificabili come quelle oggetto della presente relazione.

IMPOSTE DI REGISTRO E IPOCATASTALI

In estrema sintesi l'assetto fino al 2013 delle **imposte ipotecarie, catastali e tasse ipotecarie** era il seguente:

- Espropri a favore dello Stato: esenzione
- Espropri a favore di Regioni, Province, Comuni, Città metropolitane, Comunità montane e consorzi esclusivamente tra enti territoriali: € 168 in misura fissa di imposta ipotecaria, 1% di imposta catastale con un minimo di € 168, € 55 sulla nota di trascrizione, con efficacia anche di voltura, di tassa ipotecaria
- Espropri a favore di altri soggetti: 2% di imposta ipotecaria con un minimo di € 168, 1% di imposta catastale con un minimo di € 168, € 55 sulla nota di trascrizione, con efficacia anche di voltura, di tassa ipotecaria.

L'assetto dell'**imposta di registro** fino al 2013 era il seguente:

- Espropri a favore dello Stato: esenzione
- Espropri a favore di enti pubblici territoriali o consorzi costituiti esclusivamente fra gli stessi ovvero a favore di comunità montane: € 168 in misura fissa
- Espropri a favore di altri soggetti: 7% per fabbricati e pertinenze, altrimenti 8%.

L'articolo 10 (Applicazione dei tributi nell'ipotesi di trasferimento immobiliare) del Decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale) pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 23 marzo 2011, ha modificato a decorrere dal 1° gennaio 2014 l'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986.

Schematizzando, queste sono le novità entrate in vigore dal 1° gennaio:

- Imposta di registro: è eliminata la tariffa fissa di € 168 (comma 1 dell'art. 10 DLgs 23/2011)
- Imposta di registro: l'aliquota è elevata al 9% e per i terreni agricoli il 12% salvo le case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, per le quali l'aliquota è fissata al 2% (comma 1)
- Imposta di registro: importo minimo di € 1.000 (comma 2)
- È soppressa qualunque altra esenzione (comma 4)

Il terzo comma dall'art. 26, comma 1, D.L. 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla L. 8 novembre 2013, n. 128, c ha ulteriormente appesantito il carico impositivo reintroducendo sia l'imposta ipotecaria che l'imposta catastale (nella misura fissa di euro cinquanta cadauna) precedentemente azzerate in ordine agli atti di cui al primo comma dell'articolo 1 della tariffa.

In pratica sono dovuti a decorrere dal 1 gennaio 2014:

- imposta di registro al 9%, e per i terreni agricoli il 12%, con un minimo di mille euro
- no bollo
- no tributi speciali catastali
- no tasse ipotecarie
- imposta ipotecaria 50 euro
- imposta catastale 50 euro.

Ora, il quarto comma dell'articolo 10 citato, recita: «**sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali**», sicché se ne dovrebbe logicamente desumere che l'esenzione a favore dello Stato è stata abrogata, e che ora le espropriazioni dell'opera in questione dovrebbero scontare le imposte suddette, per svariate centinaia di migliaia di euro.

Sennonché occorre dare atto che la **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 21/02/2014** - a pagina 21 - afferma testualmente quanto segue «In considerazione di tale previsione normativa, volta ad evitare la corresponsione di una imposta erariale da parte dello Stato, si precisa, dunque che, **anche a seguito delle novità normative introdotte con l'articolo 10 del decreto, "...se espropriante o acquirente è lo Stato" l'imposta di registro non deve essere corrisposta**»)

Giacché risulta che beneficiario dell'esproprio nelle opere in questione sia il demanio dello Stato, l'imposta di registro non viene dunque inclusa nel quadro economico: l'Autorità espropriante tuttavia deve tenere conto del fatto che l'esenzione presuppone che le aree vengano accatastate a favore del demanio dello Stato: se così non fosse, occorre aggiungere il 12% sull'indennità di imposta di registro (avendo il trasferimento per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze). Constano inoltre prese di posizione di uffici locali volte a richiedere in modo tetragono l'imposta di registro anche su opere da accatastare a favore dello Stato.

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI

Infine, per completezza, si fa un accenno ai tributi speciali catastali e l'imposta di bollo.

I tributi speciali catastali consistono in una serie di somme di denaro da versare per il rilascio di certificati, copie ed estratti delle risultanze degli atti e degli elaborati catastali; per la definizione e introduzione delle vulture; per le dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione, dei tipi mappali e di frazionamento, ai fini dell'aggiornamento delle iscrizioni nei catasti e all'anagrafe tributaria. In materia espropriativa è finora valsa l'esenzione da tali tributi operata dalla legge 1149/1967 per le procedure promosse dagli enti pubblici. Vi sono dunque assoggettati solo gli espropri promossi da soggetti privati.

IMPOSTA DI BOLLO

Per quanto riguarda infine l'imposta di bollo, sia il decreto di esproprio che l'atto di cessione volontaria riguardante i beni oggetto della procedura espropriativa sono esenti dall'imposta di bollo se l'espropriazione è promossa da un soggetto pubblico, non sono esenti se l'espropriazione è promossa da un soggetto privato, nel qual caso sono assoggettati alla tariffa approvata con il DM 20.8.1992 e s.m.i.. L'attuale assetto delle imposte di registro, ipocatastali e bollo nell'espropriazione per pubblica utilità vede l'esenzione per gli espropri a favore dello Stato.

1.4.3 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Qualora la procedura espropriativa preveda l'anticipazione dell'impossessamento rispetto al trasferimento del diritto, mediante quanto previsto dall'articolo 20 comma 6 per la procedura ordinaria, ovvero mediante l'emanazione del decreto di occupazione d'urgenza ex art. 22-*bis* del DPR 327/2001 per la procedura accelerata, maturerà l'indennità di occupazione a favore degli occupati dalla data dell'immissione in possesso alla data di corresponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo stabilito per l'atto di cessione volontaria (quinto comma), nella misura stabilita dall'articolo 50 (un dodicesimo annuo dell'indennità stessa). Il ricorso all'articolo 22-*bis* è possibile solo qualora l'avvio dei lavori rivesta carattere di particolare urgenza, tale da non consentire, in relazione alla particolare natura delle opere l'espletamento della procedura ordinaria; per gli interventi di cui alla legge 21 dicembre 2001, n. 443; ovvero allorché il numero dei destinatari della procedura espropriativa sia superiore a 50. Non è possibile al momento in cui si scrive la presente relazione prevedere se al momento dell'avvio dei lavori ricorreranno le condizioni di urgenza giustificatrici del ricorso all'occupazione temporanea preordinata all'esproprio: sarà prudenzialmente prevista una somma a tal fine ipotizzando un'occupazione temporanea di un anno. È dubbio se l'indennità di occupazione si applichi solo sull'indennità per l'esproprio delle aree, o anche sui deprezzamenti e sulle indennità aggiuntive. Si ritiene di includere i deprezzamenti ma non le indennità aggiuntive. Non sono previste occupazioni di cantiere, a durata temporanea e non preordinata all'esproprio, ai sensi degli articoli 49 e 50 del TUEs.

1.4.4 SPESE PER RIDETERMINAZIONI

L'indennità provvisoria potrà essere rideterminata nell'ipotesi di proprietari che non l'avranno accettata. In quel caso la seconda stima in sede amministrativa avverrà ad opera del collegio tecnico previsto dall'articolo 21 del t.u.es. o ad opera della Commissione provinciale espropri. Se anche questa seconda stima amministrativa sarà impugnata, si procederà ad una ulteriore stima a livello giudiziale presso la Corte d'Appello. Non è naturalmente possibile prevedere ciò che avverrà in futuro, ed esula dal compito della presente relazione indicare somme per accantonamenti a copertura di eventuali maggiori oneri derivanti da tali rideterminazioni. Tuttavia, giacché le parcelle dei tecnici del collegio previsto dall'articolo 21 potrebbero

essere messe in conto al beneficiario dell'esproprio ai sensi del sesto comma dell'articolo 21, si ritiene opportuno indicare, a copertura di tali spese, un importo forfetario.

1.4.5 DANNI A BENI NON ESPROPRIATI

Anche i beni non espropriati, ma deprezzati dalla vicinanza dell'opera, sono suscettibili di essere indennizzati ai sensi dell'articolo 44 del TUEs (già articolo 46 della legge 2359/1865), il quale recita: «È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una **permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà**». Secondo costante giurisprudenza, il deprezzamento può derivare da una riduzione della godibilità o dalla diminuzione o la perdita di una o più facoltà (non marginali) del diritto dominicale, che si manifesti in conseguenza dell'esecuzione o della presenza dell'opera pubblica, ovvero della sua utilizzazione in conformità della funzione per la quale è stata progettata e realizzata (*ex plur.* CASS 12548/2013). Sennonché non è procedimentalizzato dalla legge uno specifico *iter* di determinazione di tale indennità, la cui quantificazione è rimessa – per prassi generale di tutte le Autorità esproprianti – alla valutazione caso per caso di eventuali richieste e recriminazioni di proprietari di beni contermini all'opera, in relazione al deprezzamento subito da tali beni a causa di ripercussioni sul loro godimento riconducibili all'opera, ultimata e in funzione. Tuttavia appare opportuno accantonare una riserva economica nel caso dovessero emergere fondate richieste di questo tipo.

1.4.6 RELITTI

Ai sensi dell'articolo 16.11 TUEs il proprietario dell'area oggetto di esproprio «può chiedere che l'espropriazione riguardi anche le frazioni residue dei suoi beni che non siano state prese in considerazione, qualora per esse risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporne una agevole utilizzazione». Gli espropriati parziali potrebbero esercitare tale loro diritto, e dunque appare opportuno accantonare una riserva economica a tale titolo.

1.4.7 IMPREVISTI

L'articolo 17.2 TUEs recita: «Mediante raccomandata con avviso di ricevimento o altra forma di comunicazione equipollente al proprietario è data notizia della data in cui è diventato efficace l'atto che ha approvato il progetto definitivo e della facoltà di prendere visione della relativa documentazione. *Al proprietario è contestualmente comunicato che può fornire ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione della indennità di esproprio*». Cioè dopo l'approvazione del progetto con la dichiarazione di pubblica utilità, si apre una fase partecipativa con gli espropriandi riguardo l'indennità, ai quali viene data la possibilità di effettuare **osservazioni** che potrebbero risultare meritevoli di accoglimento con maggiori oneri per l'Autorità espropriante (ad esempio in ordine al deprezzamento di eventuali soprassuoli non considerati). Così nel 2015 potrebbe verificarsi un **rialzo dei valori agricoli medi** ai quali sono agganciate le consistenti indennità aggiuntive. O potrebbero sorgere **oneri per interessi passivi** in caso di ritardati pagamenti alle ditte. È impossibile, in questa fase, prevedere importi di questo genere; a copertura di quanto sopra si ritiene comunque opportuno accantonare forfetariamente una somma. Questa somma potrebbe anche essere utilizzata se gli importi stanziati per gli altri oneri indiretti dovessero risultare insufficienti.

PARTE II

INQUADRAMENTO

DELLE AREE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AMBIENTALE

I beni immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel territorio comunale di Senago (MI), e ricadono nel Parco delle Groane.

2.1.1 COMUNE DI SENAGO



Superficie: 8,60 Km²
 Altezza s.l.m.: 176 mt
 Abitanti: 21.357 (2014-istat)

Il Comune di Senago, di 21 mila abitanti, si trova al margine nord della provincia di Milano, tra i comuni di Limbiate, Paderno Dugnano, Bollate, Garbagnate Milanese e Cesate, a ridosso del capoluogo (circa 18 chilometri dal centro). La mobilità è facilitata da un adeguato collegamento stradale (SS. n. 527 Bustese e n. 35 dei Giovi); il Comune si trova a 8 km dal casello di Cormano dell'autostrada A4 Torino-Trieste, a 4 km dalla stazione ferroviaria e a una trentina di km dagli aeroporti di Linate e Malpensa. Sotto il profilo geografico il territorio presenta un andamento plano-altimetrico pianeggiante e una configurazione geometrica regolare. Sotto il profilo geologico si evidenzia una componente a base fangosa e detritica associata ad una componente a base argillosa ricca di ferro (cd. ripiani argillosi "ferrettizzati"), com'è testimoniato dalla esistenza (attuale e/o storica) di cave di sabbia e di argilla. L'assetto idrografico è composto da quattro torrenti (Garbogera, Pudiga, Lombrà, e Cisanara) e da un reticolo di corsi artificiali, il più rilevante dei quali è il Canale Villoresi. Sotto il profilo economico il tessuto sociale è basato su un connubio di attività agricole, industriali e terziarie, con prevalenza di quelle industriali. Sotto il profilo urbanistico, l'abitato, fronteggiante la valle del Sèves, ha la tipica configurazione dell'hinterland milanese, e più in generale della pianura padana occidentale, caratterizzata da una edificazione media – civile e produttiva – risalente in prevalenza al trentennio 1960-1990, diffusa in modo esteso al punto da rendere talora l'abitato contiguo senza soluzione di continuità con i limitrofi comuni (in particolare Paderno Dugnano e Limbiate).

2.1.2 PARCO DELLE GROANE

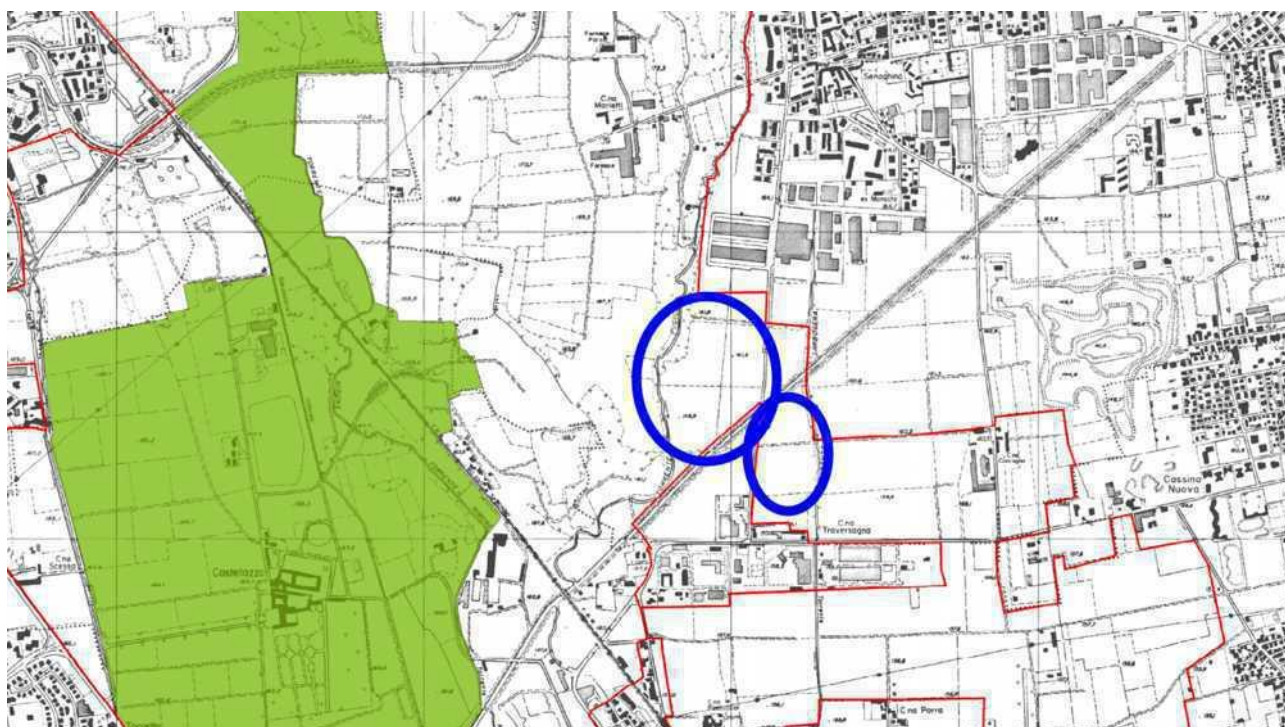
Le aree oggetto di esproprio rientrano nel perimetro del Parco delle Groane come meglio si preciserà. Il Parco, istituito nel 1976 con LR n. 31, dal 1984 dispone di un Piano Territoriale che disciplina l'uso delle aree ai sensi della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 (Piano generale delle aree protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale), ed è attualmente regolamentato dalla Legge Regionale 29/04/2011 n. 7, istitutiva del Parco Naturale (Modifiche e integrazioni alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 - Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi – Istituzione del Parco naturale delle Groane e ampliamento dei confini del Parco regionale). Esso si estende per una superficie di 3696 ettari nell'area metropolitana nord-ovest di Milano inoltrandosi nella provincia di Monza e Brianza. Il parco riveste interesse geologico, e contiene siti di valore storico-artistico (quali il Castellazzo di Bollate, la Valera di Arese, Villa

Borromeo a Senago, Cascina Mirabella a Lentate sul Seveso) nonché testimonianze di archeologia industriale. Sotto il profilo naturalistico, il territorio del parco è caratterizzato dalla presenza di terreni agricoli, aree boscate (querreti, pinete) e brughiere, oltre ad una presenza faunistica relativamente ricca. Le riserve naturali che vi sono incluse rappresentano Siti di Interesse Comunitario. Il Parco si propone di tutelare e riqualificare gli ultimi scampoli di ambiente naturale sopravvissuti alla pressione antropica, di carattere insediativo e produttivo.

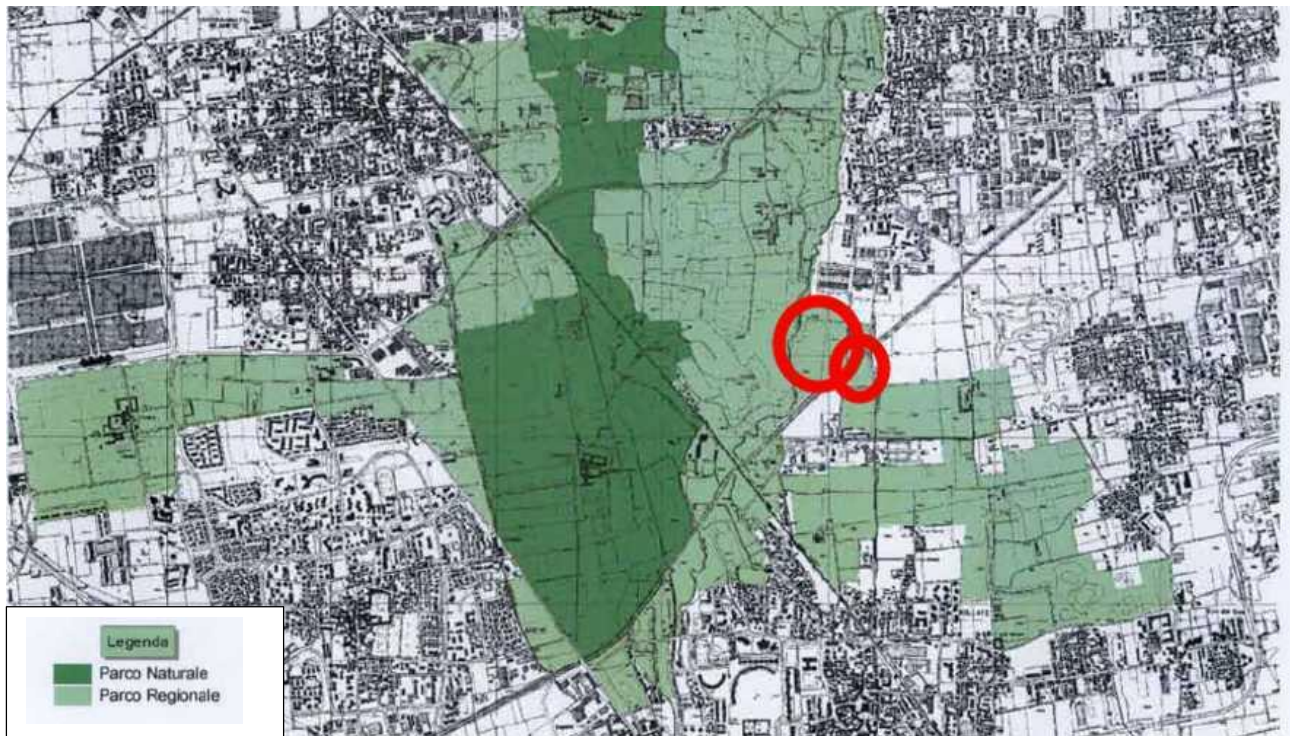
2.2 INQUADRAMENTO VINCOLISTICO

2.2.1 DISCIPLINA DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

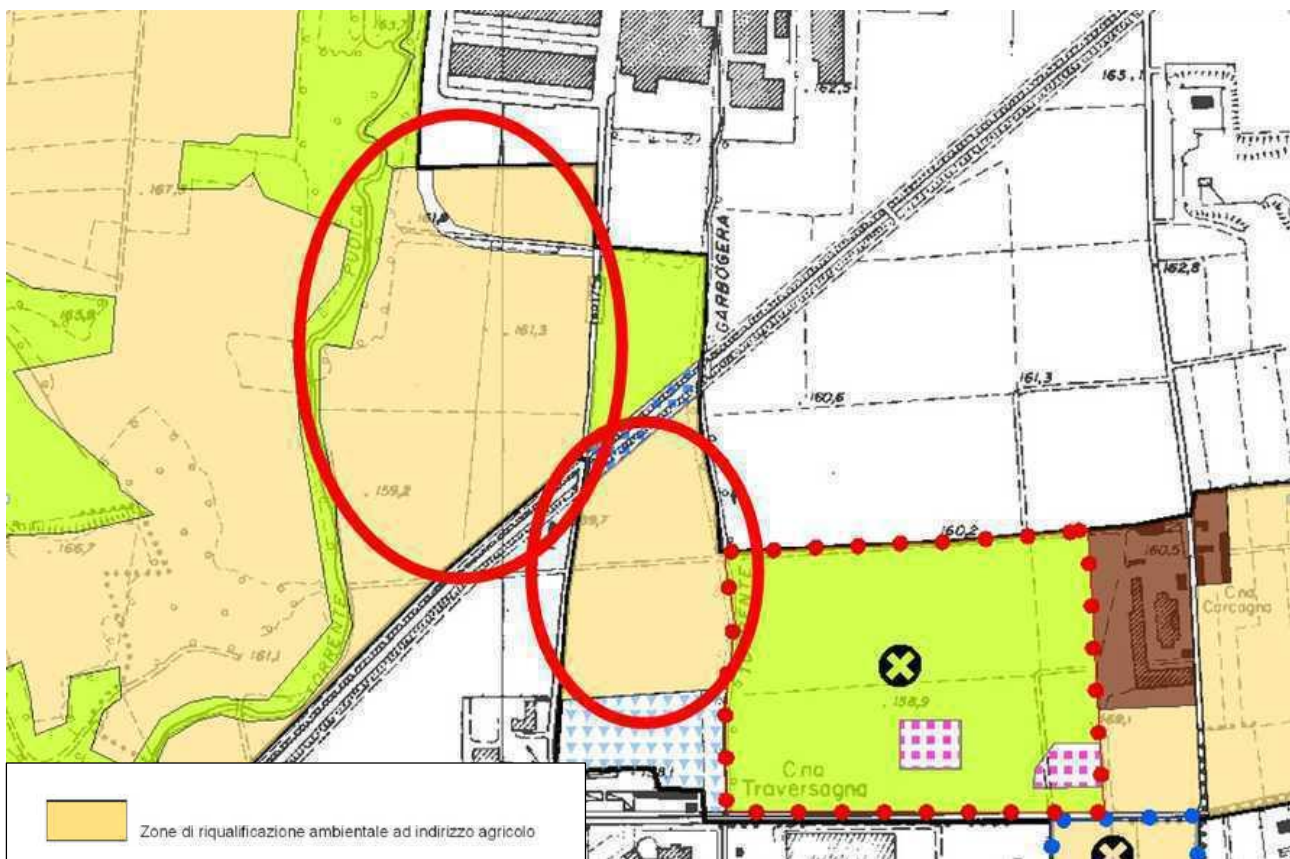
Il Parco delle Groane presenta una doppia perimetrazione: vi è un più ampio Parco Regionale (contornato in rosso nella planimetria seguente, tratta dalla documentazione della Variante generale approvata con D.G. Regione Lombardia n IX/3814 del 25 luglio 2012), al cui interno è delimitato il Parco Naturale (campito in verde nella planimetria seguente). Le aree oggetto di esproprio rientrano nel Parco Regionale (non nel Parco Naturale).



L'inclusione nel Parco Regionale risultava già dalla planimetria – di seguito riportata - allegata alla legge regionale 29 aprile 2011, n. 7 *Modifiche e integrazioni alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi) – Istituzione del Parco naturale delle Groane e ampliamento dei confini del Parco regionale* pubblicata sul BUR 3/5/2011 n.11.



Nella cartografia del PTC vigente (tavola 12), da cui è tratta l'immagine seguente, l'area oggetto di esproprio, sia a destra che a sinistra della strada provinciale, è riportata in campitura oca e risulta appartenente alle "zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo". Questo assetto è stato riconfermato nella recente variante approvata con D.G. Regione Lombardia n. X/1729 del 30 aprile 2014.



Le Norme Tecniche di Attuazione approvate in sede di approvazione della variante generale al PTC del Parco delle Groane con Deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 2012 n. IX/3814 (BUR S.O. n. 32 del 7 agosto 2012) così disciplinano all'articolo 30 le "zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo" come di seguito riportato:

Art. 30

Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo

30.1. Le aree comprese in queste zone sono destinate alla *conservazione ed al ripristino del paesaggio delle Groane, nei suoi valori naturali e seminaturali tradizionali ad indirizzo agricolo*: esse sono destinate alla valorizzazione dell'attività agricola nel contesto dell'area protetta in un corretto equilibrio fra le esigenze della produzione, della tutela ambientale e della fruizione pubblica.

30.2. L'EG [*Ente di Gestione*] definisce le linee di indirizzo per l'attività agricola che garantiscano il rispetto degli obiettivi generali di tutela e salvaguardia dei valori ambientali ed ecologici del parco ed a tal fine elabora il *piano di settore agricolo* che in particolare:

- a. determina le linee della gestione del territorio agrario in funzione delle esigenze di tutela ambientale, dello sviluppo della economia agraria, della fruizione del territorio;
- b. indica le *norme di tutela e vincoli* per le attività, nel rispetto delle vigenti leggi e direttive comunitarie;
- c. individua le aree dei con visuali da proteggere al fine di assicurare le vedute sui più significativi siti del parco;
- d. individua determinati tipi di coltura da tutelare e proteggere a fini paesaggistici, naturalistici, di conservazione della tradizione storica;
- e. individua i fabbricati rurali da destinare al recupero, alla conservazione in quanto testimonianze storiche e culturali
- f. individua i criteri di corretto inserimento paesaggistico di nuovi manufatti ed edifici di servizio all'attività agricola ed agrituristica nonché le attenzioni paesaggistiche relative agli interventi sui manufatti ed edifici esistenti tenendo conto anche del rapporto che gli stessi hanno con il contesto paesaggistico.

30.3. *Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti, con concentrazione delle nuove volumetrie nelle aree indicate dal Piano di settore di indirizzo agricolo, in attuazione delle previsioni di cui al Titolo III della l.r. n.12/2005.*

30.4. Gli indici sopra indicati debbono essere computati sulla sola superficie aziendale di proprietà compresa nel perimetro del parco con esclusione dal computo stesso di eventuali terreni aziendali esterni al perimetro del parco.

30.5. Per l'edificazione su terreni esterni al perimetro del parco, possono essere asserviti terreni compresi nel perimetro stesso.

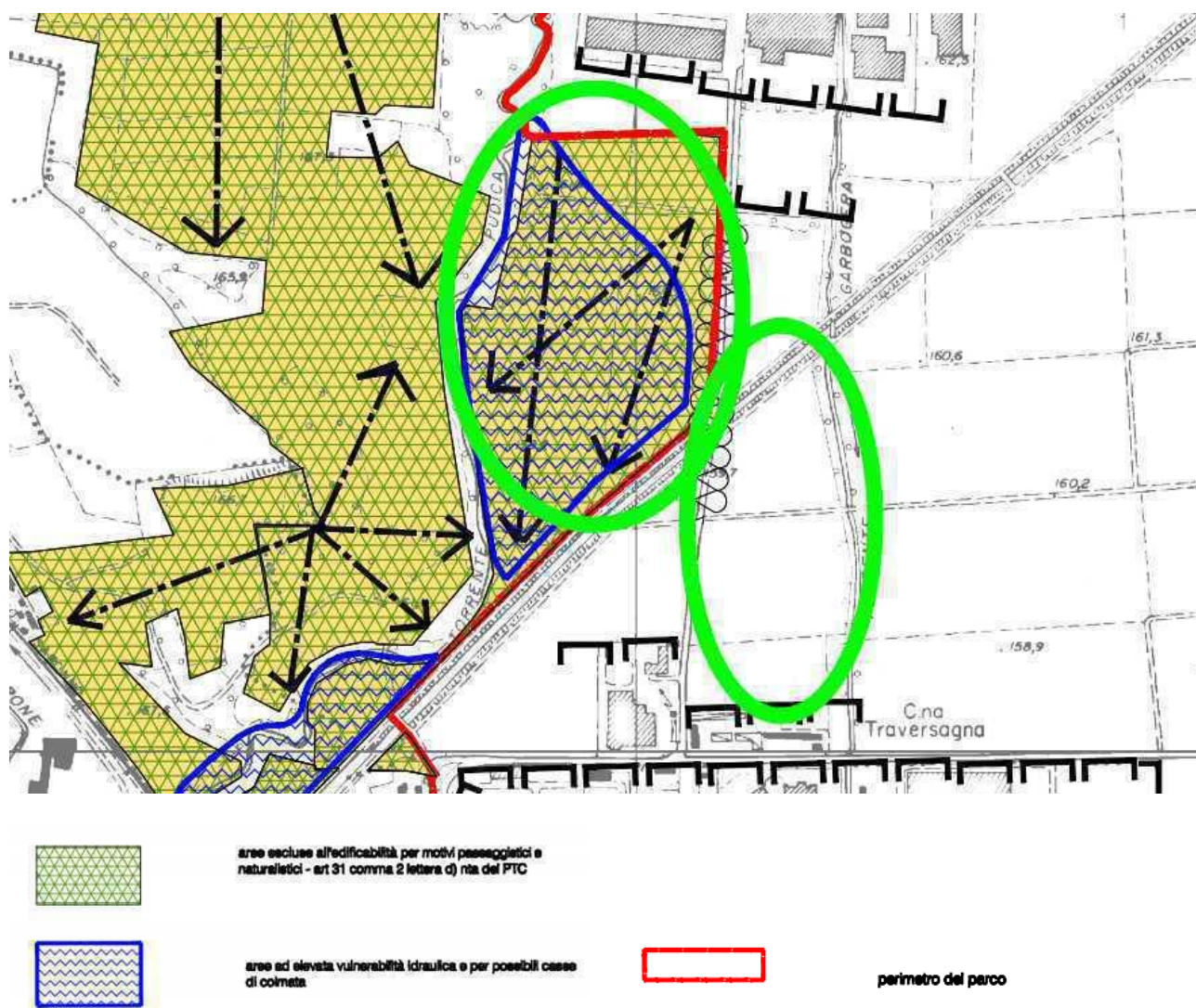
30.6. È consentito l'esercizio dell'attività agricola nelle seguenti forme: seminativo asciutto e irriguo in avvicendamento colturale, prato stabile e avvicendato, prato-pascolo, pascolo recintato per l'allevamento allo stato semi brado del bestiame, ortofrutticoltura, orti familiari e comunali, pioppeti e colture di specie arboree a rapido accrescimento per produzione di legname o biomassa vegetale, colture florovivaistiche, colture in serra permanente, colture in serra stagionale, su autorizzazione dell'EG rilasciata in ragione della tutela dei con visuali su immobili di interesse storico o delle visuali di valore paesaggistico su immobili di interesse storico o delle visuali di valore paesaggistico.

Sono inoltre consentiti interventi di bonifica o miglioria agraria previa autorizzazione dell'EG.

30.7. È vietato il cambio di destinazione d'uso delle superfici boscate, a brughiera, a molinieto, a rinnovazione spontanea, delle zone umide; le utilizzazioni forestali delle superfici boscate sono consentite secondo quanto indicato all'art.14; le aree acquisite dall'EG e dai Comuni consorziati debbono essere destinate all'imboschimento, alla riqualificazione paesaggistica od alla realizzazione di quanto previsto all'ultimo punto del terzo comma. È fatto obbligo di salvaguardare i principali elementi orografici e paesaggistici, quali torrenti, rogge e canali di drenaggio, filari, siepi e fasce boscate, sentieri e strade poderali.

Dunque il terzo comma non esclude l'edificazione, ma la rende possibile solamente in **aree a ciò deputate**

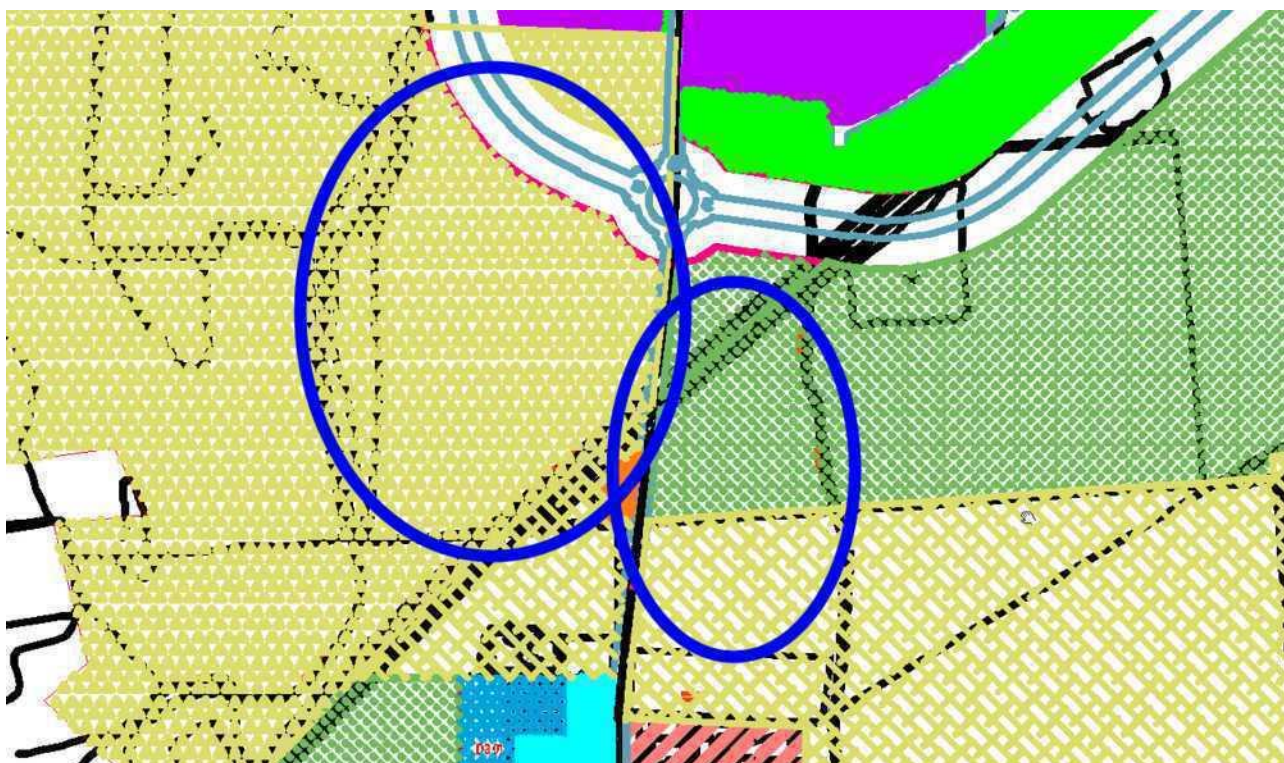
nel Piano di settore di indirizzo agricolo, elaborato dall'Ente Gestore del Parco, in attuazione delle previsioni di cui al Titolo III della l.r. n.12/2005 (che è la legge urbanistica della Regione Lombardia). Ora, tra i piani di settore dell'ente parco, il Piano di Settore dell'Agricoltura (PSA) vigente, risalente al periodo 2004-2007 (approvato con deliberazione Giunta Regionale 30 luglio 2004 n°7/18476 - BURL 31/8/04, approvato dall'Assemblea Consortile con deliberazione n. 11/2007), prevede una individuazione planimetrica delle aree agricole non edificabili; le aree interessate dagli espropri si trovano nella Tavola C2, ove si può notare che la parte a ovest della strada provinciale è dichiarata inedificabile (retino verde: "aree escluse all'edificabilità per motivi paesaggistici e naturalistici – art. 31 comma 2 lettera d) NTA del PTC", cui si sovrappone per buona parte il retino blu "aree ad elevata vulnerabilità idraulica e per possibili casse di colmata"). L'articolo 31.2.d delle NTA al PTC vigenti all'epoca del Piano di settore (approvate con DGR 30 luglio 2004 n. 7/18476) stabiliva che l'ente gestore del Parco avrebbe individuato nel Piano di settore agricoltura, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dalla LR 93/1980, le aree, che per motivi paesistici e naturalistici non devono essere oggetto di concentrazione volumetrica. L'articolo 5 delle NTA del Piano di Settore dell'Agricoltura, rubricato "Aree non edificabili", precisa che «Nelle tavole c1 e c2 sono indicate le aree che per motivi paesaggistici e naturalistici sono precluse alla edificazione. In tali aree è comunque sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento igienico, statico-tecnologico e la ristrutturazione edilizia senza totale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti». La parte ad est non presenta alcuna retinatura per la semplice ragione che all'epoca di redazione del Piano di settore era ancora esclusa dalla perimetrazione del Parco (linea rossa), e quindi estranea alla relativa pianificazione.



2.2.2 DISCIPLINA URBANISTICA

IL PRG DEL 2004

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Senago (approvato definitivamente con delibera CC 22 marzo 2004 n. 24, e pubblicato sul BURL n. 14 del 31/03/2004, tavola 12 Azzonamento Generale) l'area ad ovest della strada è qualificata come zona F Parco Groane (retino ocra a pallini) e l'area a est nella parte superiore come zona E agricola (retino verde) e nella parte inferiore come "ex ampliamento Parco Groane da sottoporre ai disposti LR n. 86/83)" (retino ocra a rettangoli diagonali).



La zona E è così disciplinata dalle NTA del PRG:

«art. 36 – Zona E.

1. Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e per attività di allevamento e zootecnia.

2. Destinazioni d'uso:

- principale: attività produttiva primaria di tipo agricolo;
- compatibili: attività pubbliche, residenza limitatamente all'uso dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, terziario commerciale limitatamente alla vendita diretta dei prodotti agricoli;
- non ammissibili: attività produttive secondarie e terziario, residenza salvo quanto ammesso.

3. Indici urbanistici:

- indice di edificabilità fondiaria per la residenza =
- = 0,06 mc/m², su terreni a coltura orticola o floricola specializzata,
- = 0,01 mc/m², per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo e a prato-pascolo permanente,
- = 0,03 mc/m², sugli altri terreni agricoli;
- H. per edifici residenziali = m. 7;
- H. per edifici produttivi = m. 12;
- Rc = 10% dell'intera superficie aziendale;

- Rc per le serre e le attività orticole e floricole specializzate
= 40% dell'intera superficie aziendale.

4. Al fine del computo del volume residenziale realizzabile e della superficie coperta delle attrezzature funzionali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei comuni contermini; l'asservimento volumetrico delle aree è soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.»

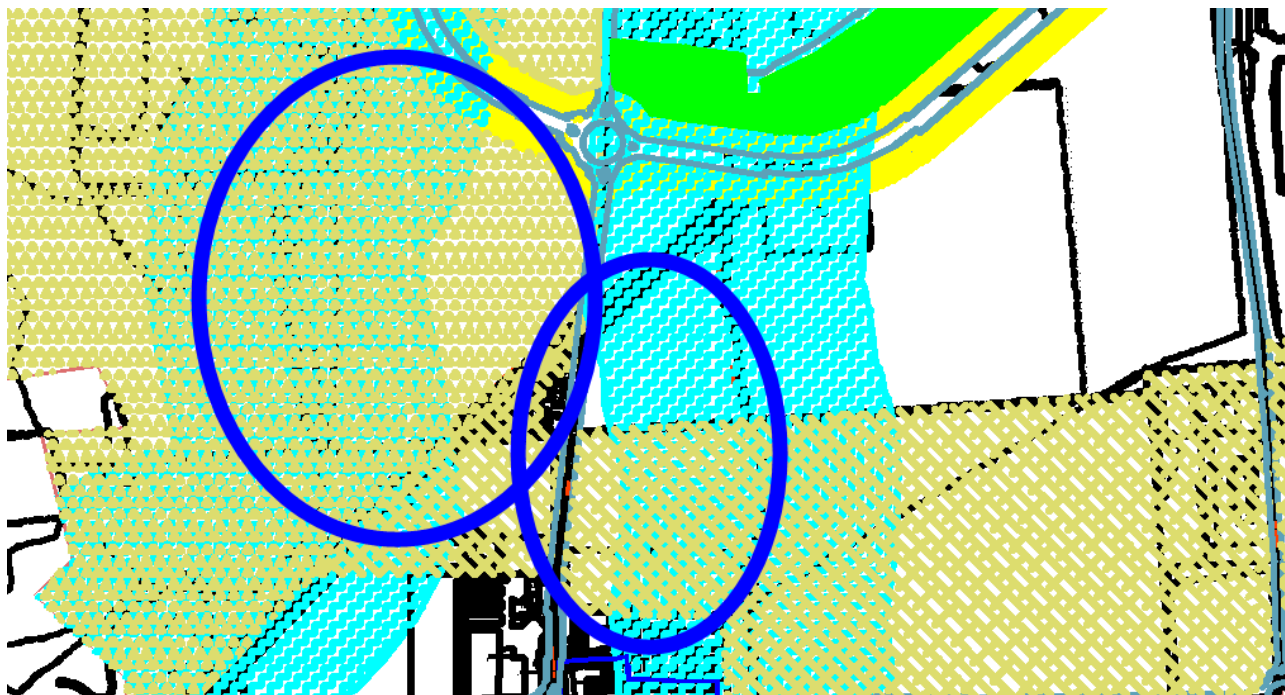
La zona F è così disciplinata dalle NTA del PRG:

« 1. Sono le parti del territorio destinate per le attrezzature pubbliche di interesse generale le cui dotazioni sono previste dal 5 comma dell'art. 4 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; esse riguardano le aree comprese nel Parco delle Groane individuate dalla Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 7/18476 del 30.07.2004.

2. All'interno del territorio del Parco delle Groane è prevalente la normativa specifica di cui alla Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 7/18476 del 30.07.2004 e sue modifiche e integrazioni successive, parte integrante e sostanziale del presente P.R.G., nonché dei relativi piani di settore:

- Piano di Settore delle Zone Edificate, approvato con delibere dell'assemblea consortile del 10 marzo 1990, n. 14 e del 18 marzo 1990, n. 20;
 - Piano di Settore degli Orti Familiari, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione 30 dicembre 1994, n. 62225;
 - Piano di Settore delle Fornaci, approvato con delibera dell'assemblea consortile dell'8 luglio 1993, n. 30;
 - Piano di Settore dei Boschi, approvato con delibera dell'assemblea consortile del 29 giugno 1994, n. 13;
- fatto salvo i Piani di Settore vigenti alla data di approvazione della Variante Generale al PTCP, che dovranno adeguarsi, laddove in contrasto, alle norme del Piano, come stabilito all'art. 8 delle N.T.A.»

È da notare che nel 2004 l'area a est non era ricompresa nel Parco, mentre oggi lo è; il suo inserimento nel Parco non può quindi non aver assoggettato anche la previsione urbanistica della stessa alla prevalenza della disciplina vincolistica del Parco. Si riporta infine la tavola 9 (Vincoli), che descrive buona parte delle aree come assoggettate a vincolo idraulico ("corsi d'acqua": retino azzurro, che identifica le fasce di rispetto di cui alla Legge 8 agosto 1985, n. 431, relative ai corsi d'acqua): cioè un ulteriore vincolo di inedificabilità.

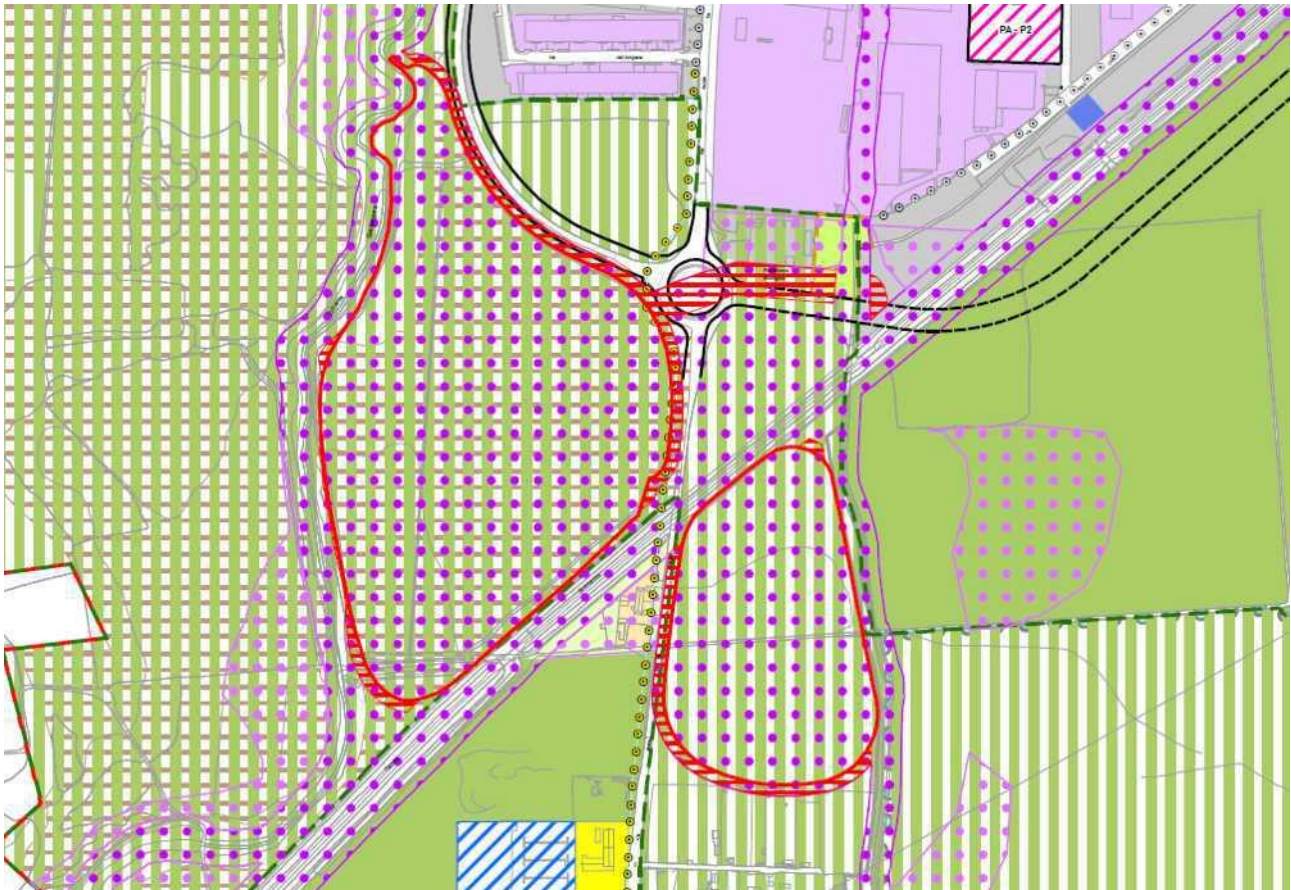


IL PGT DEL 2014

Nel 2014 il Piano Regolatore Generale del Comune di Senago è stato sostituito dal Piano di Governo del Territorio, in attuazione della legge regionale per il governo del territorio n°12 del 11 marzo 2005. Precisamente, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie Avvisi e Concorsi, n. 33 del 13/08/2014 è stato pubblicato l'avviso di approvazione definitiva del nuovo PGT di Senago, il quale nella medesima data è divenuto efficace. Il PGT è composto dal *documento di piano* (che definisce il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti); dal *piano dei servizi* (che definisce la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste), e dal *piano delle regole* (che: a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b); e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica).

Nelle seguenti immagini si riportano i seguenti estratti planimetrici:

- a) DOCUMENTO DI PIANO – Tavola DP_1 delle Previsioni di Piano, dalla quale si evince che le aree oggetto dell'intervento sono così classificate: quella a sinistra della strada provinciale come “ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico nei parchi regionali (art. 60.4) - area di valore paesaggistico-ambientale-ecologico/Parco delle Groane”, classe di fattibilità geologica 4, con previsione localizzativa degli invasi di laminazione; quella a destra della strada provinciale come “area di valore paesaggistico-ambientale-ecologico/Parco delle Groane”, classe di fattibilità geologica 4, con previsione localizzativa degli invasi di laminazione.
- b) DOCUMENTO DI PIANO – Tavola DP_2 dei Vincoli di Piano, dalla quale si evince che le aree oggetto dell'intervento sono così classificate: “aree ricadenti nel Parco regionale delle Groane”, classe di fattibilità geologica 4, con previsione localizzativa degli invasi di laminazione.
- c) DOCUMENTO DI PIANO – Tavola DP_3 di Sensibilità Paesaggistica, dalla quale si evince che le aree oggetto dell'intervento sono così classificate: “classe V – Molto Elevata”.
- d) DOCUMENTO DI PIANO – Tavola DP_4 di Stato di Attuazione del PRG e relativo Consumo di Suolo del PGT, dalla quale si evince che le aree oggetto dell'intervento sono così classificate: “aree agricole, aree agricole strategiche e Parco Groane da PGT”.
- e) PIANO DEI SERVIZI – Tavola PS_2 di Progetto, dalla quale si evince la localizzazione dell'intervento.
- f) PIANO DEI SERVIZI – Tavola PS_3 della Rete Ecologica Comunale, dalla quale si evince l'inclusione delle aree nel Parco delle Groane.
- g) PIANO DELLE REGOLE – Tavola PR01_E Azzonamento, dalla quale si evince che le aree oggetto dell'intervento sono così classificate: quella a sinistra della strada provinciale come “ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico nei parchi regionali (art. 60.4) – aree di valore paesaggistico-ambientale-ecologico/Parco delle Groane”; quella a destra della strada provinciale come “area di valore paesaggistico-ambientale-ecologico/Parco delle Groane”.



TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Nucleo di Antica Formazione - NAF |  | Aree destinate all'agricoltura (Art. 28 NTA) |
|  | Piano Attuativo per il risanamento conservativo |  | Aree di valore paesaggistico - ambientale - ecologico / Parco delle Groane |
|  | Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale |  | Aree naturali/Parco delle Groane |
|  | Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo |  | Ambiti con destinazione cava |
|  | Tessuto urbano consolidato prevalentemente terziario |  | Crash Test |
|  | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 60 comma 1 PTCP) |  | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali (art. 60 comma 4) |

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Fattibilità Geologica - Classe 3 |  | Fattibilità Geologica - Classe 4 |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|

AIPO "VASCA DI LAMINAZIONE SUL FIUME SEVESO - Comune di Senago (MI) PROGETTO PRELIMINARE - aprile 2013"



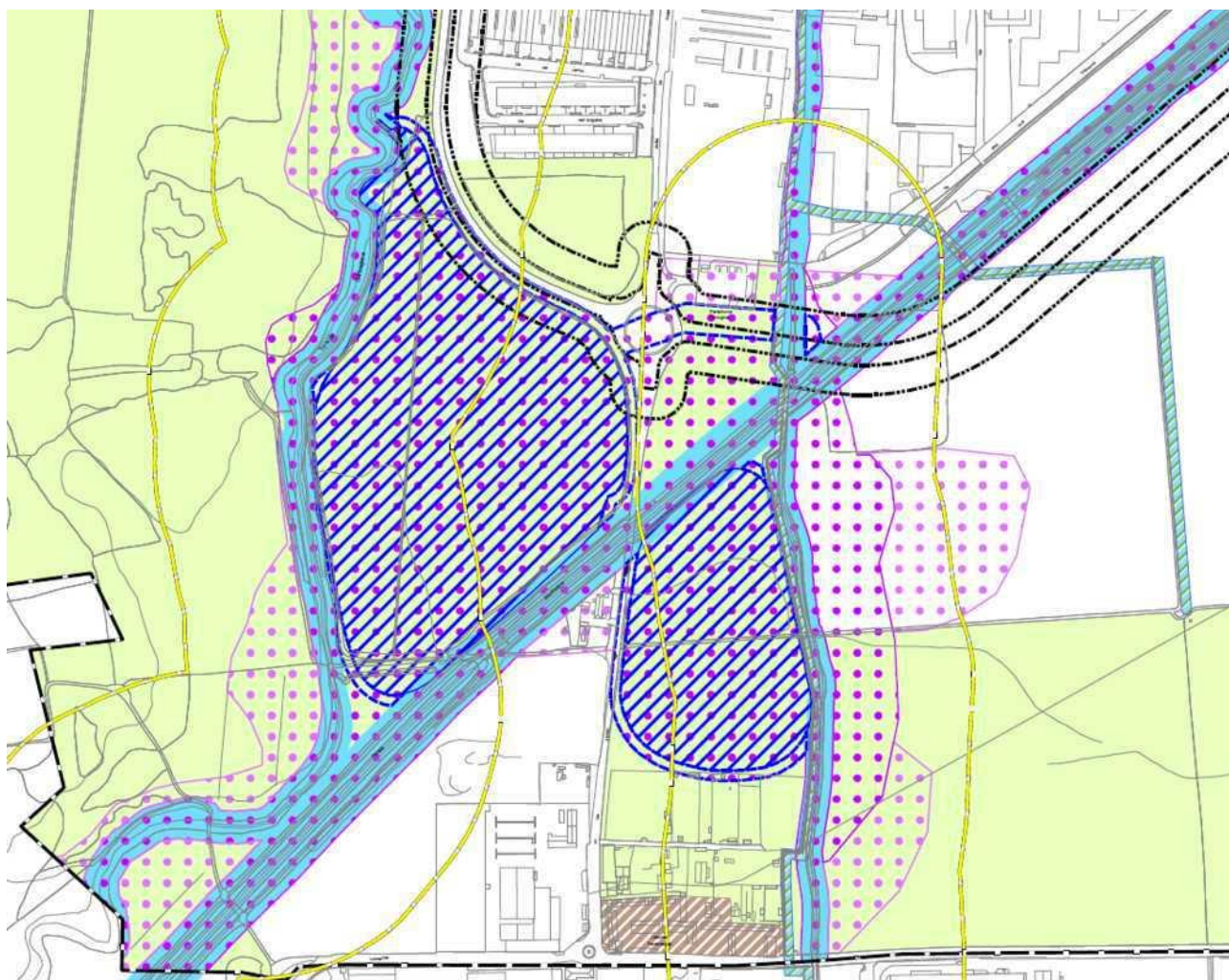
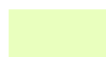




- | | |
|---|---|
|  | Invasi di laminazione ed opere connesse |
|  | Fascia di rispetto invasi e canale di alimentazione |

Tavola DP_1 delle Previsioni di Piano



-  Parco Regionale "Parco delle Groane"
-  NAF
-  Immobili sottoposti a vincolo ai sensi del Codice Urbani
(Villa Borromeo e annesso parco, Villa e Parco Monzini, Villa e Giardino Sioli)
-  Fattibilità Geologica - Classe 3
-  Fattibilità Geologica - Classe 4

AIPO "VASCA DI LAMINAZIONE SUL FIUME SEVESO - Comune di Senago (MI)
PROGETTO PRELIMINARE - aprile 2013"



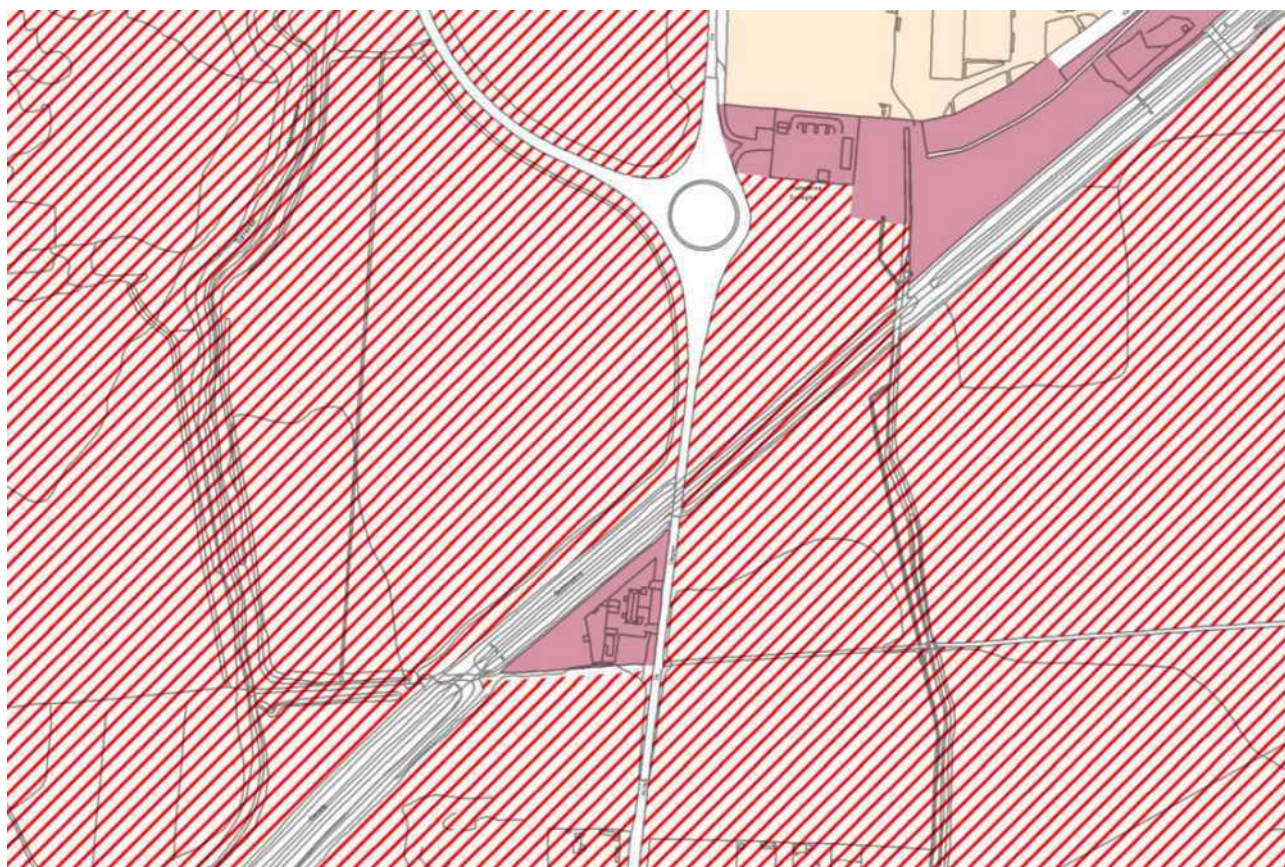
-  Invasi di laminazione ed opere connesse
-  Fascia di rispetto invasi e canale di alimentazione

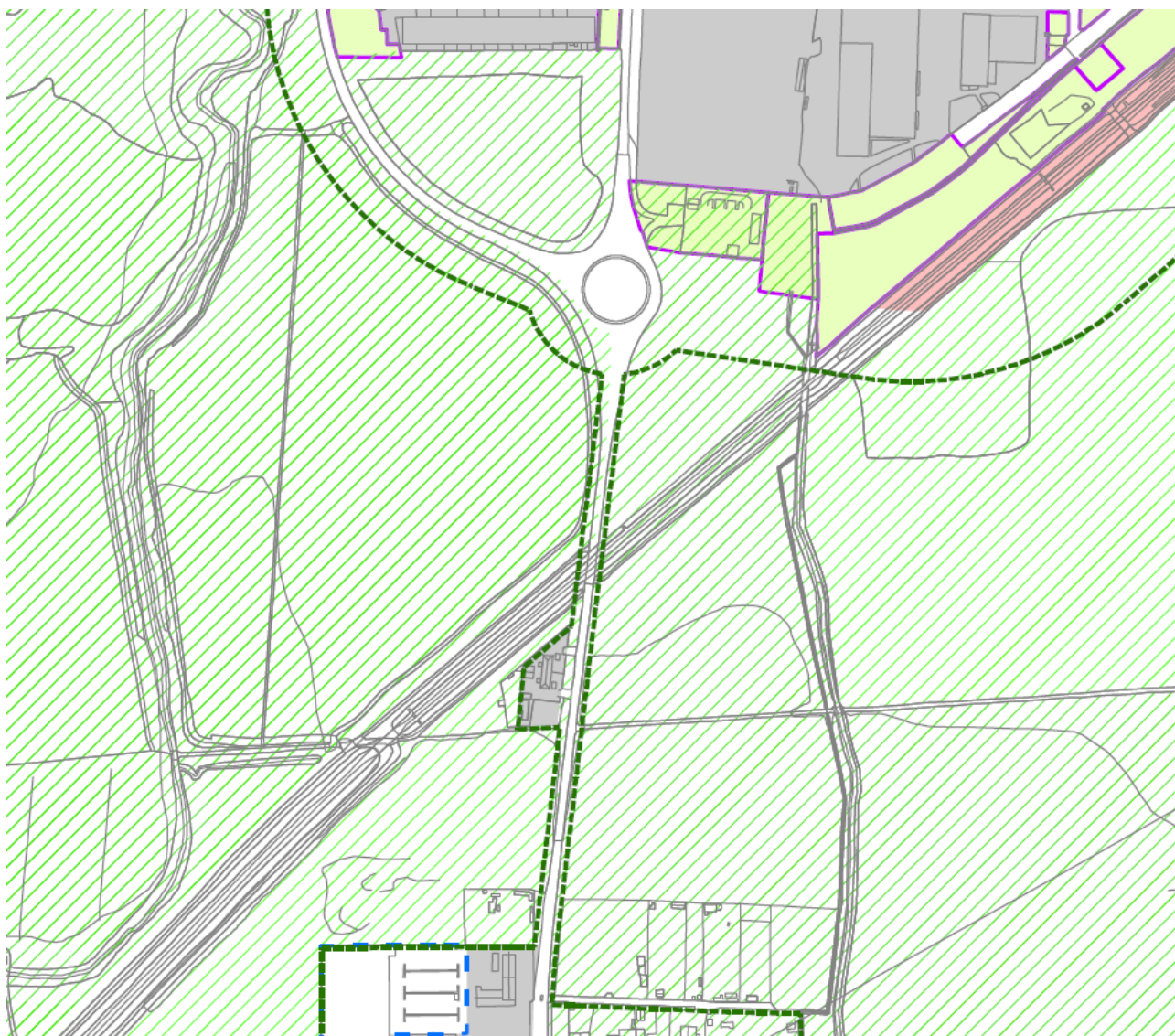
Tavola DP_2 dei Vincoli di Piano



Classi di Sensibilità Paesaggistica (Art. 64 NTA)

- Classe I - Molto Bassa
- Classe II - Bassa
- Classe III - Media
- Classe IV - Elevata
- Classe V - Molto Elevata
- Punti panoramici/Prospettive visuali da preservare appartenenti alla Classe V - Molto Elevata

Tavola DP_3 di Sensibilità Paesaggistica







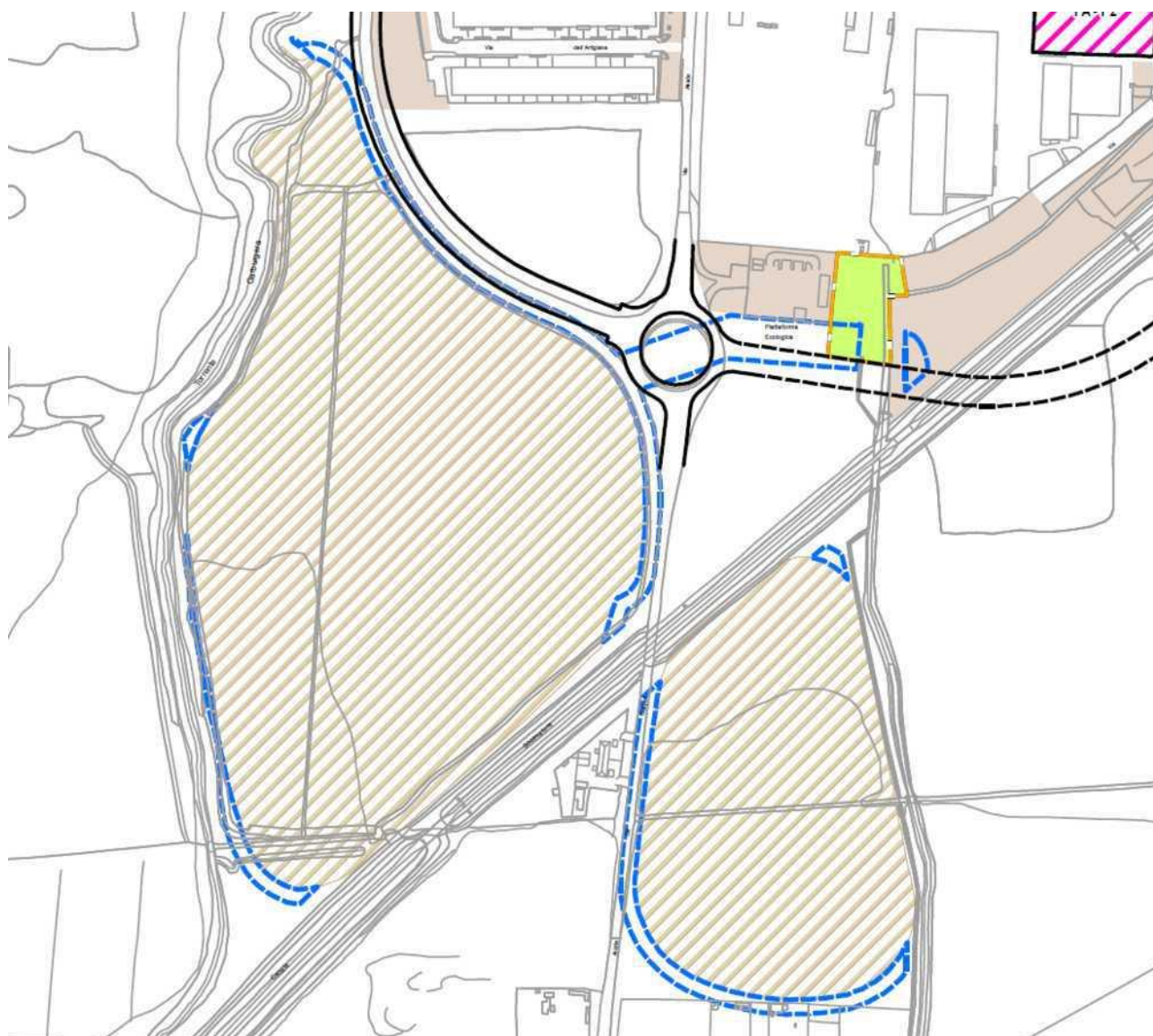
-  Ambiti con destinazione cava
-  Tessuto urbano consolidato
-  Aree agricole, aree agricole strategiche e Parco Groane da PGT
-  Aree agricole e Parco Groane da PRG

Tavola DP_4 di Stato di Attuazione del PRG e relativo Consumo di Suolo del PGT



AIPO "VASCA DI LAMINAZIONE SUL FIUME SEVESO - Comune di Senago (MI)
PROGETTO PRELIMINARE - aprile 2013"



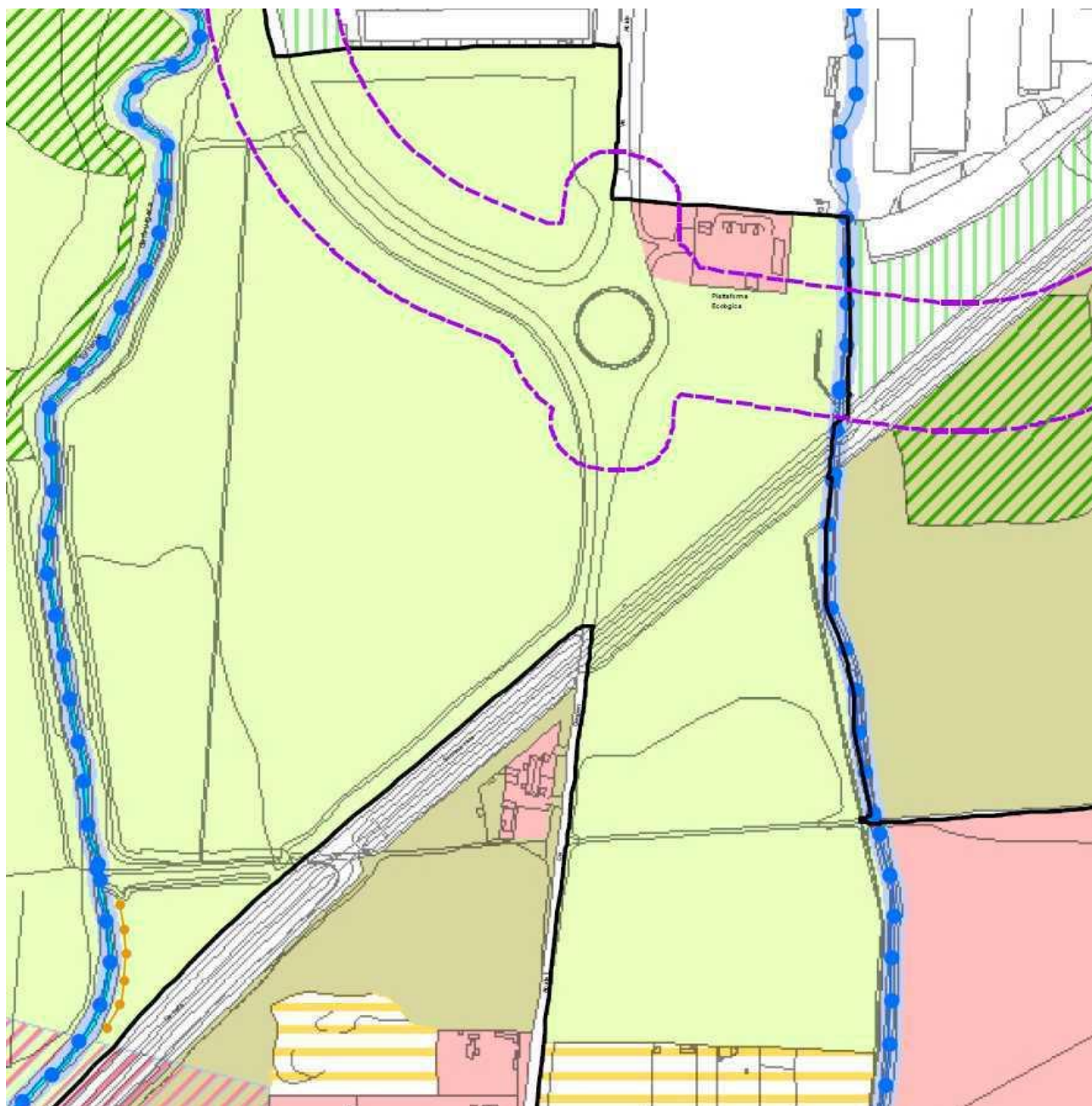
-  Invasi di laminazione ed opere connesse
-  Fascia di rispetto invasi e canale di alimentazione

Tavola PS_2 di Progetto



Nodi della REC



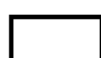

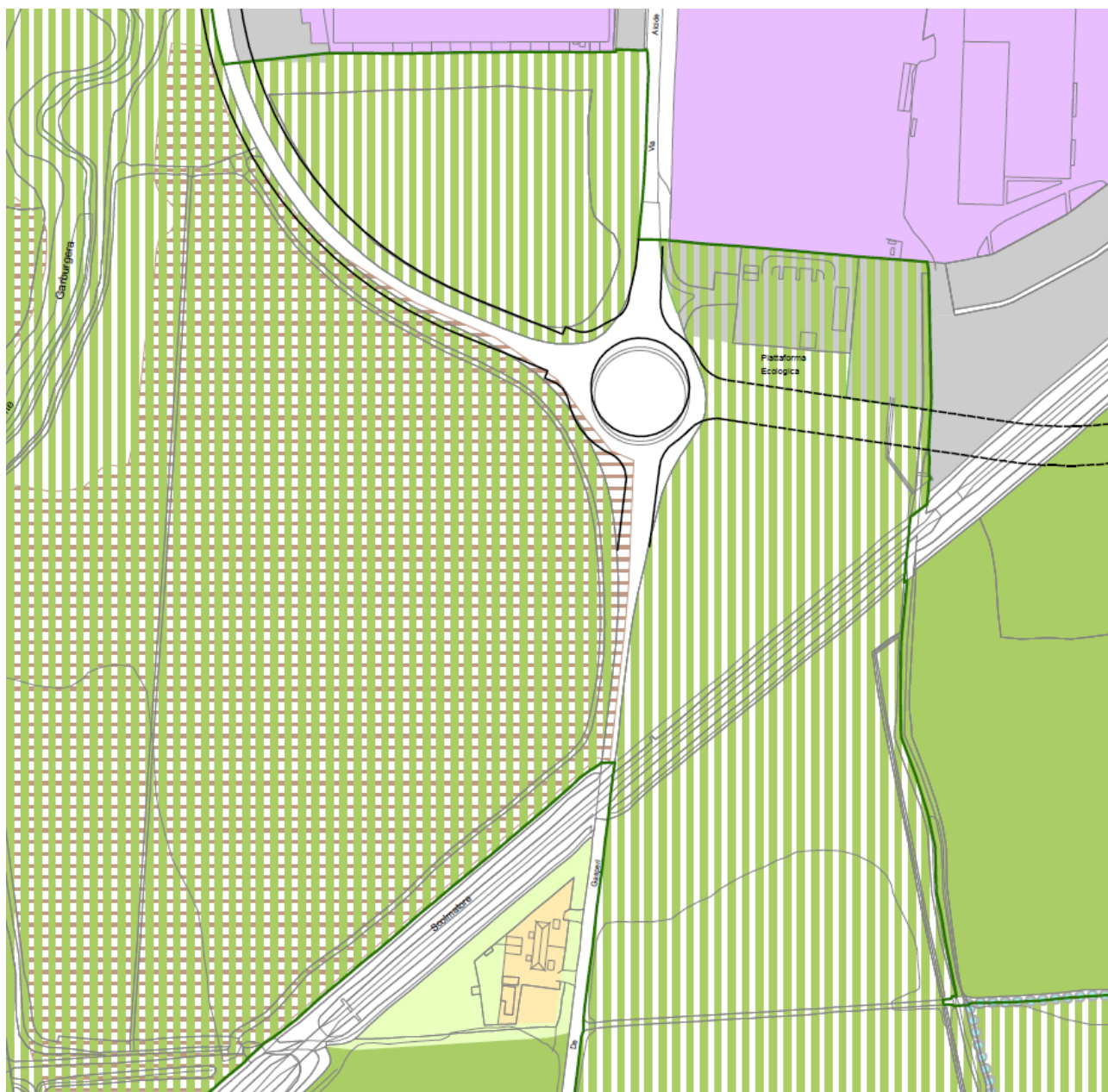
-  Aree boscate
-  Aree con tutele finalizzate all'interesse naturalistico
-  Perimetro Parco delle Groane
-  Parco delle Groane

Tavola PS_3 della Rete Ecologica Comunale









-  Aree di valore paesaggistico - ambientale - ecologico / Parco delle Groane
-  Perimetro Parco delle Groane
-  Crash Test
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 60 comma 1 PTCP)
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali (art. 60 comma 4)
-  Ambiti con destinazione cava

Tavola PR01_E Azzonamento

Nelle NTA al Piano delle Regole, in ordine alla qualifica di «Aree di valore paesaggistico – ambientale – ecologico/Parco delle Groane» l'articolo 29.1 recepisce e rimanda alle prescrizioni di cui agli elaborati grafici e NTA del Parco delle Groane e di cui alla Legge regionale 29 aprile 2011, n. 7 «Modifiche e integrazioni alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi) – Istituzione del Parco naturale delle Groane e ampliamento dei confini del Parco Regionale». In ordine alla qualifica «Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali (art. 60 comma 4) del PTCP» l'articolo 29-ter recepisce e rimanda invece alle disposizioni di cui agli articoli 60-61-62 delle Norme tecniche di attuazione del PTCP, cioè del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Quelle del PTCP sono sostanzialmente disposizioni di indirizzo¹, per cui appare ragionevole rifarsi prioritariamente

¹ Art. 60 - Quadro coordinato degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico (AAS)

1. Il PTCP, alla Tavola 6, definisce, acquisite le proposte dei Comuni e sulla base dell'analisi delle caratteristiche, delle risorse naturali e delle funzioni, gli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico, muovendo dai criteri di cui alla DGR 19 settembre 2008 n. 8/8059. Per tali ambiti detta poi all'articolo 61 specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela.

2. Ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 la definizione di cui al precedente comma e la disciplina di valorizzazione, uso e tutela di cui all'art.61 hanno efficacia prescrittiva e prevalente sui PGT comunali fino alla loro approvazione e comporta l'assoggettamento alla disciplina del titolo III, parte II della legge regionale 11 marzo 2005 n.12. E' fatta salva l'attività comunale di rettifica, precisazione e miglioramento, derivante da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, di cui all'articolo 15, comma 5 della medesima legge regionale.

3. La disciplina di cui ai precedenti comma non si applica alle aree, ancorché evidenziate nella Tavola 6 del PTCP: a) per le quali gli strumenti di pianificazione dei parchi locali di interesse sovracomunale prevedano usi non compatibili con la disciplina di cui al titolo III della parte II della legge regionale 11 marzo 2005, n.12; b) per le quali gli strumenti urbanistici comunali prevedano reti ed impianti tecnologici ed infrastrutture per la mobilità di livello comunale nonché opere pubbliche comunali, previa, all'occorrenza, la positiva valutazione di compatibilità con il PTCP.

4. Nella Tavola 6 del PTCP sono individuati, sempre muovendo dai criteri regionali di cui alla DGR 19 settembre 2008 n. 8/8059, anche gli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico posti nei territori interni alle aree regionali protette e, in particolare, ai parchi regionali e alle aree soggette a pianificazione comunale orientata ex articolo 18, comma 3 della LR 30 novembre 1983 n. 86.

5. Detta individuazione ha valore di proposta organica di coordinamento degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico delle aree regionali protette, ai sensi e per gli effetti dell'art.15, comma 2, lettera b) e comma 7, ultima parte, della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e persegue contestualmente il raccordo col sistema degli ambiti ad esse esterni.

6. In caso di compatibilità attuale tra la disciplina degli strumenti di pianificazione dell'area regionale protetta o del parco regionale e quella di PTCP, l'individuazione ha immediata efficacia prescrittiva e prevalente sui PGT comunali. Diversamente essa comporta effetti di salvaguardia valevoli sino all'entrata in vigore di quella stabilita nella intesa di cui al successivo comma 7, comunque, per non oltre tre anni dall'entrata in vigore del PTCP. In pendenza della salvaguardia i PGT non possono assumere previsioni pianificatorie contrastanti, eccettuato il caso di recepimento obbligatorio di atti di pianificazione delle aree regionali protette o loro varianti successivi all'entrata in vigore del PTCP.

7. In assenza di detta compatibilità, la Provincia promuove nei confronti degli enti gestori delle aree regionali protette, dei parchi regionali e degli altri soggetti competenti una procedura d'intesa, ai sensi degli articoli 57 del DLgs. 31 marzo 1998 n.112 e 17, comma 1 della LR 30 novembre 1983 n.86. L'intesa definisce e coordina la perimetrazione e la disciplina degli ambiti destinati alle attività agricole d'interesse strategico inclusi nelle aree regionali protette e regola le modalità di risoluzione dei contrasti interpretativi tra il PTCP e i PGT dei parchi regionali in materia di disciplina e individuazione degli AAS. 8. A seguito del perfezionamento e della stipula dell'intesa, la Provincia ne recepisce i contenuti nel PTCP mediante la procedura di cui al precedente articolo 6, comma 4, lettera b) delle presenti norme. Il recepimento comporta l'efficacia prescrittiva e prevalente sui PGT comunali di cui al precedente comma 2. Gli enti gestori delle aree regionali protette provvedono in relazione all'intesa conformemente alle proprie norme di riferimento.

Art. 61 – Indirizzi per la valorizzazione, l'uso e la tutela

1. L'uso, la tutela e la valorizzazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico devono essere compatibili con le previsioni del PTCP e, ove così stabilito dagli strumenti di pianificazione e di programmazione regionali, anche con quelle degli strumenti stessi. La disciplina delle aree destinate all'agricoltura è demandata ai piani delle regole comunali.

2. Fermo restando i macro-obiettivi di cui al precedente articolo 3, la disciplina d'uso, tutela e valorizzazione degli ambiti di cui all'art.60 comma 1, è orientata al rispetto dei seguenti indirizzi, aventi efficacia prevalente ai sensi del precedente articolo 18, comma 1: a) Mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo e riqualificare le restanti aree; b) Migliorare i contesti territoriali periurbani e la qualità delle espansioni insediative in adiacenza e al contorno delle aree produttive agricole; c) Migliorare la qualità paesistico-ambientale delle trasformazioni urbanistiche e delle espansioni edilizie, specie se integrate con una produzione agricola strategica effettivamente in atto; d) Contenere le trasformazioni urbanistiche e le espansioni edilizie in conflitto con la produzione agricola e comportanti consumo di suolo, fatta salva la priorità dell'obiettivo indicato alla successiva lettera e); e) Tutelare gli ambiti agricoli e i territori limitrofi dagli insediamenti abusivi e dagli utilizzi impropri o, comunque, da attività comportanti rischi di danneggiamento o d'impoverimento delle funzioni antropiche, agricole e dei valori paesaggistici o ambientali a ciò connessi; f) Tutelare e valorizzare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera e mantenere un rapporto equilibrato tra suolo impermeabile e filtrante, anche al fine di conservare un'adeguata dimensione delle superfici filtranti per svolgere funzioni ecologiche; g) Utilizzare gli ambiti agricoli come trama territoriale per la creazione di corridoi o reti ecologiche, in particolare per le connessioni con le aree protette, i siti della Rete Natura 2000 e il verde urbano; h) Perseguire la continuità e funzionalità delle reti ecologiche e l'integrazione con reti di livello urbano, mantenere la continuità degli spazi aperti tra l'edificato e i paesaggi agrari; i) Tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocultura e la diversificazione delle produzioni agricole; l) Favorire le colture agroambientali compatibili al posto delle colture agricole intensive e ad alto impatto ambientale, incentivare l'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificate e di produzioni con tecniche agricole integrate; m) Valorizzare le produzioni tipiche, di pregio, della tradizione locale e di nicchia, soprattutto nelle aree dell'agricoltura periurbana, promuovendo in particolare la sicurezza alimentare, la qualità e la filiera corta anche attraverso l'introduzione e la valorizzazione dei mercati degli agricoltori; n) Potenziare la fruibilità degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili anche mediante l'individuazione di percorsi turistici culturali ed enogastronomici e l'attivazione di itinerari ciclopeditoni o equestri; o) Utilizzare in via prioritaria, per le attività e gli usi ammessi, gli edifici esistenti e localizzare eventuali nuovi edifici in contiguità con quelli esistenti, nel rispetto della trama del tessuto agricolo storico. p) Garantire il raccordo tra le previsioni di ambiti agricoli strategici interni ed esterni alle aree regionali protette, secondo quanto definito al precedente articolo

alla disciplina del PSA come sopra descritta.

2.2.3 CONCLUSIONI E CRITERIO INDENNITARIO DA ADOTTARSI

In conclusione, a prescindere dalla localizzazione lenticolare urbanistica dell'intervento, le aree oggetto di esproprio debbono qualificarsi come **legalmente inedificabili**, certamente con riguardo a tipologie di edificabilità privatistica tipicamente apprezzata dal mercato immobiliare (residenziale, commerciale, produttiva), rimanendo eventuali forme di attività edilizia consentita circoscritte a mera funzione conservativa dell'esistente, e ciò in quanto le aree in questione sono assoggettate ad un regime legale di inedificabilità derivante dal PTC come attuato dal Piano agricolo del Parco, dallo strumento urbanistico previgente e da quello attuale, e infine dalla presenza di una fascia di rispetto idraulica.

Tali vincoli (PTC, PRG/PGT e fascia di rispetto), per giurisprudenza costante fin dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 56/1968, devono considerarsi "conformativi", cioè caratterizzanti la natura stessa del bene, il quale, a differenza dei terreni non vincolati, non può dirsi *naturaliter* dotato di *ius aedificandi*. I vincoli di tipo "conformativo", posti direttamente dalla legge ovvero mediante un particolare procedimento

60, onde contribuire alla creazione di un sistema produttivo agricolo con valenza paesaggistica esteso all'intero territorio provinciale e coerente con la strategia regionale del PTR.

3. Per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico che ricadono all'interno di elementi della Rete Ecologica Provinciale valgono anche gli indirizzi e le prescrizioni riportate nei vari articoli del Capo III - "Tutela e sviluppo degli ecosistemi naturali".

4. Per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico valgono altresì gli obiettivi e gli indirizzi di cui all'art.19bis - Il sistema rurale-paesistico-ambientale.

Art. 62 - Criteri e modalità per la definizione delle aree agricole a scala comunale e per le variazioni degli ambiti provinciali destinati all'attività agricola di interesse strategico.

1. I PGT individuano e disciplinano nel piano delle regole le aree destinate all'agricoltura, recependo i perimetri degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico definiti ai sensi dell'art.60 comma 1, con la facoltà, in tale sede, di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, nel rispetto dei criteri dell'Allegato 5 della DGR 8059/2008, dei macro-obiettivi di cui al precedente articolo 3, degli obiettivi di cui al comma 2 dell'art.61 e dei criteri qualitativi definiti al successivo comma 3.

2. Nel caso in cui le rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale prevedano una riduzione dell'estensione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico definiti ai sensi dell'art.60 comma 1, la stessa, non ripetibile nel periodo di vigenza del PTCP, dovrà essere inferiore al 2% dell'estensione complessiva degli ambiti di cui al precedente art.60, comma 1.

3. Il PTCP definisce, in relazione alla possibilità di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico anche in riduzione della loro superficie e/o della quantità, i seguenti criteri qualitativi: a) Non modificare le aree caratterizzate dalla presenza di aziende agricole vitali e da colture di pregio e riconosciuta valenza storico produttiva; b) Non modificare le aree interessate da programmi di investimento sostenuti dal contributo pubblico intervenuti nel corso dei 3 anni precedenti o in programma in relazione alle politiche del Piano di Sviluppo Rurale (PSR); c) Evitare processi di frammentazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, e, in particolare, del sistema podere delle aziende agricole; d) Non prevedere variazioni della superficie degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ove ciò possa incrementare la frastagliatura del perimetro dell'ambito stesso; e) Mantenere la continuità intercomunale degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche in relazione all'esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti; f) Prevedere variazioni solo in contiguità con il territorio urbanizzato; il perimetro dell'area oggetto di proposta di modifica dovrà essere al 50% comune al perimetro del territorio urbanizzato; g) Prevedere variazioni che non interessino, compromettano o alterino: - gli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, di cui all'art.28; - gli elementi del paesaggio agrario, di cui all'art.29; - gli elementi della rete ecologica provinciale così come individuati all'art.43, comma1, e meglio disciplinati nei successivi articoli ad essa relativi; - la Dorsale Verde Nord, di cui all'art.48; - i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, di cui all'art.50; - gli elementi della Rete Verde, di cui all'art.58; h) Concorrere alla riqualificazione degli ambiti di frangia urbana di cui all'art.33, privilegiando il completamento dell'edificato e incrementando la qualità paesistico-ambientale delle aree periurbane, quali aree di potenziale degrado e interfaccia tra spazi edificati e aree rurali.

4. Ferma restando la possibilità di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale ai sensi del precedente comma 1, non sono ammesse riduzioni dell'estensione complessiva della superficie degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei seguenti casi: a) Nei Comuni nei quali l'estensione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico risulta inferiore al 25% della superficie comunale; b) Nei Comuni nei quali sono presenti aree dismesse o da recuperare per le quali lo strumento urbanistico non preveda il recupero e il riuso; c) Nei Comuni nei quali non è ammesso consumo di suolo ai sensi dell'art.70.

5. Il Comune che intende apportare nei propri atti di pianificazione rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, predispongono idonea documentazione conoscitiva relativa a: Norme di Attuazione PTCP - Provincia di Milano a) Caratterizzazione e classificazione delle aree agricole, per quanto riguarda gli aspetti produttivi, territoriali, paesaggistici ed ecologico/ambientali; b) Individuazione delle eventuali aree urbanizzate dismesse e delle relative ipotesi di piano per il recupero e riuso; c) Dimostrazione del miglioramento della concentrazione degli insediamenti, così come definito al comma 4 dell'art.70.

6. Il recepimento di cui al precedente comma 1 avviene in sede di valutazione di compatibilità con il PTCP, ai sensi del comma 4, lett b) dell'art. 6, e non comporta l'attivazione del procedimento di variante ex articolo 15, comma 5 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12. Tale procedimento di variante ordinaria si attiva nei casi di cui al comma 4 e di cui al comma 1 qualora si ravvisi il contrasto con i macro-obiettivi di cui all'art.3, con gli obiettivi per la valorizzazione, l'uso e la tutela di cui all'art. 61 e con i criteri qualitativi di cui al precedente comma 3.

amministrativo a carico di intere categorie di beni, in base a caratteristiche loro intrinseche, con carattere di generalità ed in modo obiettivo, sono limitazioni delle facoltà del proprietario che ricadono nella previsione non del comma terzo, bensì del comma secondo, dell'art. 42, Cost. e non sono indennizzabili.

Ne discende che «della presenza, in un piano di bacino, di impedimenti ovvero di vincoli in rapporto alle specifiche condizioni idrogeologiche, ai fini della conservazione del suolo, della tutela dell'ambiente e della prevenzione contro presumibili effetti dannosi di interventi antropici, deve tenersi conto ai sensi dell'art. 37 comma 3 DPR 327/2001, ai fini dell'accertamento della insussistente di possibilità legali di edificazione» (CASS 1165/2013).

Conseguentemente, le aree soggette ai vincoli di inedificabilità sopra descritti, non possono essere considerate edificabili ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, in quanto, trattandosi di vincoli di natura conformativa e non pre-espropriativa, occorre di essi tenere conto agli effetti della scelta del criterio indennitario, giusta gli articoli 32.1 («Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, *valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa* e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù») e 37.4 del DPR 327/2001 («Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione *quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale* o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il *piano di bacino*, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.»).

Le aree oggetto della presente stima debbono dunque considerarsi **INEDIFICABILI** agli effetti indennitari, giacché, come si è visto, i vincoli legali di inedificabilità sono assorbenti rispetto ad ogni altra considerazione, e ciò comporta la scelta del sopra descritto criterio indennitario stabilito dal testo unico espropri per le aree non edificabili (articolo 40 del DPR 327/2001).

Trattasi dunque nella fattispecie di procedere alla stima di terreni ed individualmente (per ciascuna ditta esproprianda) formulare il valore di mercato dei cespiti interessati e la relativa indennità di esproprio, con riguardo ai valori agricoli. Per la formulazione del presente giudizio di stima richiesto ci si avvale dunque del criterio del **più probabile valore agricolo di mercato**.

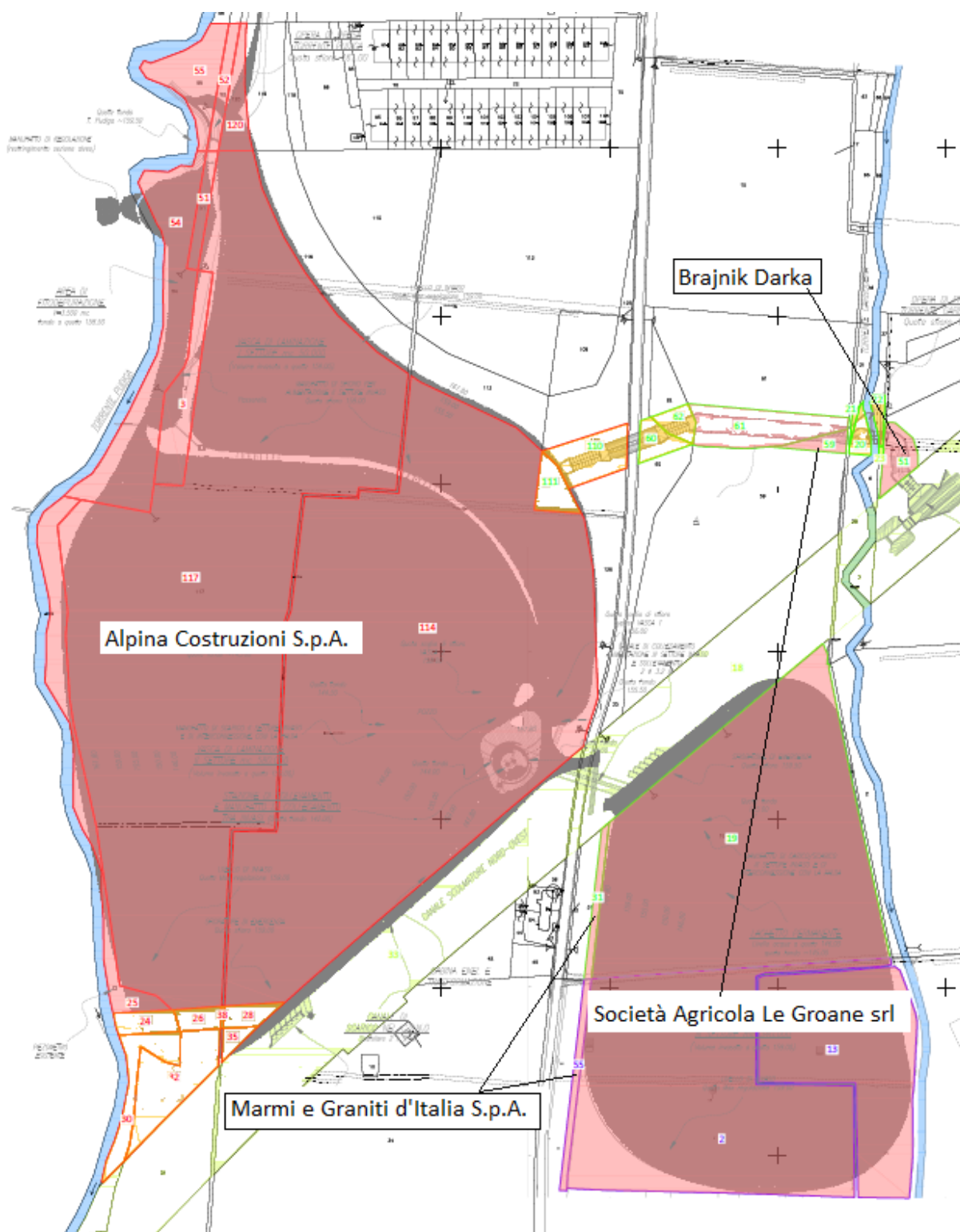
Ai fini della qualificazione della natura dei terreni, non è – di per sé – da prendersi a riferimento la coltura allibrata in catasto ma – come espressamente previsto dal primo comma dell'articolo 40 – ciò che rileva è esclusivamente la *coltura effettivamente praticata*. Peraltro l'AGEA, o in sua vece gli organismi pagatori regionali (come in Lombardia), effettuano controlli sulle superfici e sulle colture, avvalendosi anche del GIS (sistema informativo geografico, che contiene le informazioni relative alle particelle agricole del territorio regionale, ed è basato sulle ortofoto digitali provenienti dalle riprese aeree o aerospaziali del territorio regionale, integrate con i poligoni catastali provenienti dal Catasto Nazionale dei Terreni e con le informazioni grafiche generate dal censimento delle superfici non eleggibili e da controlli in loco effettuati a campione), e quando riscontrano un'incongruenza dei dati catastali con gli elementi da essi raccolti, provvedono all'allineamento alla situazione risultante negli atti catastali a mezzo di una proposta di aggiornamento, motivo per cui i dati catastali dei terreni agricoli si stanno progressivamente allineando alla realtà. Tuttavia questo è un processo di allineamento parziale e graduale, che può non aver ancora o compiutamente riguardato le particelle qui in considerazione, perciò non si è esentati da una verifica ultronea rispetto al dato catastale, che difatti ha portato ad esiti da questo parzialmente difformi, come si dirà.

2.3 INQUADRAMENTO CATASTALE DELLE AREE PRIVATE

Il comprensorio oggetto di stima comprende **19 particelle catastali appartenenti a 4 ditte private, per una superficie totale di esproprio di m2 163.001**. Di seguito si riporta l'elenco delle particelle con l'identificazione catastale, la qualità di coltura iscritta in catasto, la superficie totale e quella oggetto di esproprio, nonché la ditta intestataria. Sono vieppiù piccoli appezzamenti, in alcuni casi di media dimensione e raramente di dimensione maggiore all'ettaro. In campitura grigia gli espropri parziali.

ditta	Comune	Fg	Mp	M2	Qualità catastale	Intestatario	Codice fiscale	Diritti e oneri reali	Superficie esproprio [m2]
1	Senago	32	3	1710	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	1710
1	Senago	32	25	2800	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	2800
1	Senago	32	51	500	bosco ceduo	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	500
1	Senago	32	52	517	bosco ceduo	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	517
1	Senago	32	54	5000	bosco ceduo	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	5000
1	Senago	32	55	1600	bosco ceduo	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	1600
1	Senago	32	114	49610	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	49610
1	Senago	32	117	49920	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	49920
1	Senago	32	120	848	orto irriguo	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	848
1	Senago	34	1	40	*	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	40
1	Senago	34	11	14	*	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	14
1	Senago	34	12	17	*	Alpina Costruzioni S.p.A.	04816700159	proprietà per 1/1	17
2	Senago	33	51	2008	seminativo irriguo	Brajnik Darka	BRJDRK47D44Z150W	proprietà per 1/1	640
3	Senago	33	31	1300	orto irriguo	Marmi e Graniti d'Italia S.p.A.	00216790469	proprietà per 1/1	380
3	Senago	34	55	2480	orto irriguo	Marmi e Graniti d'Italia S.p.A.	00216790469	proprietà per 1/1	505
5	Senago	33	19	22240	orto irriguo	Società Agricola Le Groane srl	07986360969	proprietà per 1/1	22240
5	Senago	33	59	11551	orto irriguo	Società Agricola Le Groane srl	07986360969	proprietà per 1/1	310
5	Senago	34	2	17930	orto irriguo	Società Agricola Le Groane srl	07986360969	proprietà per 1/1	17930
5	Senago	34	13	8420	orto irriguo	Società Agricola Le Groane srl	07986360969	proprietà per 1/1	8420

Di seguito si riporta la planimetria di esproprio sulla mappa catastale.



2.4 INQUADRAMENTO CATASTALE DELLE AREE PUBBLICHE

L'intervento riguarda anche 20 particelle di proprietà pubblica, per un totale di m2 44.558 appartenenti a

3 soggetti interessati: Provincia di Milano, Comune di Senago, Stato.

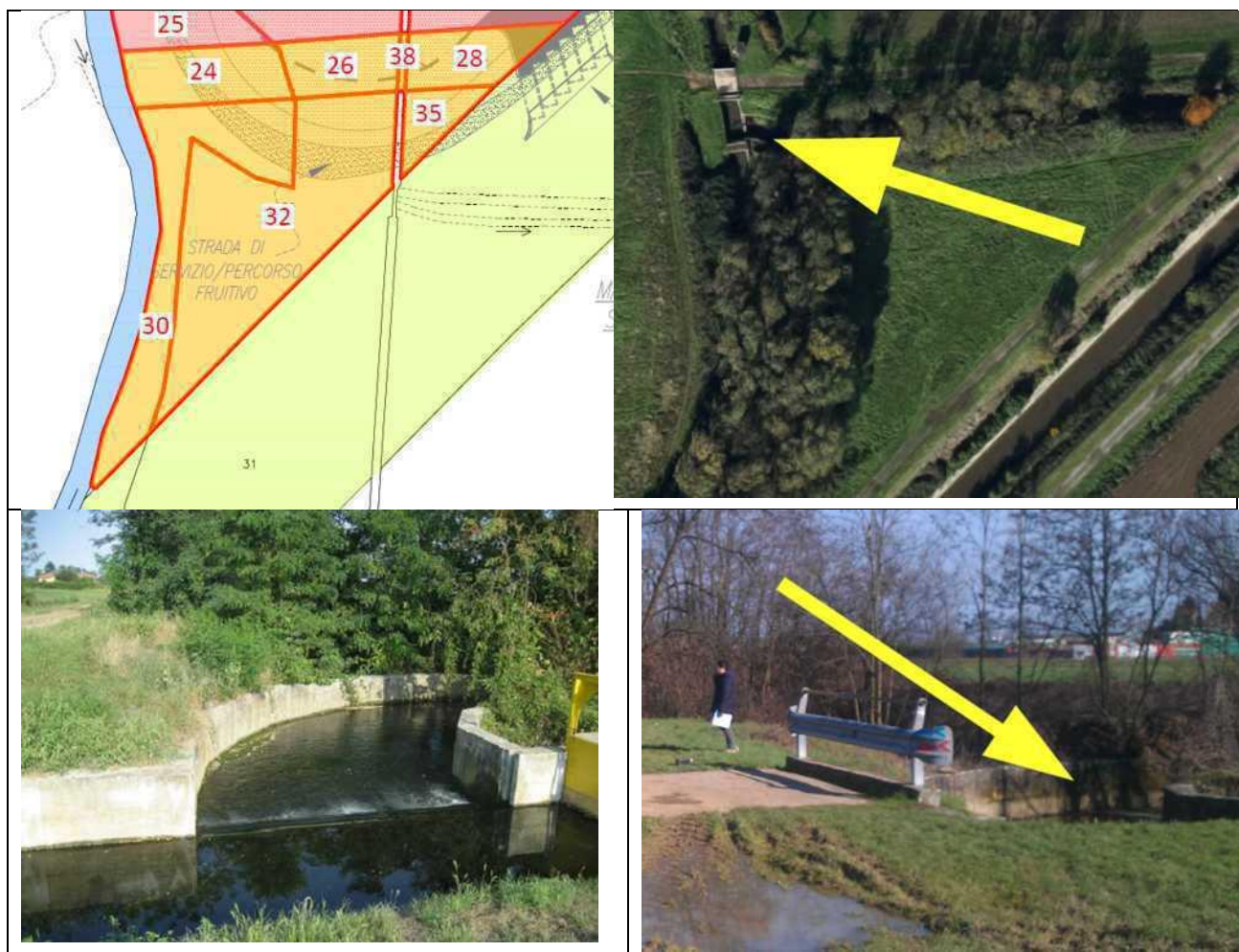
A questo proposito occorre preliminarmente chiedersi se tali particelle siano espropriabili o meno. La norma di riferimento è l'articolo 4 del TUEs, il quale recita: «1. I beni appartenenti al demanio pubblico non possono essere espropriati fino a quando non ne viene pronunciata la sdemanializzazione. 2. I beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato e degli altri enti pubblici possono essere espropriati per perseguire un interesse pubblico di rilievo superiore a quello soddisfatto con la precedente destinazione. (omissis)».

Quindi possono essere espropriati beni pubblici appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile, mentre non possono essere espropriati i beni appartenenti al demanio, la cui cessione presuppone necessariamente un accordo e la sdemanializzazione del bene demaniale. Tra enti pubblici è in ogni caso possibile concludere convenzioni ed accordi anche con riguardo ai beni patrimoniali, non sussistendo di per sé un obbligo a ricorrere alla procedura espropriativa, ma ovviamente quest'ultima è l'unica che fornisce certezze in ordine all'apprensione materiale dei beni.

Di seguito si riporta l'elenco delle particelle di proprietà pubblica, con l'identificazione catastale, la qualità di coltura iscritta in catasto, la superficie totale e quella oggetto di esproprio, l'intestatario, e lo stato dei luoghi. In campitura grigia l'unico esproprio parziale. In campitura verde beni probabilmente patrimoniali (cioè virtualmente espropriabili) e non demaniali, che ammontano ad una superficie totale di m2 4641.

Comune	Foglio	Particella	M2	Qualità catastale	Intestatario	Superficie esproprio [m2]	stato di fatto
Senago	32	24	470	orto irriguo	Provincia Milano	470	stradella di servizio
Senago	32	26	340	orto irriguo	Provincia Milano	340	stradella di servizio
Senago	32	28	380	orto irriguo	Provincia Milano	380	stradella di servizio
Senago	32	30	1080	orto irriguo	Provincia Milano	1080	struttura idraulica
Senago	32	32	1890	orto irriguo	Provincia Milano	1890	terreno incolto
Senago	32	35	210	orto irriguo	Provincia Milano	210	terreno incolto
Senago	32	38	24	rel acq es	Provincia Milano	24	canale
Senago	32	110	3767	semin irrig	Provincia Milano	3767	rotonda stradale
Senago	32	111	781	semin irrig	Provincia Milano	781	terreno
Senago	33	60	2171	orto irriguo	Provincia Milano	2171	rotonda stradale
Senago	33	62	955	orto irriguo	Provincia Milano	955	rotonda stradale
Senago	33	21	370	orto irriguo	Comune di Senago	370	torrente Garbogera
Senago	33	61	7863	orto irriguo	Comune di Senago	1760	terreno incolto
Senago	32	33	12840	orto irriguo	Direzione generale del demanio	12840	CSNO
Senago	33	18	8450	orto irriguo	Direzione generale del demanio	8450	CSNO
Senago	33	20	1680	orto irriguo	Direzione generale del demanio	1680	torrente Garbogera
Senago	33	22	270	bosco ceduo	Direzione generale del demanio	270	torrente Garbogera
Senago	33	23	7120	semin irrig	Direzione generale del demanio	7120	CSNO

Di seguito si riportano alcune situazioni particolari che richiederebbero specifiche verifiche al fine di accertare la eventuale natura demaniale delle aree (e dunque l'inespropriabilità) o patrimoniale (e dunque l'espropriabilità).



FOGLIO 32 MAPP. 30 (Provincia di Milano). Si tratta di area adiacente a un canale esistente: è coperta da vegetazione a medio fusto e da satellite appare problematica la sua interpretazione. Nella parte più a nord si scorge seminascosta dalla vegetazione una infrastruttura idraulica semicircolare a sud del piezometro e della stradella, che ne fa supporre la funzionalizzazione idraulica. Senza un rilievo topografico specifico non è possibile definire con certezza se la suddetta infrastruttura insiste sul mappale 30, come sembra probabile (nel qual caso l'area è demaniale ed inespropriabile). Va tuttavia precisato che non è previsto di interferire con i manufatti idraulici ivi presenti.

§§§



FOGLIO 32 MAPPALI 32-35 (Provincia di Milano). Terreno libero, apparentemente incolto. Probabile bene patrimoniale.

§§§



FOGLIO 32 MAPPALE 111 (Provincia di Milano). Triangolo che fuoriesce dalla rotonda e si addentra senza apparente ragione in terreno privato attualmente coltivato (mappale 114), attraverso fascia incolta limitrofa alla strada. Dalla strada non si nota nulla di particolare. Potrebbe trattarsi di un bene patrimoniale.

§§§



FOGLIO 33 MAPPALE 21 (Comune di Senago). Dal satellite la zona è coperta da fitta vegetazione. Apparentemente sembra insistere nella fascia di transito artificializzata del torrente Garbogera (che non sembra avere alcuna rispondenza con l'andamento zigzagante catastale) in maniera del tutto simile ai limitrofi mappali 20 e 22, i quali tuttavia appartengono al demanio dello Stato, cosa che rende difficile comprendere la diversa titolarità comunale del mappale 21. Il mappale potrebbe rappresentare il manufatto in cemento visibile nell'immagine, ma la certezza può essere ottenuta solo con uno specifico rilievo topografico.

§§§

FOGLIO 33 MAPPALE 61 (Comune di Senago): immagini sottostanti. Terreno incolto confinante a nord con centro di raccolta rifiuti, fino a qualche tempo fa appartenente a ditta privata. Non sembra avere requisiti di demanialità. Da frazionare.

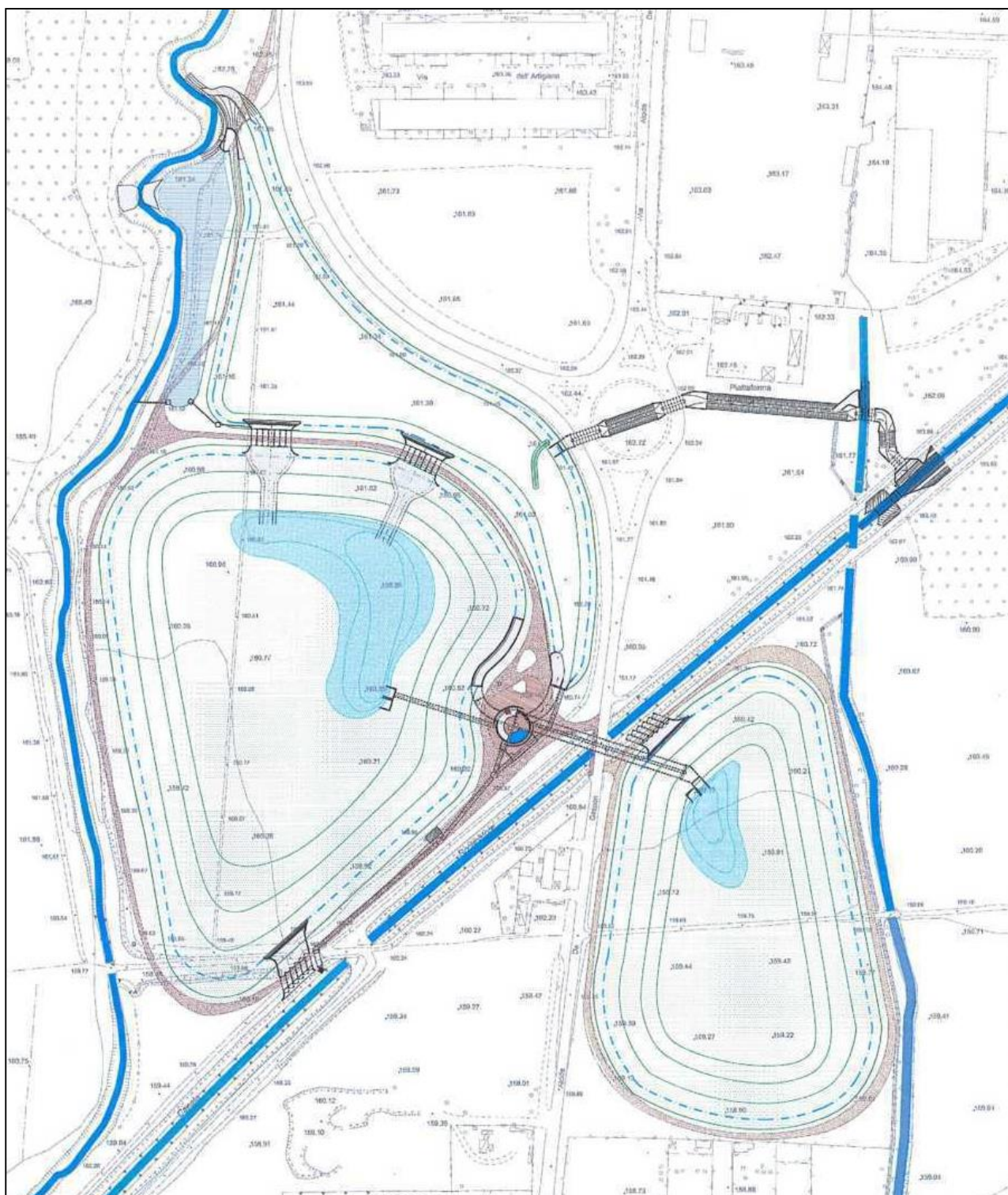




2.5 INQUADRAMENTO GENERALE DELL'INTERVENTO



Inquadramento generale satellitare



Le opere da realizzare nel comprensorio in esame.

PARTE III

ANALISI E COMPOSIZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1 CONSIDERAZIONI GENERALI

Si ritiene oramai indispensabile, in qualsiasi operazione di stima immobiliare, effettuare l'analisi sulla composizione e sulla dinamica del mercato nel quale è inserito il bene oggetto della valutazione.

3.1.1 IL MERCATO DEI BENI RUSTICI

Le attuali forti contingenze internazionali e locali hanno influito sulle transazioni immobiliari registrabili in tutti i segmenti di mercato. Tanto i terreni che i fabbricati risultano compravenduti con frequenze molto diluite nell'ultimo quinquennio e con progressiva ma lenta erosione dei valori. Gli effetti della crisi sono stati avvertiti anche in Lombardia. Qui pure le zone a maggiore vocazione agricola, ove la domanda era stata sempre superiore all'offerta, registrano un'attenuazione delle richieste; nello specifico "i prezzi dei seminativi e dei prati sono rimasti stabili". Il mercato dei terreni agricoli, tuttavia nell'ultimo quinquennio, ha sostanzialmente resistito meglio dei fabbricati, che invece hanno subito anche riduzioni di valore, anche dell'ordine del 10-30%.

3.1.2 IL MERCATO DEI BENI URBANI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative al mercato immobiliare, anche al fine della pubblicazione di studi ed elaborazioni statistiche di settore, rappresenta la fonte principale per le analisi compiute.

La conoscenza approfondita delle caratteristiche del territorio, della composizione dello stock immobiliare edificato e degli andamenti del mercato consente infatti di comprendere le potenzialità di assorbimento degli immobili posti in vendita e le dinamiche di interazione tra domanda e offerta.

La "dinamica" del mercato immobiliare viene analizzata attraverso la conoscenza dei seguenti parametri:

- Numero delle transazioni normalizzate
- Intensità di mercato

Per "Numero di Transazioni Normalizzate" (NTN) realizzatesi in un intervallo di tempo si intende il numero di transazioni per quota di proprietà oggetto della transazione, mentre il "grado di intensità del mercato immobiliare" (IMI), rappresenta l'NTN per la quota dello stock presente in un dato territorio.

Viene esaminata, per i comuni analizzati, la distribuzione dei volumi di compravendita (NTN), con riferimento al numero del relativo stock, nonché la misura dell'intensità del mercato immobiliare (IMI). I dati riportati sono stati aggregati nel loro insieme.

Si evidenzia, in particolare, che le destinazioni degli immobili per il comune di Senago mostrano una bassa dinamica di mercato per il settore residenziale nel corso dell'anno 2013. Secondo le ultime stime tendenziali l'anno corrente presenta addirittura segnali negativi e pessimistici.

3.1.3 CONSIDERAZIONI COMUNI

Sono state assunte inoltre ulteriori informazioni economiche presso agenti locali e operatori immobiliari per verificare l'andamento delle vendite e dei prezzi. Informazioni che hanno consentito di comprendere il dato congiunturale del mercato immobiliare locale anche nello specifico settore agricolo.

In particolare, gli operatori immobiliari hanno evidenziato nel corso del corrente anno variazioni in attenuazione nei prezzi, mentre per quanto riguarda le transazioni hanno subito una decisa contrazione sia in numero che in dimensione monetaria, persistendo quindi una sostanziale tendenza al ribasso, già riscontrata a livello comunale su tutto il settore immobiliare ed in special modo sul segmento dei terreni agricoli. Inoltre a causa della concentrazione degli interessi su immobili con un basso profilo di rischio, i rendimenti per tutti i segmenti immobiliari sono stabili o in lieve contrazione.

3.2 RILEVAZIONI DI MERCATO

La metodologia posta in essere per la stima, presuppone un'adeguata disponibilità di campioni di dati relativi al mercato delle compravendite di beni simili per tipologia, caratteristiche ed ubicazione, strettamente omogenei e quanto più possibile completi ed attendibili.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quello in esame ovvero in zone limitrofe, relativi ad unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quelle oggetto di stima, si sono condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

- offerte di compravendita;
- atti di compravendita;
- pubblicazioni specializzate del settore.

Si evidenzia che sono state effettuate inoltre rilevazioni di natura indiretta basate sui principali osservatori del mercato immobiliare nell'ambito nazionale.

Al riguardo si rappresenta che quando la fonte del dato è un'offerta di mercato, il relativo prezzo viene ridotto generalmente del 10% per tener conto sia dell'attendibilità del dato che dei margini di un'alea di trattativa generalmente esistente fra l'offerta e la definitiva transazione.

3.3 RILEVAZIONI DIRETTE

3.3.1 OFFERTE DI MERCATO

Nel comune di Senago non si ha evidenza di offerte di mercato nell'ambito dei terreni, pertanto si è dovuto ricorrere ad indagini su altri comuni dell'hinterland di Milano che presentano caratteri comparabili: socio economici, di conformità per natura e uso dei terreni e in particolare di sviluppo agricolo.

Si è fatto riferimento ad indagini di tipo diretto desumendo le informazioni sulle offerte di vendita reperibili sia in loco, sia sul sito internet, ovvero presso agenzie locali.

Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo – massimo) offerti per terreni agricoli.

Come vedremo tale intervallo dovrà essere opportunamente elaborato, con procedimento statistico, per determinare l'intervallo delle quotazioni medie di mercato attribuibili non al campione, ma all'universo (popolazione) dei beni presenti sul territorio.

Sono stati così reperiti (cfr. Allegato n. 1) una serie di dati di mercato localizzati con destinazioni d'uso simili e con caratteristiche ordinarie (sono stati scartati dati di mercato relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto distanti da quelli in esame).

Alcune volte tali informazioni sono state individuate in forma aggregata e non è stato possibile separare le relative quotazione per singola coltura agricola.

In taluni casi sui terreni offerti in vendita sono presenti anche alcuni fabbricati rurali: detti dati pur non entrando nell'ambito delle elaborazioni della presente relazione, forniscono tuttavia un ulteriore buon elemento di comparazione.

Ovviamente si tratta, come indicato in premessa, di campioni di tipo casuale che vengono reperiti sul territorio e consentono di avere una visione economica generale della situazione.

3.3.2 DATI DI COMPRAVENDITA

Sono stati consultati anche alcuni atti di compravendita ovvero transazioni avvenute i cui elementi economici desunti sono riportati nell'allegato n. 2.

3.4 RILEVAZIONI INDIRETTE

Le indagini indirette sono individuate, generalmente, su qualificate pubblicazioni tramite le quali è possibile acquisire i valori unitari per una determinata tipologia immobiliare.

Nelle precitate pubblicazioni l'andamento del mercato immobiliare, in una definita zona, viene espresso con valori medi ovvero con intervalli di valori minimi e massimi che rappresentano valori relativi e non assoluti di mercato, con esclusione cioè di quei "picchi" che esprimono situazioni anomale o particolari.

In relazione alla specifica tipologia immobiliare sono state consultate varie banche dati, tra cui le quotazioni contenute nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli pubblicati dalla Exeo edizioni e le ultime rilevazioni fondiari svolte da INEA le cui risultanze sono di seguito riportate.

3.4.1 RILEVAZIONI EXEO: OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI DELLA PROVINCIA DI MILANO (OVA)

Si è considerato, come accennato in precedenza, anche l'Osservatorio dei terreni agricoli (OVA) della provincia di Milano. Detto Osservatorio è pubblicato dalla Exeo edizioni (www.exeoedizioni.it) e per

quanto riguarda i prezzi si intendono relativi al suolo nudo, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, sistemazioni, recinzioni, ecc.) e sono riferiti al singolo territorio comunale ed alle principali colture praticate nell'ambito comunale.

Quotazioni anno 2013: *Comune di Senago*

qualità	€/ ettaro
Seminativo	53.000 - 80.000
Prato	53.000 - 80.000
Seminativo irriguo	63.000 - 96.000
Prato irriguo /marcita	63.000 - 96.000
Orto irriguo	125.000 - 180.000
Bosco alto fusto	17.000 - 29.000
Orto	74.000 - 112.000
Pioppeto	37.000 - 69.000

3.4.2 RILEVAZIONI INEA

ANDAMENTO DEL MERCATO DEI TERRENI

Gli operatori del settore, intervistati nel corso dell'annuale indagine svolta dalle sedi regionali dell'INEA, sono concordi nell'affermare che gli scambi relativi al mercato dei terreni agricoli, si sono ulteriormente ridotti rispetto agli anni precedenti. La riduzione del volume delle compravendite si è riflessa anche sulle quotazioni che per la prima volta da vent'anni a questa parte hanno registrato il segno negativo come media nazionale.

Il mercato fondiario italiano ha registrato nel 2012 un altro anno di rallentamento, sia per quanto riguarda l'attività *di compravendita sia in termini di quotazioni*.

Il prezzo della terra è diminuito in modo impercettibile (-0,1%) in termini nominali, ma se si tiene conto del tasso di inflazione la contrazione è piuttosto rilevante (-3,1%) e va ad aggiungersi alle riduzioni in termini reali registrate dal 2008.

La diminuzione del prezzo medio, per quanto debole, è il risultato di andamenti territoriali parzialmente inaspettati.

Sotto il profilo geografico si conferma la graduale divaricazione dei valori fondiari tra le regioni settentrionali e quelle centrali e meridionali, ma mentre negli anni precedenti la crescita dei valori al Nord riusciva a compensare la stasi delle quotazioni nel Mezzogiorno, nel 2012 si evidenzia un cedimento delle quotazioni anche in regioni come Lombardia, Veneto e Trentino Alto Adige, dove i valori fondiari sono generalmente più elevati e la domanda più sostenuta. In secondo luogo il prezzo della terra diminuisce in misura relativamente più elevata nelle zone di pianura, malgrado tali aree siano più ricche di terreni fertili e dotati di buone infrastrutture dove si concentra la maggior parte dell'attività di compravendita. Una prima ipotesi che potrebbe spiegare l'andamento in flessione riguarda il graduale processo di aggiustamento dei prezzi a cui si sta assistendo, in conseguenza della crisi economica e dei nuovi scenari che hanno caratterizzato l'agricoltura europea nell'ultimo decennio.

La difficoltà di accesso al credito rimane uno dei fattori che limita le potenzialità della domanda degli agricoltori professionali che sono ancora interessati a consolidare la struttura aziendale per aumentare le economie di scala. D'altra parte gli acquirenti extragricoli sono frenati dalla mancanza di liquidità e dalle

prospettive incerte per la redditività del settore, anche se non manca l'interesse di investitori, anche stranieri, per acquisizione di aziende intere o per corpi fondiari di una certa rilevanza situati in zone particolarmente pregiate.

Oltre alla crisi economica, l'agricoltura italiana risente anche delle mutate condizioni di mercato e degli sviluppi della politica agricola sempre più orientata verso una riduzione del sostegno ai redditi. È probabile che, in un contesto caratterizzato da elevata volatilità dei prezzi e da prospettive di ulteriori contrazioni degli aiuti al reddito, gli agricoltori anziani e quelli meno professionali abbandonino il settore anche attraverso la vendita del fondo. Sembra venuto meno anche l'effetto sulla domanda degli incentivi per le fonti energetiche rinnovabili che in contesti locali avevano portato il valore dei terreni a livelli particolarmente elevati. Inoltre l'introduzione dell'IMU per i terreni agricoli ha ridotto ulteriormente le aspettative degli investitori. A fronte di prezzi della terra che nell'ultimo decennio sono stati ritenuti in molti casi non compatibili con la normale redditività agricola, la flessione delle quotazioni potrebbe continuare anche nel prossimo futuro. Va aggiunto che non sembra possibile generalizzare questa prospettiva, considerato l'andamento differenziato che caratterizza il mercato fondiario a livello territoriale. Inoltre il riallineamento tra valori fondiari e redditività potrebbe rimettere nuovamente in gioco gli agricoltori che sono interessati a investire nella propria impresa

QUOTAZIONI INEA

Le ultime rilevazioni fondiarie svolte da INEA sono riferite all'anno 2012 e riportano valori unitari molto diversi dai correnti puntuali in quanto dati statistici fortemente aggregati anche per più qualità di coltura.

Infatti detto Istituto per giungere alla stima dei valori fondiari medi ha proceduto alla definizione dei valori per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie).

Inoltre il medesimo istituto ha rilevati i prezzi medi per 11 tipi di coltura in ognuna delle 767 regioni agrarie definite dall'ISTAT. Per quanto riguarda i prezzi gli stessi sono relativi al suolo nudo, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.). In particolare la selezione dei prezzi per gli 11 tipi di coltura è stata elaborata ed aggregata in una Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) che riporta soltanto la media dei valori fondiari per 5 tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica.

Per quanto concerne inoltre il valore fondiario medio attribuito alle predette 5 aggregazioni colturali, dette quotazioni non danno garanzie di equità e di omogeneità nelle quotazioni, specie se orientata nella ricerca dei valori venali da attribuire per singola coltura effettivamente praticata.

Così ad esempio per il "seminativo", quest'ultimo è stato ricavato dall'aggregazione dei seguenti tipi di coltura:

- 1 - Seminativo irriguo (escluso orticole)
- 2 - Seminativo asciutto (escluso orticole)
- 5 - Orticole, floricole e vivai

Inoltre le quotazioni espresse nella precitata Banca dati si riferiscono alla provincia di Milano nel suo contesto e non per singolo comune.

In definitiva le valorizzazioni Inea non sono direttamente utilizzabili ai fini della presente stima.

3.5 ELABORAZIONI DATI DI MERCATO

3.5.1 INDAGINI DIRETTE DELLE OFFERTE DI COMPRAVENDITA DI TERRENI AGRICOLI

Di seguito si riportano, in sintesi, i dati delle offerte più significative ed omogenee, rilevati con indagini dirette sul mercato immobiliare dei terreni agricoli, le cui informazioni di dettaglio sono inserite nell'allegato n. 1

Riepilogo offerte di vendita terreni agricoli					
N.	comune	Superficie	Offerta	Valore unitario	Nota
		M2	€	€/m2	
1	Parabiago	20.000	200.000	10	Seminativo
2	Parabiago	39.000	215.000	5,5	Bosco
3	Parabiago	14.000	300.000	25	Compresa stalla (m2. 300)
4	Parabiago	18.500	110.000	6	Misto in prevalenza seminativo
5	Parabiago	2.000	40.000	20	Seminativo
6	Parabiago	7.500	95.000	12	Seminativo
7	Busto Garolfo	4.050	39.000	9,5	Seminativo
8	Busto Garolfo	12.000	148.000	12,5	Seminativo
9	Busto Garolfo	vari	lotti	7,5-12,00	Seminativo vari lotti
10	Legnano	3.000	12.000	4	Bosco
11	Legnano	2.000	30.000	15	Seminativo
12	Casarezzo	2.600	13.000	5	Recintato e acqua comun.
13	Cesate	1.600	25.000	15,5	Seminativo
14	Lainate	20.000	34.000	17	Seminativo - orto
15	Cambiago	6.400	80.000	12,5	Seminativo
16	Cambiago	7.000	68.000	9	Seminativo
17	Cambiago	4.300	45.000	10,5	Seminativo
18	Gaggiano	700.000	5.900.000	8,5	Seminativo e 4000 m2 di cascina
19	Paderno Dugnano	1.558	38.000	24	Orto
20	Opera	53.000	360.000	6,5	Misto sem-bosco
21	Trucazzano	52.000	450.000	8,5	Seminativo
22	Corbetta	10.344	62.000	6	Seminativo
23	Nerviano	3.200	30.000	9,5	Seminativo
24	Nerviano	3.560	49.840	14	Seminativo
25	Cusago	25.000	380.000	15	Seminativo

Ovviamente si tratta, come indicato in precedenza, di campioni di tipo casuale reperiti sul territorio dei Comuni simili a quelli interessati all'esproprio.

Si tratta, a ben vedere, di quotazioni simili e pressoché omogenee a quelle spuntabili nel mercato dei terreni agricoli del territorio dei comuni in cui sono ubicati i terreni oggetti di esproprio. Anche in questo caso sono quotazioni di tipo campionario ma che danno, con ottima valenza, indicazioni sul mercato delle vendite dei terreni agricoli.

Sono dati che vanno letti ed analizzati con attenzione ma che tuttavia denotano che il mercato dei terreni

agricoli, nell'attuale situazione economica, si presenta territorialmente pressoché uniforme.

Si nota, inoltre, che le offerte campionarie sono relative alla vendita di terreni di qualità generalmente *seminativo irriguo* che ordinariamente assumono quotazioni medie di circa 9,00 - 12,00 €/m², tenuto conto, come già anticipato che in fase di negoziazione diretta è spesso possibile conseguire un miglioramento dell'offerta di almeno il 10%.

I valori superiori citati nella presente indagini (ad esempio €/m² 25, 20 e 17) debbono invece essere considerati ed analizzati singolarmente in quanto si riferiscono a situazioni di tipo non ordinario e particolare (ad esempio terreni con fabbricati o attrezzati ad orto ovvero di piccola superficie e dotati di impianti o servizi ad uso cortilizio o svago).

Le altre quotazioni mediamente di circa (5-6) €/m² si riferiscono a terreni boscati o misti seminativo-bosco. Si rappresenta che le quotazioni per terreni boschivi è attribuibile mediamente il valore unitario di circa €/m² 4,00 -5,00.

Tali indagini consentono di potere sviluppare il seguente quadro valutativo medio

Per i seminativi irrigui

Vmin = 9,00 €/m² in c.t.;

Vmax = 11,00. €/m² in c.t..

Per gli orti intensivi

Vmin = 14,00 €/m² in c.t.;

Vmax = 18,00. €/m² in c.t..

Per i boschi cedui :

Vmin = 3,00 €/m² in c.t.;

Vmax = 5,00 €/m² in c.t..

Ovviamente, in ogni caso di stima occorre individuare in tale arco di variabilità il valore più appropriato, con le metodologie in seguito illustrate ed applicate.

Per la declaratoria dei vari tipi di coltura si rinvia all'apposito paragrafo 4.2.

3.5.2 INDAGINE DIRETTA DI PREZZI DI MERCATO

Si è avuta l'opportunità di reperire 5 documenti tra atti pubblici e scritture private autenticate riguardanti cessioni di terreni agricoli nel Comune di Senago, alcuni dei quali attinenti a parte dei terreni oggetto della presente valutazione, che abbracciano l'arco temporale 2005 - fine 2012.

Nell'allegato n. 2 è riportata la sintesi dei dati salienti rilevati da tali atti di compravendita.

Dal quadro compilabile sulla base della analisi dei suddetti atti si evince che i vari dati di contrattazione in essi contenuti, pur non essendo concordanti ed allineati al medesimo periodo economico, forniscono utili e chiare indicazioni circa i valori di terreni ubicati in tale zona, diversificati per la loro specifica natura intrinseca oltre che per il momento temporale cui si riferiscono.

Si fa riferimento alla numerazione degli atti riportata nell'Allegato n. 2.

Gli atti di cui ai punti 1) e 2), dell'anno 2005, attengono a cessioni nell'ambito di procedure espropriative i cui valori sono comprensivi del risarcimento di danni che la proprietà espropriata nel suo complesso ha subito dall'esecuzione dell'opera pubblica. In essi è previsto un importo di **€/m² 15,49**. Tale valore per le ragioni sopra indicate e per il tempo ormai remoto cui si riferisce, non è utilizzabile per la presente stima.

L'atto di cui al punto 3), anno 2007, mostra come l'ubicazione dei terreni, in adiacenza alla zona urbana del Comune, ingenera sul mercato libero operazioni speculative, cui consegue una sopravvalutazione rispetto al puro merito agricolo dei terreni (da tenere presente ai fini della presente valutazione), anche in relazione a forme labili di possibile edificabilità come quella che può essere stata intravista dall'acquirente nell'atto in esame. Per cui il valore di **€/m² 30,00** risultante dall'atto non è proponibile nel caso della presente stima che concerne valutazione di aree agricole, peraltro gravate anche da notevoli vincoli (che ai sensi dell'articolo 40 del TUEs devono essere stimate senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola).

L'atto di cui al punto 4), anno 2008, mostra come anche terreni agricoli, di modesta consistenza possono essere compravenduti a prezzi che eccedono il puro merito agricolo sempre in relazione all'ubicazione dei terreni ed alla prospettiva di qualche edificazione futura anche se molto remota. Inoltre trattasi di terreni acquistati da soggetto proprietario di altri terreni confinanti e/o in zona. Per cui il valore indicato in atto di **€/m² 11,95**, pur vicino a quello di un terreno agricolo, non è indicativo per terreni di più vasta estensione, come emerge dalle risultanze dall'atto di cui al punto successivo.

L'atto di cui al punto 5) è significativo per più ragioni. *In primis* perchè collocato in un periodo temporale più vicino alla stima, fine anno 2012, annualità centrale dell'attuale profonda crisi economica, iniziata nel 2008 ed ancora in corso, che ha avuto ampi riflessi nella rimodulazione, in basso, di precedenti prezzi spuntati in precedenza sul mercato anche da terreni di natura agricola. Il trasferimento riguarda terreni di natura agricola e coperti da vari vincoli. Inoltre si tratta, in gran parte, di terreni oggetto di esproprio nella presente procedura e di consistenza di 25 ettari, comparabili con quella di una piccola/media azienda agricola (anche se priva di fabbricati). In queste condizioni, il valore di mercato si attesta intorno al puro merito agricolo. Per superfici di notevole estensione, è notorio come il valore unitario tenda a diminuire sensibilmente (si confronti, ad esempio, l'allegato n. 1, offerta di vendita n. 18). Di fatto, il prezzo indicato nell'atto in esame è di **€/m² 4,11**, alquanto più basso di quello di cui al punto 4) per cessioni di piccola estensione ed in momenti in cui non si prospettava una profonda crisi economica incidente sui valori immobiliari, come invece era pienamente manifesta nel 2012.

Pare utile riportare anche il riferimento alla procedura espropriativa avviata sempre dall' AIPO, Autorità interregionale per il fiume Po, nell'ottobre 2013, per l'esproprio delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di laminazione delle piene del fiume Olona da realizzare nei comuni di Canegrate (mi), Parabiago (mi), San Vittore Olona e che hanno interessato terreni per m² 441.750,00.

La valutazione per detti terreni, agrologicamente comparabili con quelli oggetto della presente stima ed ubicati in comuni ugualmente comparabile per sviluppo socio-economico, che è stata accettata dalla quasi totalità delle ditte espropriate, è stata sviluppata sulla base dei seguenti valori unitari:

seminativo irriguo	€/ m ² 11,00
bosco ceduo	€/ m ² 4,00.

3.5.3 INDAGINI INDIRETTE

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI DELLA PROVINCIA DI MILANO (OVA)

Tra le fonti che forniscono dati tecnico-economici sintetici del mercato dei terreni agricoli nell'ambito del territorio italiano, si ritiene far particolare riferimento ai parametri tecnico – economici contenuti nel database dell'OVA – Osservatorio dei Valori immobiliari Agricoli (edito da Exeo edizioni).

I dati in esso espressi sono riferiti esclusivamente a terreni agricoli di tipo ordinario.

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di “terreno agricolo”, al fine di qualificare la natura e le finalità di detto Osservatorio. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

I valori quotati nel predetto Osservatorio (OVA), debbono prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si tiene in definitiva in conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

È appena il caso di evidenziare come tali quotazioni portano evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi casi l'Osservatorio OVA comunque, offre un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della presente stima.

Si ritiene comunque tale fonte particolarmente completa per la copertura territoriale, la trasparenza delle metodologie di indagine. La banca dati dell'OVA costituisce in definitiva una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato dei terreni agricoli in ambito nazionale, utile strumento per tutti gli operatori del mercato. Da quanto sopra si evidenzia che l'OVA ha pubblicato le seguenti quotazioni relativamente all'anno 2013.

Comune di Senago:

qualità	€/ ettaro
Seminativo	53.000 - 80.000
Prato	53.000 - 80.000
Seminativo irriguo	63.000 - 96.000
Prato irriguo /marcita	63.000 - 96.000
Orto irriguo	125.000 - 180.000
Bosco alto fusto	17.000 - 29.000
Orto	74.000 - 112.000
Pioppeto	37.000 - 69.000

L'OVA ovviamente, si ribadisce, non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà ed a terreni agricoli di buona ampiezza e caratteristiche di tipo ordinario. Quindi, l'utilizzo pedissequo delle sopraccitate quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di larga massima. Solo la stima redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire che dovrà considerare le opportune caratteristiche (ad es. fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ampiezza e così via).

Sono stati infine confrontati dette quotazioni dell'OVA con i valori minimo massimo scaturenti dalla elaborazione statistica di cui al seguente paragrafo n. 4. Le risultanze confermano in definitiva la bontà dei dati rilevati nelle indagini dirette e la omogeneità delle quotazioni.

Tali valori appaiono sufficientemente in linea con quelli individuati nell'offerta di vendita presenti sul mercato, tenuto pure conto del miglioramento del prezzo conseguibile in una effettiva transazione.

RILEVAZIONI INEA ANNO 2012

Per le motivazioni evidenziate nel paragrafo 3.4.2, le valorizzazioni Inea non sono direttamente utilizzabili ai fini della presente stima, tuttavia a titolo di mero esempio si riporta un estratto di tale quotazioni per la Provincia di Milano.

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo
LOMBARDIA	MILANO	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	26,1	23,4	63,8
LOMBARDIA	MILANO	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	39,9	23,0	90,4
LOMBARDIA	MILANO	Totale	Seminativi e ortofloricole	39,8	23,0	90,4
LOMBARDIA	MILANO	- Collina interna	Prati permanenti e pascoli	27,7	12,2	27,9
LOMBARDIA	MILANO	- Pianura	Prati permanenti e pascoli	34,2	12,2	46,7

Come si può evincere per raffronto con le precedenti indagini, solo i valori medi massimi di questa rilevazione sono comparabili con le reale offerte di vendita presenti sul mercato.

3.6 SINTESI DEI VALORI ASSUNTI AI FINI DELLA PRESENTE STIMA

Per le considerazioni svolte nei precedenti paragrafi 3.5.1 – 3.5.2 e 3.5.3 si evince come le analisi dirette delle offerte di compravendita e di trasferimento di aree agricole e la consultazione di listini immobiliari di quotazione dei terreni agricoli, portino a confermare il quadro di sintesi di valutazione dei terreni agricoli sviluppato nel paragrafo 3.5.1 per comuni dell'hinterland di Milano e che qui si riassume con ulteriori precisazioni.

Per i seminativi irrigui

Vmin = 9,00 €/m² in c.t.;

Vmax = 11,00. €/m² in c.t..

Per i boschi cedui :

Vmin = 3,00 €/m² in c.t.;

Vmax = 5,00 €/m² in c.t..

Le analisi sviluppate hanno altresì evidenziato come all'attualità il mercato dei terreni agricoli sia incerto per direzione, ma con probabile tendenza ad ulteriori ribassi nel proseguimento del trend ribassista iniziato nell'anno 2008 e che ancora non dà segni di rallentamento.

Nella suddetta scala di valori, quelli minimi sono attribuibili a terreni agricoli in condizioni non ottimali e di caratteristiche inferiori alla media, e, di contro, i valori massimi ai terreni migliori per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Sulla base della suddetta variabilità di valore min/max, è necessario individuare un prezzo medio di comparto per la zona soggetta ad esproprio.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ottimali dei terreni considerati, con particolare riguardo al fatto, da un lato, che si tratta di aree con ottima accessibilità, dall'altro, che le aree di questa zona vengono spesso adibite in rotazione a coltivazioni di ortaggi a pieno campo (secondo modalità compatibili e pienamente assimilabili ai seminativi irrigui), a dimostrazione delle loro favorevoli caratteristiche chimico-fisiche, si ritiene che sia attribuibile per il seminativo irriguo il valore massimo rilevato, tranne che per i boschi dove si adotta il valore medio e quindi:

Per i seminativi irrigui

$V_{\text{medio}} = 11,00 \text{ €/m}^2$

Per i boschi cedui :

$V_{\text{max}} = 4,00 \text{ €/m}^2$

Il suddetto valore medio sarà modulato per ogni singolo terreno oggetto di esproprio in relazione delle caratteristiche evidenziate nel paragrafo 4.1.

PARTE IV

VALUTAZIONE

4.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DELLE PARTICELLE

È necessario individuare in maniera univoca e, quanto più possibile oggettiva, la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Vengono qui di seguito pertanto elencate le caratteristiche di un terreno avente natura agricola, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

Tra le numerose caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formazione del prezzo di mercato dei terreni oggetto di analisi (vedi in merito G.Medici, Principi di estimo, Edagricole 1971) ne sono state selezionate alcune, ritenute più significative in relazione ai meccanismi che connotano la formazione del prezzo in zona.

In particolare le qualità colturali maggiormente presenti nel comprensorio oggetto di esproprio possono essere assimilate prevalentemente alle seguenti specie:

- 1) **seminativi irrigui**
- 2) **boschi cedui.**

4.2 DECLARATORIE DELLE QUALITÀ DI COLTURA E CARATTERISTICHE INCIDENTI SUL VALORE

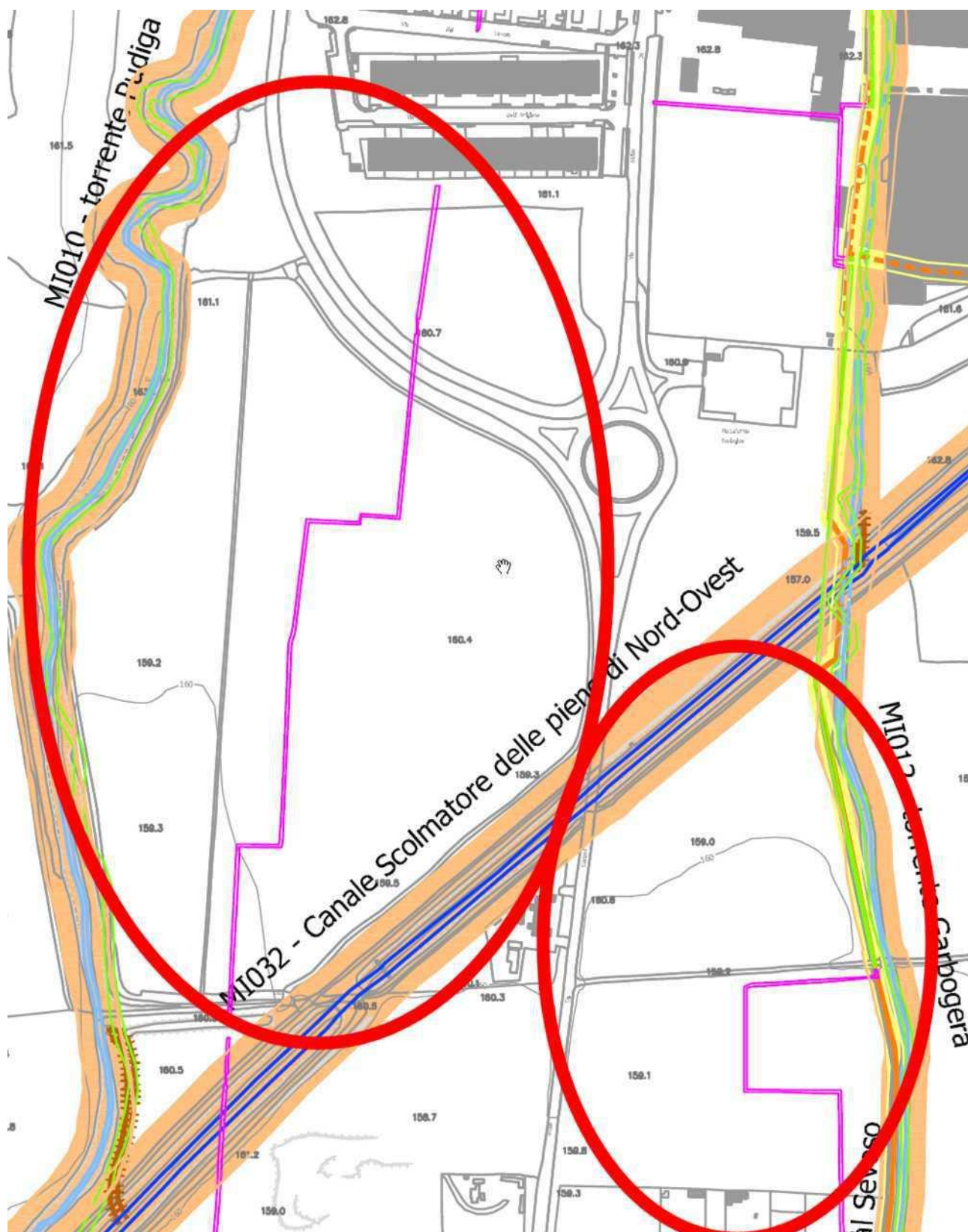
Prima di procedere alla esecuzione della stima è necessario sviluppare ulteriori precisazioni circa i criteri per l'attribuzione della qualità di coltura pertinente a ciascuna particella oggetto di esproprio. Questa è connessa alle caratteristiche estrinseche della zona ed alle tecniche di coltivazione e ai relativi investimenti fondiari.

4.2.1 NATURA IRRIGUA

La dotazione di risorsa irrigua per tutti i fondi, intesa come disponibilità di acqua propria o in affitto, stante l'ubicazione in zona servita da una fitta rete di canali irrigui del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, è valutata presente. Quindi tutti i seminativi, intendendo per questi terreni lavorati con mezzi meccanici, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali, sono considerati irrigui.

Va in particolare osservato che entrambi i fondi delle ditte principali (Alpina e Le Groane) risultano adiacenti per lunghi tratti a due corpi idrici di primaria importanza: il fondo della ditta 1-Alpina confina ad ovest con il torrente Pudiga, mentre il fondo della ditta 4-Groane confina ad est con il torrente Garbogera. Indipendentemente dallo stato delle concessioni di presa d'acqua, la suscettibilità irrigua dei fondi appare connaturata agli stessi.

Di sotto si riporta l'individuazione dei fondi e dei torrenti nella cartografia ufficiale del reticolo idrografico del Comune di Senago ai sensi della DGR 31/10/2013 n. X/883 (tavola 3 aggiornata nel novembre 2013).





Particolare di canale di collegamento con il torrente Pudica del fondo Alpina.



Il torrente Garbogera a margine del fondo Groane con canalizzazione parallela.

4.2.2 ORTO

Dal momento che le aree oggetto di esproprio risultano allibrate in catasto con la qualità di “orto irriguo”, si rende necessaria una precisazione.

Per orto si intende un terreno stabilmente coltivato a ortaggi per scopo commerciale. Tuttavia nell’ambito di questo tipo di utilizzazione agricola, ai fini della valutazione estimativa occorre avere riguardo anche – e soprattutto – alla effettiva dotazione di impianti connessi alla specifica tipologia di coltivazione.

Premesso che l’orto è un terreno stabilmente destinato alla coltura di ortaggi nel tempo e che richiede attività

lavorative, mediamente 3-5 volte superiori a quelle di un seminativo, l'orto è caratterizzato da lavorazioni molto frequenti del terreno, con intensa ed adeguata fertilizzazione, con presenza di opere di protezione (ancorché mobili e stagionali), specifico impianto per una irrigazione compatibile ad ogni coltura ortiva.

Orbene, i terreni in esame non presentano, alla luce di quanto si è potuto vedere, queste ultime caratteristiche.

Tuttavia sono compatibili su di essi, per la loro buona fertilità e dotazione di risorsa irrigua, colture ad ortaggi di pieno campo che consentono l'irrigazione a pioggia, a rotazione poliennale sul fondo, comunque *tipiche di un ordinario terreno seminativo irriguo*.

Per i terreni in esame non si ritiene quindi appropriata la attribuzione della qualità di coltura "orto", come risulta da un'inventariazione catastale non aderente all'attuale stato dei terreni, e di conseguenza non si ritiene che corrisponda all'effettivo valore di mercato dei terreni in questione quello relativo agli orti irrigui, che tiene conto di specifici investimenti immobiliari che devono essere presenti sul fondo, ma assenti nel caso in esame. Senza tali investimenti, agli occhi del potenziale acquirente-tipo, il nudo terreno ha un valore legato alla sua potenzialità, che rimane indifferente al tipo di utilizzo che ne fa il proprietario attuale, ma risponde all'utilizzo ordinario che di tale fondo può essere fatto. Semmai una frequente rotazione con orticola a pieno campo è indice di una favorevole composizione chimico-fisica del terreno, di cui si è tenuto conto nell'assegnare il valore massimo nell'ambito della forbice di valori di mercato rilevati del seminativo irriguo.

4.2.3 PIOPPETO

Altra considerazione preliminare necessita la qualità di coltura "**pioppeto**", che è presente su alcuni terreni ricadenti nella zona oggetto di esproprio.

È chiaramente evidente, dalla conoscenza del mercato agricolo, che i terreni destinati a pioppeti sono caratterizzati da un valore immobiliare inferiore al valore di seminativi irrigui di buona qualità e che esso è, inoltre, variabile nel tempo a seconda dell'età del soprassuolo. In particolare i pioppeti vengono generalmente impiantati su terreni di bassa qualità come seminativi, non essendo utilizzabili per colture cerealicole per allagamenti invernali e/o eccessiva umidità (zone golenali o umide depresse).

Nella fattispecie della ditta Le Groane, su un terreno che presenta la potenzialità intrinseca di ottimo seminativo sono state messe a dimora (da meno di un anno rispetto alla data della presente relazione) piante di pioppo.

Si tratta di una mera scelta imprenditoriale nell'ambito di un esercizio aziendale discrezionale, che, in linea generale, riduce il valore immobiliare del terreno. Tuttavia considerato che con un intervento di espianto è ripristinabile la situazione di un seminativo irriguo originario, si attribuisce anche al pioppeto di primo impianto il valore potenziale del seminativo irriguo salvo una decurtazione del costo dell'espianto che – avuto riguardo alla giovane età dei soprassuoli nella fattispecie concreta – si assume nel 5% del valore del terreno nudo.

In sostanza, adeguandosi ai comportamenti dei probabili acquirenti che apprezzano la potenzialità del terreno ad essere ricondotto a seminativo irriguo, nella stima si adotta il cosiddetto criterio del valore di trasformazione, previsto dalla dottrina dell'estimo, che perviene al valore immobiliare, riferito all'attuale stato del bene, come differenza tra il valore del medesimo trasformato e le spese occorse per la trasformazione.

4.2.4 BOSCO CEDUO

Per bosco ceduo si intende un terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano a intervalli temporali regolari generalmente, sia di ceppaia che di piante a capitozza.

4.2.5 Fosso

Le particelle di una ditta (MARMI), coincidono con il fosso che divide il terreno della ditta limitrofa (GROANE) con l'attuale sede della strada provinciale (non correttamente localizzata nella mappa catastale). Si ritiene in via speditiva di quantificare tali terreni, considerabili incolto produttivo, rapportandoli – in una percentuale pari al 30% – al valore seminativo irriguo del fondo limitrofo, rispetto al quale sono parzialmente funzionali ai fini del deflusso delle acque meteoriche (e al quale potrebbero essere astrattamente accorpati mediante lavori di livellamento, se non fossero più asserviti all'infrastruttura viaria). In sostanza, adeguandosi ai comportamenti dei probabili acquirenti che apprezzano la potenzialità del terreno ad essere ricondotto a seminativo irriguo, nella stima si adotta il cosiddetto criterio del valore di trasformazione, previsto dalla dottrina dell'estimo, che perviene al valore immobiliare, riferito all'attuale stato del bene, come differenza tra il valore del medesimo trasformato e le spese occorse per la trasformazione. Invece i fossi totalmente funzionali ai campi vengono considerati a corpo con gli stessi.

4.2.6 COEFFICIENTI D'AGGIUSTAMENTO

Per pervenire alla stima di dettaglio di ogni particella di terreno, per ciascuna caratteristica selezionata influente sul valore immobiliare viene definito un coefficiente modificativo del valore ordinario, computato in base a studi pregressi per problematiche simili ed anche alla ampia bibliografia tecnica disponibile al riguardo.

Sono stati, in particolare, esaminati per la presente relazione in relazione alla specificità dei luoghi che presentano molteplici caratteri di uniformità i seguenti solo due fattori discriminanti:

- Regolarità morfologica;
- Ampiezza in termini di superficie.

Nella valutazione che seguirà sono evidenziati i coefficienti attribuiti alle singole particelle oggetto di valutazione, qualora per ciascuna di esse si rilevasse una caratteristica singolare secondo il livello qualitativo medio della zona.

Nella tabella seguente sono riportati i vari livelli qualitativi/quantitativi delle singole caratteristiche di stima ed il relativo coefficiente numerico moltiplicatore del valore medio di base. I coefficienti si applicano in forma additiva (se > 1) o sottrattiva (se < 1), ciascuno al valore medio di zona.

Regolarità morfologica planimetrica		Ampiezza	
Descrizione	Coeff	Descrizione	Coeff
normale	1,00	sotto 1 ha	1,05
disottimale	0,95	tra 1-5 ha	1,00

mediocre	0,90	oltre 5 ha	0,95
----------	------	------------	------

Criteri per l'attribuzione dei livelli

Preliminarmente si chiarisce che le caratteristiche individuate attengono alla specifica zona oggetto di valutazione, per cui non entrano in gioco altri aspetti generalmente importanti nella stima dei terreni perché ritenuti omogenei per tutti i fondi espropriati (ad es. fertilità, quota s.l.m. in rapporto a possibili allagamenti invernali, dotazione irrigua, vicinanza a centri abitati).

Per i boschi non rileva alcuna differenza sostanziale circa l'età del soprassuolo tra le varie particelle.

Anche i coefficienti tengono conto specifico della natura dei luoghi oggetto di valutazione e pertanto non possono essere confrontati con altri studi con ambiti territoriali non omogenei a quello in esame, ad esempio più estesi e generici (comunale, provinciale, regionale, o addirittura nazionale).

Per la **regolarità morfologica planimetrica**, cui il valore di mercato dei suoli è usualmente sensibile, nello specifico, si sono individuati due livelli qualitativi.

Il livello massimo (normale) compete ai fondi costituiti da un poligono con almeno quattro lati e il rapporto tra due lati qualsiasi è minore di 1/3 e con larghezza minima non penalizzante per le lavorazioni meccaniche.

Il livello intermedio (disottimale) compete ai fondi triangolari non qualificabili come mediocri.

Il livello minimo (mediocre) è riservato ai fondi di piccolissima dimensione, triangolari con almeno due angoli acuti molto piccoli, ovvero strisciforme.

Anche per l'**ampiezza**, in termini di superficie, che incide ordinariamente segmentando la platea dei possibili acquirenti, si sono formati tre livelli qualitativi:

- Il livello massimo compete ai fondi con superficie inferiore a 1 ha;
- Il livello intermedio è attribuito ai fondi di ampiezza media compresa tra 1 ha e 5 ha;
- Il livello minimo è riservato ai fondi di superficie superiore a 5 ha.

Ai fini della valutazione dei coefficienti morfologici e dimensionali si avrà riguardo in caso di ditta con più particelle contigue alla forma e superficie complessiva.

4.2.7 DATI ORGANISMO PAGATORE REGIONALE

La Regione Lombardia ha un apparato, l'ORGANISMO PAGATORE REGIONALE, che si occupa del pagamento degli aiuti previsti dalla Politica Agricola Comune (PAC) dell'Unione Europea alle aziende agricole lombarde.

L'OPR attua un complesso sistema di controlli. In particolare l'attività di controllo della DUP (domanda unica di pagamento) e delle misure connesse alle superfici del PSR (programma di sviluppo rurale) viene effettuata tramite il SIGC (sistema integrato di gestione e controllo), al quale contribuiscono i sistemi informativi agricoli nazionale (SIAN) e della Regione Lombardia (SIARL), con le rispettive banche dati, che scambiano e incrociano informazioni certificate con altre banche dati. Nell'ambito del SIGC, ai fini del controllo delle superfici, opera il Sistema informativo geografico (GIS), che contiene tutte le informazioni relative alle particelle agricole del territorio regionale, comprese ampiezza della superficie utile e copertura vegetale. Il GIS è basato sulle ortofoto digitali provenienti dalle riprese aeree o aerospaziali del territorio regionale, integrate con i poligoni catastali provenienti dal Catasto Nazionale dei Terreni e con le informazioni grafiche generate dal censimento delle superfici non eleggibili e dai controlli in loco effettuati a campione dall'AGEA per conto

dell'OPR. I controlli di eleggibilità vengono eseguiti incrociando i dati relativi alle superfici dichiarate con la Banca Dati GIS che individua il valore massimo della superficie eleggibile per ogni singola particella catastale.

Si terrà conto di tali dati.

4.3 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

La formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina, deve svolgersi in tre distinti momenti:

1. Individuazione del tipo economico del valore da stimare;
2. Scelta di uno o più procedimenti di stima;
3. Individuazione di dati elementari reali e di dati ipotetici.

Il giudizio emerge dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Il Valore di Mercato è in definitiva il prezzo stimato per il quale la vendita di un bene potrà ragionevolmente ritenersi conclusa alla data della valutazione, tra una parte venditrice che abbia la reale intenzione di alienare tale bene ed una parte acquirente che abbia la reale intenzione di acquistarlo, presupponendo che ci sia stato un ragionevole periodo di tempo per effettuare un'adeguata commercializzazione e che le parti abbiano agito correttamente informate, in modo indipendente, prudente e senza essere costrette.

Viene quindi utilizzato, al fine di determinare un valore ipotizzabile come il più probabile valore di mercato, il metodo estimale comparativo, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile è influenzato dalle sue specifiche caratteristiche, in una misura che dipende dall'apprezzamento del mercato per ogni caratteristica degli immobili.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del peso della specifica caratteristica. I pesi adottati per le diverse caratteristiche del bene sono dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

In definitiva il valore di mercato di un bene immobile è sempre condizionato dalle caratteristiche estrinseche (posizione, distanza dalle vie di comunicazione, distanza dalle aree urbanizzate e dei relativi servizi, ecc.) e intrinseche (tipologia, estensione, morfologia, dotazione propria di servizi, ecc.) che connotano il bene.

Per gli immobili di interesse nella presente, il valore di mercato va stimato tenendo in conto i parametri citati e considerando l'utilità che il mercato attribuisce ai suoli, prescindendo da rendite di attesa che afferiscono ad una futura o potenziale edificabilità non prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

La stima è sviluppata mediante procedimento diretto elaborando le informazioni derivate dal mercato ed i prezzi unitari dei comparabili individuati. Il valore di ogni singola particella viene ottenuto moltiplicando la superficie espropriata per il valore unitario medio base di zona per ogni qualità di coltura. Tale valore poi viene eventualmente modificato in base alle caratteristiche differenziali evidenziate per ogni particella. Verrà effettuata una valutazione analitica nel caso di deprezzamento (se presente) o altri indennizzi: soprassuolo, recinzioni, ecc. (se presenti).

4.4 VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO DELLE COLTURE PRESENTI

I valori medi unitari adottati ai fini della presente stima sono stati individuati con le analisi illustrate nella specifica parte di questa relazione e di seguito si riassumono.

Per i seminativi irrigui -	Vmedio = 11,00 €/m²
Per i boschi cedui -	Vmedio = 4,00 €/m²

4.5 DEPREZZAMENTI PROPRIETÀ RESIDUA IN CASO DI ESPROPRI PARZIALI

La proprietà residua, per effetto della sottrazione di una quota parte dei terreni, potrebbe subire un deprezzamento, di cui è necessario tenere conto nella quantificazione dell'indennità di esproprio giusta l'articolo 33 del TUEs. Per giurisprudenza costante, il deprezzamento della proprietà residua può (e deve) essere preso in considerazione ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio quando alla proprietà vengano sottratte parti collegate all'insieme da un nesso economico e funzionale, in maniera tale che la loro sottrazione comporti una diretta ripercussione economica negativa sul valore delle porzioni rimaste. Indubbiamente, salvo casi eccezionali, la connessione materiale delle parti residue rispetto a quelle ablate assume il rilievo di una condizione preliminare. Si tratta dunque di individuare la proprietà complessiva e di valutare il rapporto dell'ablazione con la stessa.

Poiché non è stata fornita alcuna documentazione specifica dalle ditte interessate dagli espropri (come è del resto naturale giacché si darà corso solo successivamente all'approvazione del progetto alla fase partecipativa con le ditte in ordine alla formale determinazione dell'indennità di esproprio che le riguarda), la valutazione dei deprezzamenti è stata contenuta relativamente ai terreni compresi nel perimetro dell'esproprio e da acquisire in parte oltretutto di quegli altri in Comune di Senago appartenenti alle ditte espropriande, secondo le risultanze catastali.

Nel caso in cui è stata riscontrata la presenza del deprezzamento (ditta LE GROANE), questo è stato stimato empiricamente, senza particolari indagini o formalità - data la funzione della presente relazione di costituire una prima analisi valutativa generale e sintetica dei più probabili oneri di esproprio finalizzata all'accantonamento finanziario degli stessi in sede approvativa del progetto dell'opera, con il limite dell'assenza della collaborazione peritale e documentale delle ditte -, in una misura percentuale (lieve, date le circostanze, pari al 3%) del valore della piena proprietà.

Tale procedimento empirico speditivo sostituisce, operativamente, il classico procedimento di stima a valore complementare o stima differenziale, attraverso il quale si perviene all'individuazione dell'indennizzo attraverso la differenza del valore di mercato dell'azienda nella situazione *ante*-esproprio e quello della medesima azienda nello stato *post*-esproprio, procedimento che richiede una analisi estimativa complessa e dettagliata per ciascuna realtà, che – come detto – fuoriesce dai limiti della presente relazione.

4.5 STIMA DEGLI INDENNIZZI DITTA PER DITTA

4.5.1 DITTA 1 - ALPINA COSTRUZIONI SPA

DATI DELLA PROPRIETÀ

Denominazione: ALPINA COSTRUZIONI SPA

Sede legale: 20149 Milano, via Giovanni da Procida 6

Attività: in RI "a) la costruzione di fabbricati, sia ad uso civile, che industriale, sia in proprio che per conto di committente. b) l'acquisto, la vendita di terreni, fabbricati e diritti immobiliari, nonché l'eventuale locazione dei beni" – in Siatel "costruzione di edifici residenziali e non residenziali (412000)".

CF e PI: 4816700159

Inizio attività: 13/05/1980

Rappresentante legale: Gretti Roberto, nato a Cuggiono il 2/10/1949, CF GRTRRT49R02D198W

Proprietà nel territorio comunale di Senago:

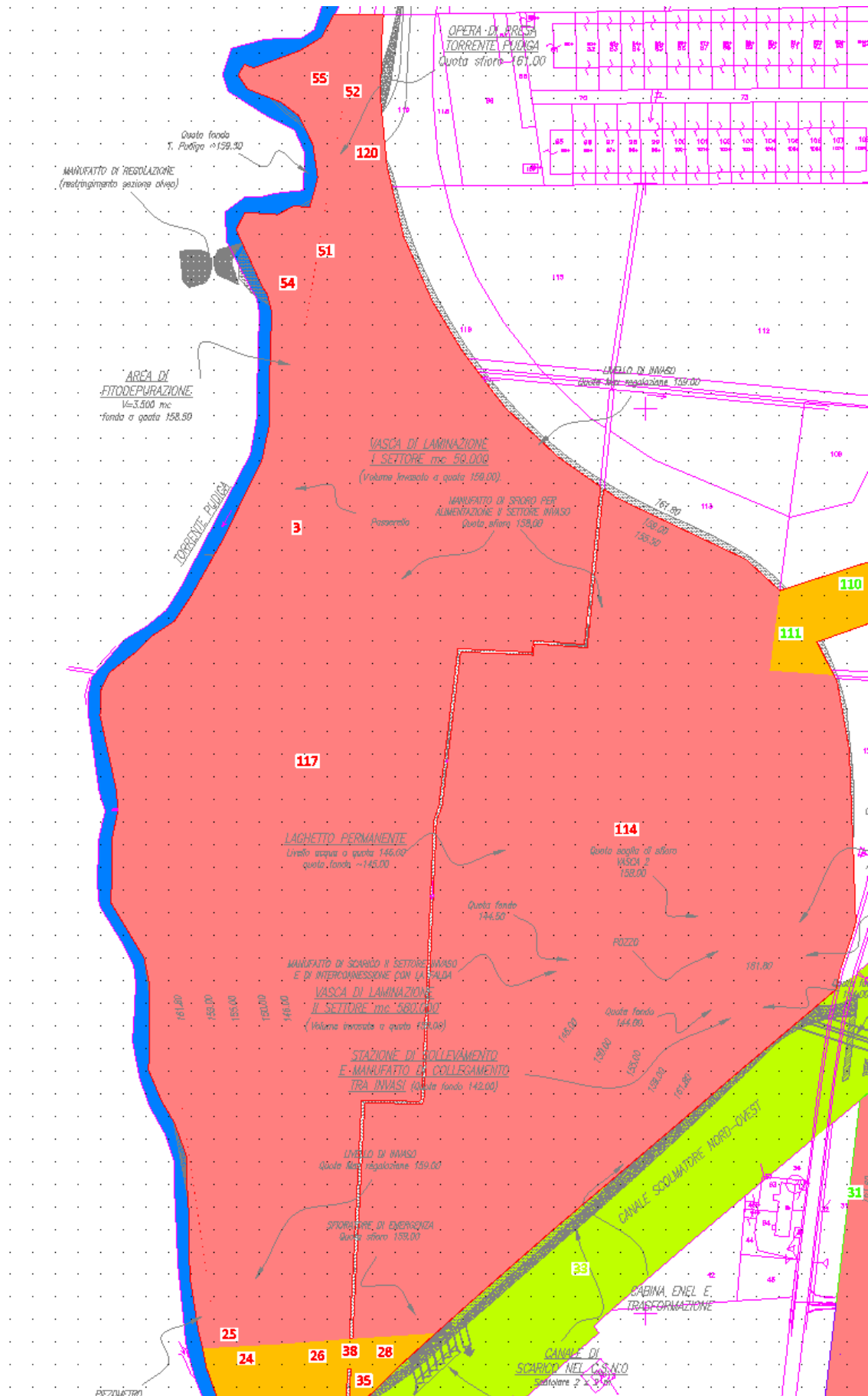
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	24	36		BOSCO CEDUO	1	1 are 20 ca	R.D.Euro:0,25 R.A. Euro: 0,04	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	27	22		ORTO IRRIG	U	30 are 10 ca	R.D.Euro:119,54 (*) R.A. Euro: 46,64	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	27	51		ORTO IRRIG	U	3 ha 60 are 50 ca	R.D.Euro:1.431,75 (*) R.A. Euro: 558,55	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	1		INCOLT PROD	U	87 are 50 ca	R.D.Euro:2,71 R.A. Euro: 0,90	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	10		FABB RURALE			R.D.Euro: R.A. Euro:	1270
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	12		ORTO IRRIG	U	6 are 30 ca	R.D.Euro:26,03 R.A. Euro: 9,76	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	14		BOSCO CEDUO	1	21 are 20 ca	R.D.Euro:4,38 R.A. Euro: 0,66	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	15		BOSCO CEDUO	1	7 are 80 ca	R.D.Euro:1,61 R.A. Euro: 0,24	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	2		ORTO IRRIG	U	4 ha 78 are	R.D.Euro:1.974,93 R.A. Euro: 740,60	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	3		RISAIA STAB	U	23 are	R.D.Euro:21,14 (*) R.A. Euro: 11,88	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	4		BOSCO CEDUO	1	2 ha 39 are 20 ca	R.D.Euro:49,41 R.A. Euro: 7,41	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	5		ORTO IRRIG	U	2 are 20 ca	R.D.Euro:9,09 R.A. Euro: 3,41	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	6		ORTO IRRIG	U	2 ha 30 are 40 ca	R.D.Euro:951,93 R.A. Euro: 356,98	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	7		BOSCO CEDUO	1	18 are 90 ca	R.D.Euro:3,90 R.A. Euro: 0,59	1270
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	8		ORTO IRRIG	U	1 ha 11 are 60 ca	R.D.Euro:461,09 R.A. Euro: 172,91	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	31	9		ORTO IRRIG	U	1 ha 17 are 90 ca	R.D.Euro:487,12 R.A. Euro: 182,67	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	10		INCOLT PROD	U	1 are 30 ca	R.D.Euro:0,04 R.A. Euro: 0,01	951
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	114		ORTO IRRIG	U	4 ha 96 are 10 ca	R.D.Euro:1.970,29 (*) R.A. Euro: 768,64	
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	115		ORTO IRRIG	U	51 are 15 ca	R.D.Euro:203,14 (*) R.A. Euro: 79,25	
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	117		ORTO IRRIG	U	4 ha 99 are 20 ca	R.D.Euro:1.982,60 (*) R.A. Euro: 773,45	
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	32	120		ORTO IRRIG	U	8 are 48 ca	R.D.Euro:33,68 (*) R.A. Euro: 13,14	
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	121		ORTO IRRIG	U	1 are 52 ca	R.D.Euro:6,04 (*) R.A. Euro: 2,36	
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	128		ORTO IRRIG	U	1 ha 34 are 70 ca	R.D.Euro:534,97 (*) R.A. Euro: 208,70	

T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	13	FABB RURALE	1 are 10 ca	R.D.Euro:	951
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	25	ORTO IRRIG	U 28 are	R.A. Euro:	2931
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	27	ORTO IRRIG	U 1 ha 15 are 70 ca	R.D.Euro:115,69 R.A. Euro: 43,38	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	3	ORTO IRRIG	U 17 are 10 ca	R.D.Euro:459,51 (*) R.A. Euro: 179,26	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	34	ORTO IRRIG	U 3 ha 9 are 41 ca	R.D.Euro:70,65 R.A. Euro: 26,49	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	51	BOSCO CEDUO	1 5 are	R.D.Euro:1.228,84 (*) R.A. Euro: 479,39	4456
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	32	52	BOSCO CEDUO	1 5 are 17 ca	R.D.Euro:1,03 R.A. Euro: 0,15	4456
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	53	BOSCO CEDUO	1 2 are 93 ca	R.D.Euro:1,07 R.A. Euro: 0,16	4456
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	54	BOSCO CEDUO	1 50 are	R.D.Euro:0,61 R.A. Euro: 0,09	4313
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	32	55	BOSCO CEDUO	1 16 are	R.D.Euro:10,33 R.A. Euro: 1,55	4313
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	56	BOSCO CEDUO	1 3 are 20 ca	R.D.Euro:3,31 R.A. Euro: 0,50	4313
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	32	9	ORTO IRRIG	U 25 are 60 ca	R.D.Euro:0,66 R.A. Euro: 0,10	4855
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	33	14	FABB RURALE		R.D.Euro:105,77 R.A. Euro: 39,66	951
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	34	1	FABB RURALE	40 ca	R.D.Euro:	951
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	34	11	FABB RURALE	14 ca	R.A. Euro:	951
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	34	12	FABB RURALE	17 ca	R.D.Euro:	951

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

ditta	Diritti e oneri reali	Comune	Foglio	Particella	Qualità catastale	M2 TOT	M2 esproprio
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	32	3	orto irriguo	1710	1710
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	32	25	orto irriguo	2800	2800
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	32	114	orto irriguo	49610	49610
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	32	117	orto irriguo	49920	49920
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	32	120	orto irriguo	848	848
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	34	1	*	40	40
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	34	11	*	14	14
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	34	12	*	17	17
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	32	51	bosco ceduo	500	500
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	32	52	bosco ceduo	517	517
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	32	54	bosco ceduo	5000	5000
1 - ALPINA	proprietà per 1/1	Senago	32	55	bosco ceduo	1600	1600
totale mq							112576

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO



INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE



INQUADRAMENTO SATELLITARE STORICO



Immagine satellitare Google Earth datata 2/4/2006. L'area appare coltivata in modo uniforme ma con crescita più rigogliosa nella zona occidentale; la vegetazione nella zona vicina alla strada appare diradata.






Immagine satellitare Google Earth datata 24/6/2007. L'area appare coltivata in modo differenziato, forse ortaggio nella zona rettangolare centrale-occidentale e a seminativo nel resto del fondo, tant'è che si possono scorgere in ingrandimento rotoballe in alto verso la rotonda.




Immagine satellitare Google Earth datata 4/5/2008. L'area appare coltivata interamente a ortaggio. Si nota una sorta di mascheratura mediante l'utilizzo di teli a bordatura della parte centrale



Immagine satellitare Google Earth datata 15/7/2008. L'area appare coltivata nella parte rettangolare centrale a ortaggio. Le altre parti risultano diversamente coltivate.

	<p><i>Immagine satellitare Google Earth datata 21/9/2011. Appare una netta differenziazione della parte rettangolare centrale.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth datata 16/10/2011. Le quattro zone di suddivisione del fondo appaiono nettamente differenziate.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth datata 22/3/2013. Le quattro zone di suddivisione del fondo appaiono nettamente differenziate. Le macchie sono i buchi dei carotaggi.</i></p>

	<p><i>Immagine satellitare Google Earth datata 10/4/2014. Appare una netta differenziazione della parte rettangolare centrale rispetto a quella a forma di mezzaluna lungo la strada. Nella prima c'è certamente ortaggio (come si vede nell'ingrandimento), nella seconda il terreno risulta lavorato e preparato.</i></p>
	
	<p><i>Immagine satellitare senza data (BingMap). Appare sempre evidente la differenziazione tra le quattro parti del fondo.</i></p>

IMMAGINI DA TERRA



vista da sud-est, strada provinciale – fonte: Google Street View – data: ottobre 2010
Terreno appena seminato. In lontananza parte centrale con diversa coltivazione



vista da nord-est, strada provinciale – fonte: Google Street View – data: ottobre 2010
Terreno arato pronto per la semina. In lontananza parte centrale con diversa coltivazione



vista da nord, strada provinciale – fonte: Google Street View – data: giugno 2008
Seminativo. In lontananza parte centrale con diversa coltivazione



vista da nord-est, rotonda – fonte: Google Street View – data: giugno 2008
Seminativo. In lontananza parte centrale con diversa coltivazione



vista da est – fonte: progettisti – data: 19 ottobre 2012
La parte frontistante la strada provinciale è adibita a mais. In lontananza parte centrale con diversa coltivazione



vista da sud-est, canale scolmatore – fonte: progettisti – data: 19 ottobre 2012
Mais. In lontananza parte centrale con diversa coltivazione

vista da ovest – fonte: progettisti – data: 19 ottobre 2012 - *Erba medica nella parte centrale*

QUALITÀ DEI TERRENI

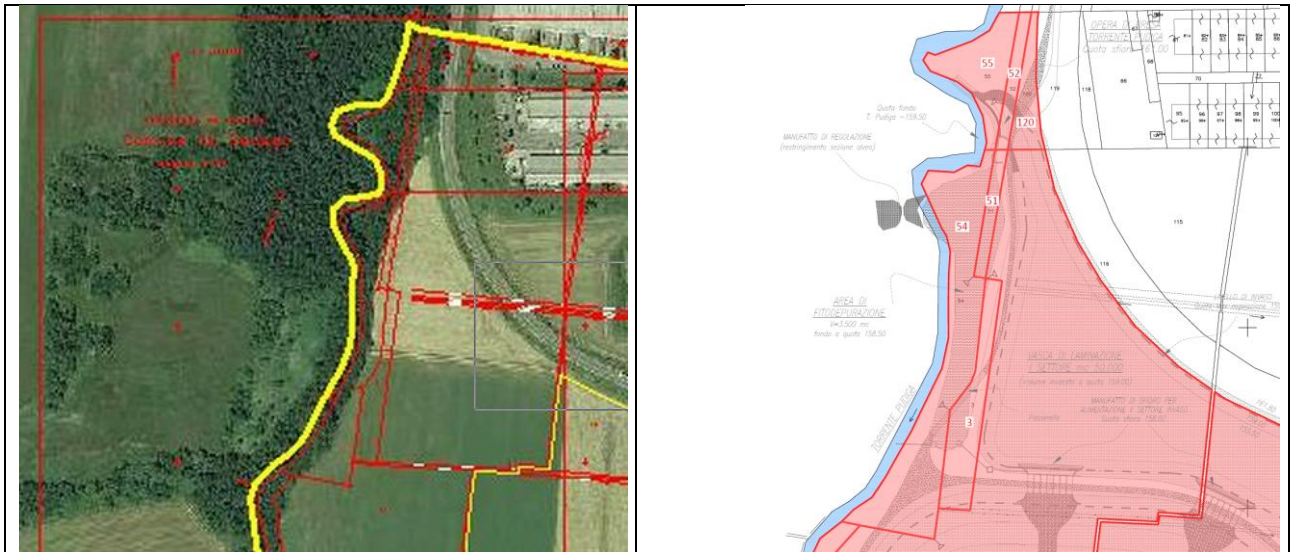
Le colture allibrate in catasto nelle particelle della ditta in esame sono indicate con le seguenti qualità: bosco ceduo e orto irriguo. La qualità di “bosco ceduo” interessa le aree marginali a nord e ovest della proprietà, e può essere confermata come tale con riguardo allo stato di fatto. La qualità catastale di “orto irriguo” riguarda – catastalmente – tutto il resto.

Dalle immagini satellitari e a terra si evince una netta e costante differenziazione di sfruttamento agrario tra la parte rettangolare centro-occidentale e le zone marginali circostanti. La prima – di circa 54.000 m² – appare sfruttata con maggiore intensità, e con maggiore regolarità adibita ad ortaggio (anche se si è riscontrata erba medica). La seconda sembra essere coltivata mai o raramente ad ortaggio ma, da quanto risulta dalla riportata cronistoria satellitare, prevalentemente a seminativo. Si può supporre che la suddivisione geometrica del fondo in quattro zone (zona rettangolare centrale, zona irregolare – a forma di mezzaluna – a est a margine della strada, zona irregolare – a forma di triangolo schiacciato – ad ovest a margine del bosco, e zona irregolare – a forma di triangolo – a nord incuneata tra il bosco e la strada) risponda da un lato ad esigenze di rotazione, dall’altro alla decisione di adibire prevalentemente la zona rettangolare centrale a colture orticole disposte a filari, al fine di razionalizzare l’esecuzione delle operazioni colturali, specie se eseguite meccanicamente, e di rendere omogenea nella piantagione degli ortaggi la distribuzione dell’illuminazione, degli elementi nutritivi e della disponibilità idrica, riservando le zone geometricamente irregolari (e forse meno adatte a supportare l’ortaggio: cfr. immagine satellitare del 2/4/2006) a colture - come il seminativo - dove non è necessaria la regolarità di impianto mediante disposizioni a filare.

Il fondo ha una possibilità di approvvigionamento idrico, data la sua adiacenza lungo tutto il lato ovest al torrente Pudiga, con canalizzazione a nord, ma non sono emersi elementi comprovanti una organizzazione irrigua sistematica, intensiva e strutturata finalizzata alla coltivazione degli ortaggi.

Le particelle accatastate a bosco ceduo, solo in parte sono completamente tali nella realtà (mappali 55, 52), risultando per il resto parte a bosco e parte coltivate (mappali 54, 51). Alcune particelle accatastate come orto irriguo, risultano in realtà in parte bosco (mappali 25, 120).

Due mappali, il 114 e il 117, risultano accertati dal GIS come possibile seminativo non per l’intera superficie; tuttavia dalle immagini satellitari non si riscontrano motivi di differenziazione. Si precisa che eventuali fossi o capezzagne dei terreni, seppure eventualmente non produttivi ai fini del GIS, sono comunque strumentali alle colture, e riconducibili alla ordinaria fisionomia dei fondi che le ospitano, e vengono pertanto considerati ai fini estimativi in maniera indifferenziata rispetto ad essi.



La assenza di una reale qualità ad orto dei fondi della ditta Alpina trova conferma sia nei dati dalla stessa dichiarati all'Organismo pagatore regionale, sia negli accertamenti GIS (v. tabella sottostante). La situazione GIS accertata attuale della quasi totalità delle particelle è quella determinata dal cd. "Refresh" 2012, che sarebbe a dire la foto interpretazione totale del suolo agricolo regionale fatta nel 2012.

In conclusione, si ritiene di considerare la proprietà Alpina espropriata, considerata la sua effettiva entità e nel suo complesso, in parte come **"seminativo irriguo"**, in parte come **"bosco ceduo"**, come di seguito specificato:

Comune	Fg	Mp	qualità catastale	dichiarato 2012	dichiarato 2013	dichiarato 2014	fotointerpretazione GIS 2012	Qualità attribuita	Mq TOT	Mq esproprio
Senago	32	3	orto irriguo	prato avvicendato	prato avvicendato	erba medica	possibile seminativo	seminativo irriguo	1710	1710
Senago	32	25	orto irriguo	prato avvicendato mq 1365	prato avvicendato mq 1365	erba medica mq 1365	possibile seminativo mq 1365	seminativo irriguo	2800	1365
								bosco ceduo		1435
Senago	32	114	orto irriguo	prato avvicendato	prato avvicendato	erba medica 24.084 mq + mais 25.526 mq	possibile seminativo 47.164 mq	seminativo irriguo	49610	49610
Senago	32	117	orto irriguo	prato avvicendato	prato avvicendato	erba medica 43.070 mq + mais 6.850 mq	possibile seminativo 48.684 mq	seminativo irriguo	49920	49920
Senago	32	120	orto irriguo	NON dichiarata	NON dichiarata	NON dichiarata	possibile seminativo 376 mq - tare 404 mq	seminativo irriguo	848	376
								bosco ceduo		472
Senago	34	1	*	prato avvicendato	NON dichiarata	NON dichiarata	possibile seminativo	seminativo irriguo	40	40
Senago	34	11	*	NON dichiarata	NON dichiarata	NON dichiarata	possibile seminativo	seminativo irriguo	14	14
Senago	34	12	*	NON dichiarata	NON dichiarata	NON dichiarata	possibile seminativo	seminativo irriguo	17	17
Senago	32	51	bosco ceduo	NON dich. Dal NOV 2012 in precedenza dichiarato prato	NON dich. Dal NOV 2012	NON dich. Dal NOV 2012	possibile seminativo 418 mq	seminativo irriguo	500	418
								bosco ceduo		82

				avvicendato per 430 mq						
Senago	32	52	bosco ceduo	NON dichiarata	NON dichiarata	NON dichiarata	bosco	bosco ceduo	517	517
Senago	32	54	bosco ceduo	prato avvicendato 2.546 mq	prato avvicendato 2.546 mq	erba medica 2.546 mq	possibile seminativo 2.231 mq	seminativo irriguo	5000	2231
								bosco ceduo		2769
Senago	32	55	bosco ceduo	NON dichiarata	NON dichiarata	NON dichiarata	bosco	bosco ceduo	1600	1600

Il totale di mq 112.576 viene dunque così ripartito: mq 6.875 a bosco ceduo e mq 105.701 a seminativo irriguo.

INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Valutazione indennità aree espropriate						
Qualità effettiva	superficie m ²	val. unitario €/m ²	Coeff. Sup	Coeff. Forma	Somma Coeff.	Valore €
Seminativo irriguo	105.701	11,00	0,95	1,00	- 0,5%	1.104.575,45
Bosco ceduo	6.875	4,00	0,95	1,00	- 0,5%	26.125,00
Totale indennità aree sottratte						1.130.700,45

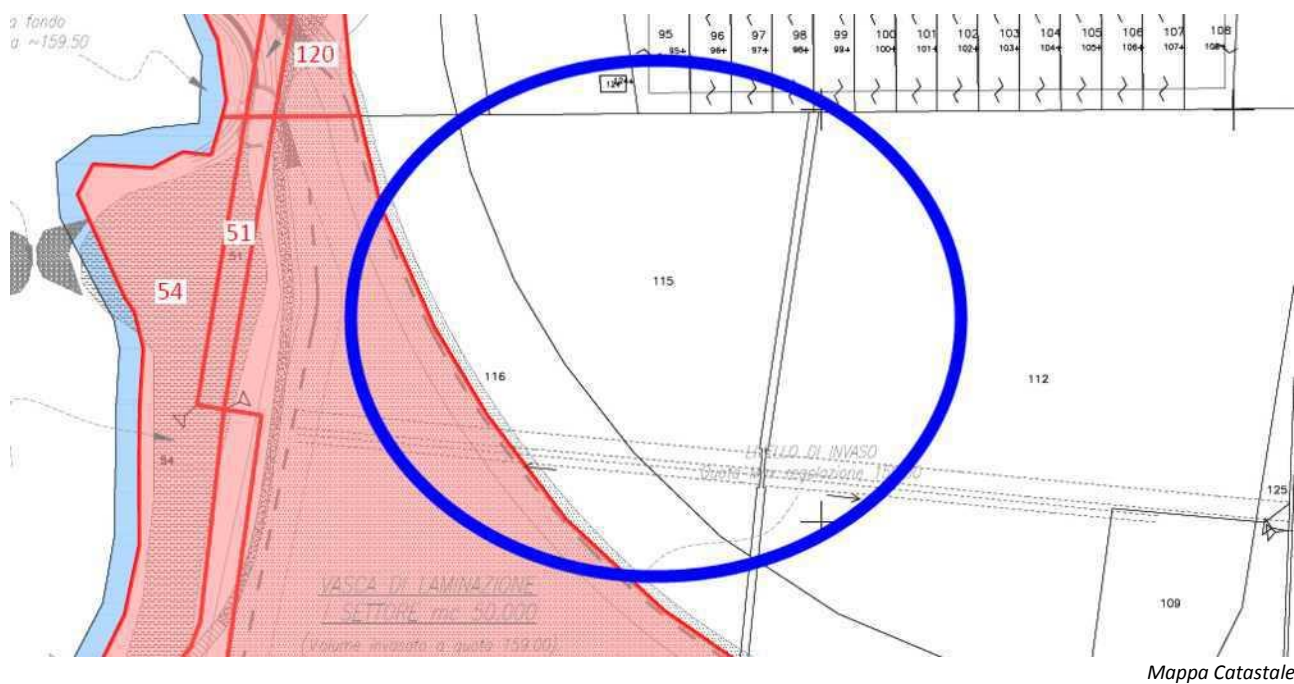
DEPREZZAMENTO DELLA PROPRIETÀ RESIDUA

Dall'analisi delle proprietà della ditta Alpina nella zona dell'esproprio emergono due aspetti. Il primo aspetto è che l'esproprio colpisce la gran parte della proprietà in questa zona di Senago, lasciando alla proprietà alcune particelle marginali e decentrate. Il secondo aspetto è che le particelle residue non sono morfologicamente parte integrante della proprietà centrale, né appaiono sotto il profilo funzionale dipendere dalla stessa. Si analizzano di seguito le particelle residue più importanti, suddivisibili in due zone, NORD e SUD rispetto all'esproprio:

NORD DELL'ESPROPRIO: CT FG **32** MAPP **115** M2 **5115**



Google Earth 10/4/2014



vista da sud, strada provinciale – fonte: Google Street View – data: giugno 2008 – erba medica (dall'altra parte della strada seminativo)



vista da est, strada provinciale – fonte: Google Street View – data: giugno 2008 – erba medica (dall'altra parte della strada seminativo)



vista da ovest strada provinciale – fonte: Google Earth – data: 10/4/2014 – accesso al fondo principale, in un tratto a viabilità vincolata

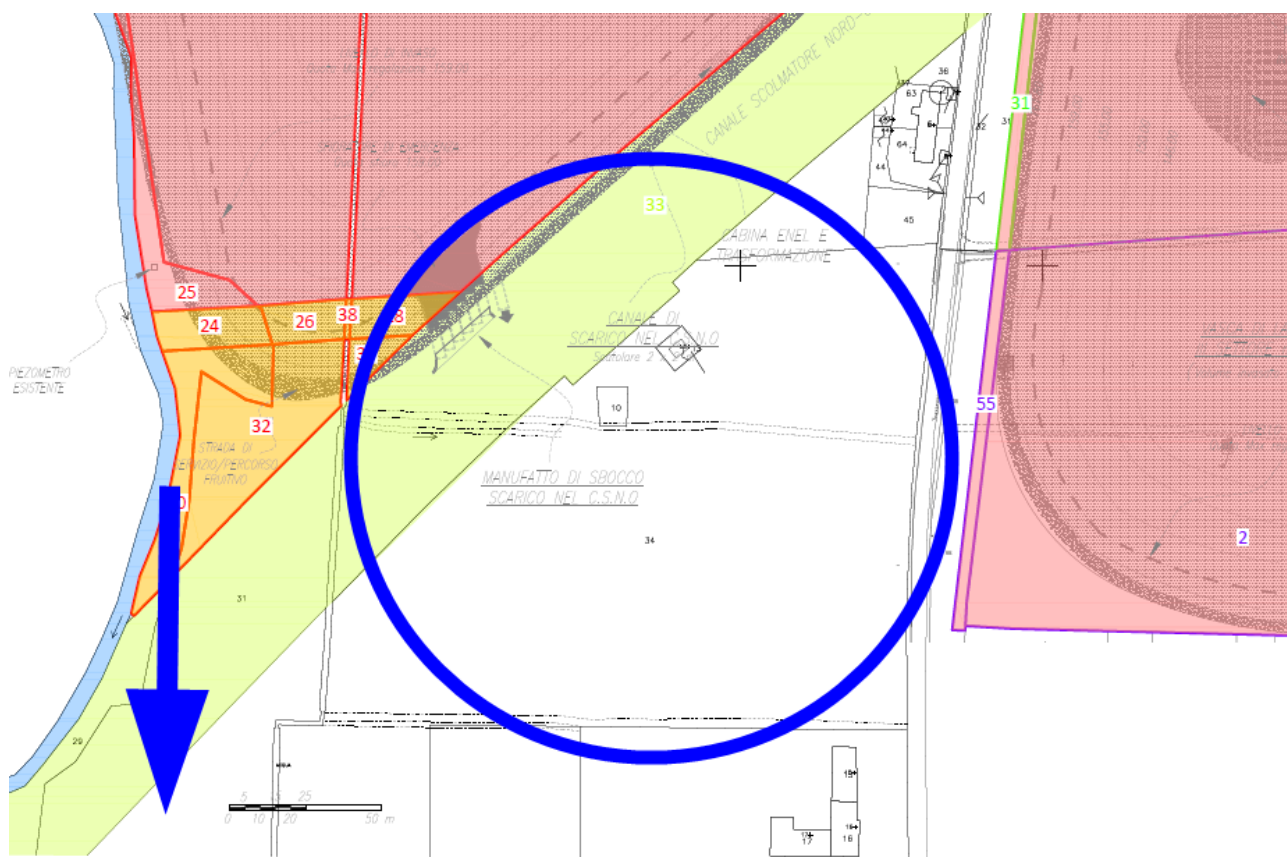
Nell'immagine satellitare del 10 aprile 2014 il mappale 115 risulta incolto, o prato, ma dallo storico delle riprese satellitari si può notare che è stato coltivato, anche se non con l'intensità e regolarità del fondo principale, e in maniera disomogenea rispetto allo stesso. Il mappale 115 si trova oltre la strada provinciale, dove vi è impossibilità di attraversamento o di inversione del senso di marcia, fatto che ne determina una indiretta e non immediata comunicazione con la residua proprietà. Si ritiene che il mappale 115 rappresenti un corpo autonomo dalla restante proprietà, sostanzialmente avulso dalla stessa, e con una sua autonoma identità e fisionomia ubicazionale, tale per cui la sua commercializzazione indipendente e separata dalla proprietà espropriata rimane economicamente indifferente rispetto alla sorte di questa ultima.

Quindi si ritiene che nessun deprezzamento del mappale 115 derivi dall'esproprio della parte principale.

SUD DELL'ESPROPRIO: CT FG **32** MAPP **34** M2 **30941** – MAPP **9** M2 **2560** – MAPP **27** M2 **11570**



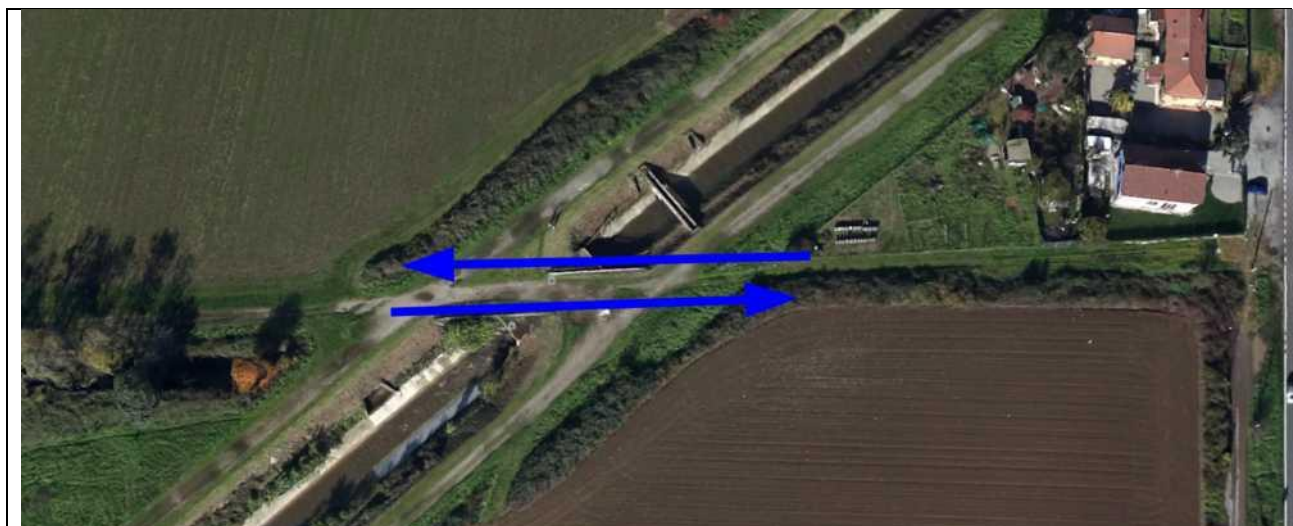
Google Earth 10/4/2014



Mappa Catastale



vista da est, strada provinciale – fonte: Google Street View – data: giugno 2008 – incolto (la parte espropriata appena seminata)



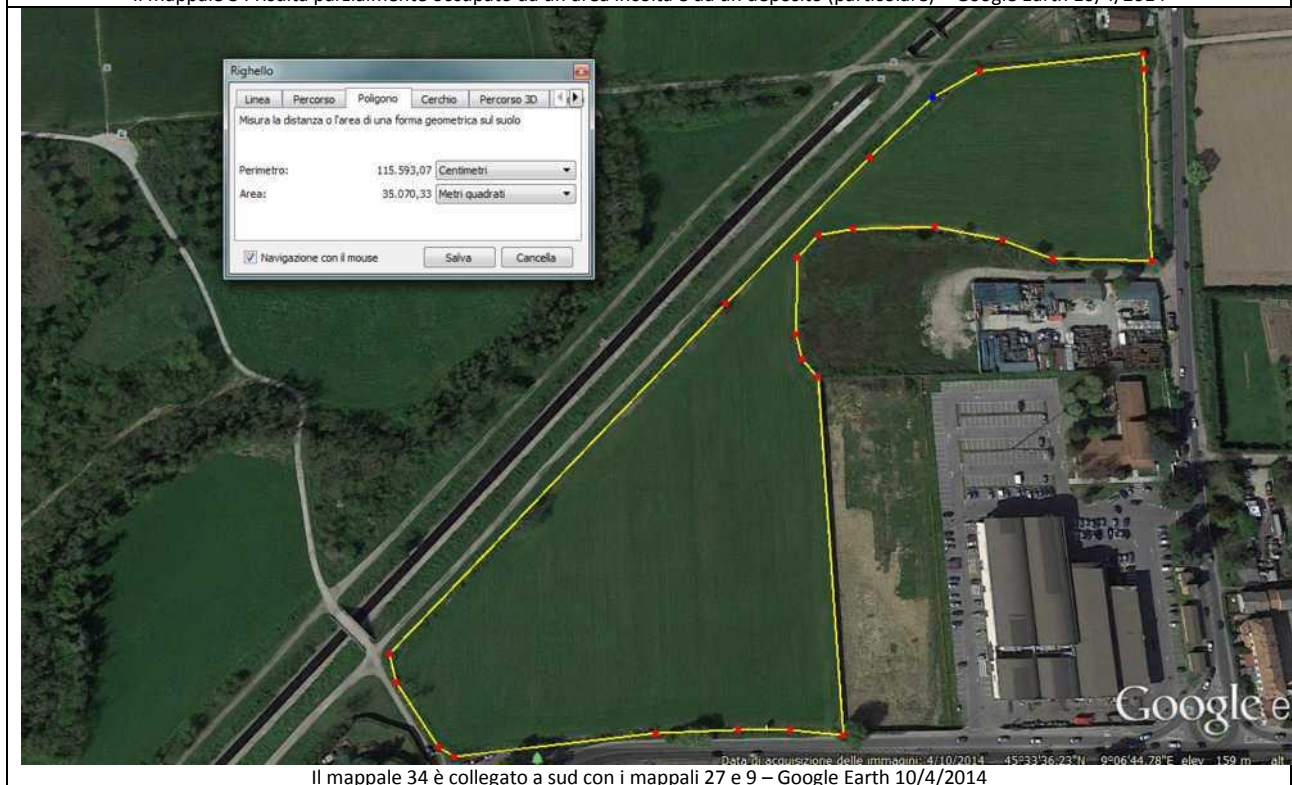
fonte: Google Earth – data: 16/10/2011 – comunicazione con la parte espropriata



Il mappale 34 risulta parzialmente occupato da un'area incolta e da un deposito



Il mappale 34 risulta parzialmente occupato da un'area incolta e da un deposito (particolare) – Google Earth 10/4/2014



Il mappale 34 appare parzialmente occupato da un'area incolta e da un deposito, di circa 10.000 m² ben delimitati, tali da far supporre una distinta proprietà, anche se non ancora volturata in catasto. Il mappale 34 risulta comunicante a sud con altre aree della stessa proprietà, e precisamente i mappali 27 (m² 11.570) e 9 (2.560). Complessivamente, basandosi sulle superfici catastali (peraltro di problematica georeferenziazione sulle immagini satellitari), le aree coltivate risultano: m² (30.941 + 11.570 + 2.560 – 10.000) = 35.071. Queste aree, pur collegate agevolmente alla proprietà oggetto di esproprio, risultano da questa nettamente separate dal canale scolmatore, per cui, data anche la loro estensione, assumono una autonoma identità e fisionomia ubicazionale, tale per cui la loro commercializzazione indipendente e separata dalla proprietà espropriata rimane economicamente indifferente rispetto alla sorte di questa ultima. Quindi si ritiene che nessun deprezzamento dei mappali 34, 27 e 9 nel foglio 32 derivi dall'esproprio della parte principale.

INDENNITÀ EVENTUALE FITTAVOLO

La ditta ALPINA COSTRUZIONI non può essere qualificata IAP, dato il suo oggetto sociale, quindi non può avere diritto all'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40.4 TUEs. Tuttavia i terreni sono coltivati, per cui è possibile che sussista un fittavolo, ed è bene provvedere prudenzialmente alla copertura finanziaria dell'indennizzo previsto dall'articolo 42 TUEs (fermo restando il fatto che l'erogazione dell'importo viene ovviamente demandata alla verifica della sussistenza del fittavolo stesso). Come detto, si ritiene che la qualifica colturale più appropriata dei fondi in questione sia quella di "seminativo irriguo" a cui va ascritta una coltivazione a rotazione di ortaggi a pieno campo come quella rilevata. Le particelle adibite a bosco non possono essere oggetto di indennità aggiuntiva in quanto non coltivate.

$$\text{m}^2 105.701 \times \text{VAM 2014 R.A. } 2 \text{ 6,78 €/m}^2 = \text{€ } 716.652,80$$

4.5.2 DITTA 2 - BRAJNIK DARKA

DATI DELLA PROPRIETÀ

Anagrafe: BRAJNIK DARKA nata in Slovenia(EE) il 4/4/1947

CF BRJDRK47D44Z150W (ulteriore CF reperito: BRJDRK47D44Z118K)

Domicilio fiscale: 20037 Paderno Dugnano (MI), via San Michele del Carso 55

Proprietà nel territorio comunale di Senago:

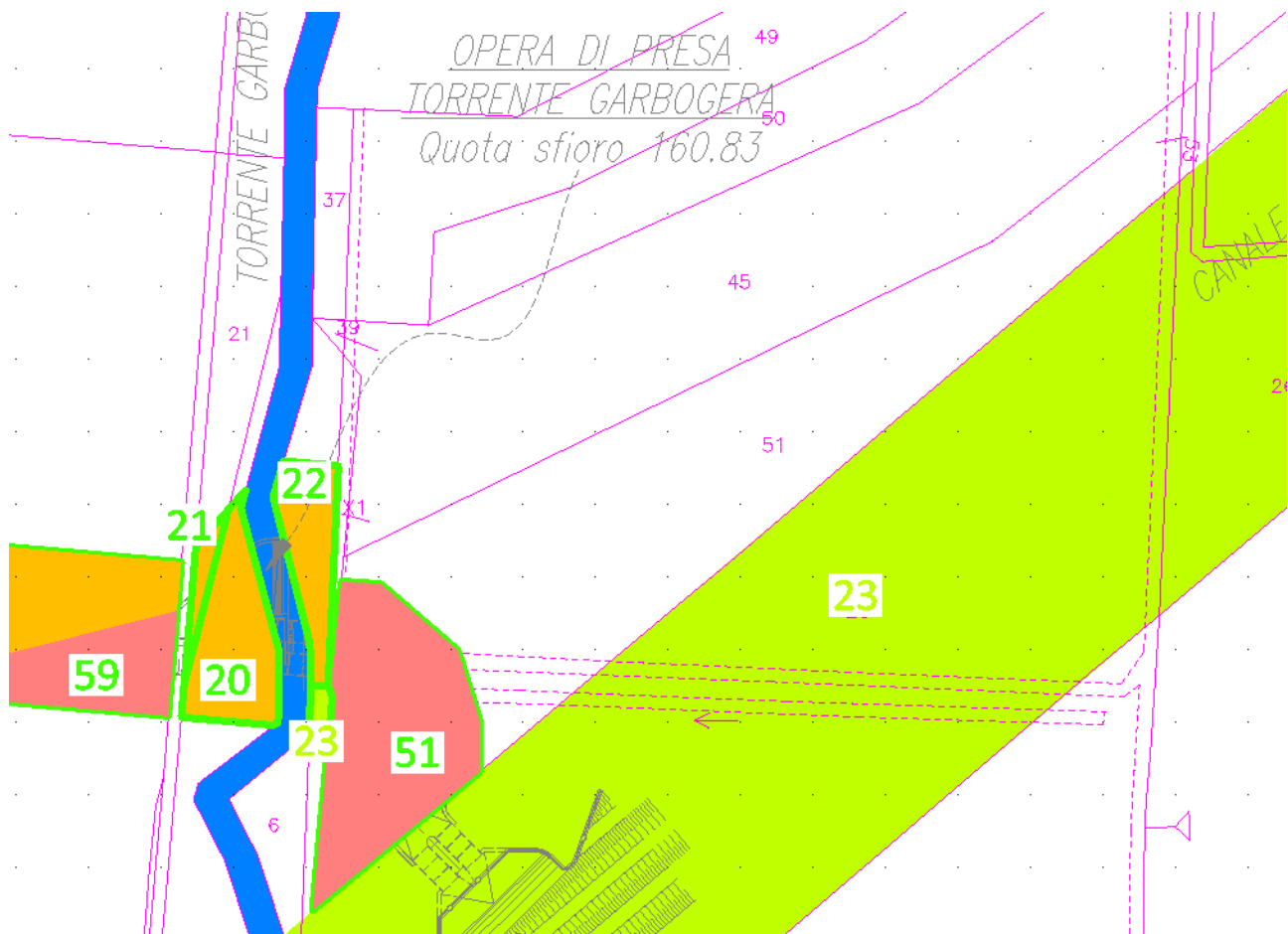
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	33	51		SEMIN IRRIG	1	20 are 8 ca	R.D.Euro:20,64 (*) R.A. Euro: 16,59	4876

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

ditta	Diritti e oneri reali	Comune	Fg	Mp	Qualità catastale	Qualità effettiva	M2 tot	M2 esproprio
2- Brajnik Darka	proprietà per 1/1	Senago	33	51	seminativo irriguo	incolto	2008	640

L'area è da frazionare: si tratta di porzione marginale adiacente al Torrente Garboga.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO



INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE




Immagine Google Earth 10/4/2014



Immagine satellitare sovrapposta alla mappa catastale e alla linea di progetto

INQUADRAMENTO SATELLITARE STORICO

	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) datata 2/04/2006. Incolto.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth datata 4/5/2008. Incolto con soprassuolo vegetale.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) datata 6/5/2008. Incolto con soprassuolo vegetale.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) datata 21/9/2011. Incolto con vegetazione.</i></p>

	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (NASA) datata 16/10/2011. Incolto con vegetazione.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) datata 22/3/2013. Incolto con vegetazione..</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth datata 10/4/2014. L'area risulta estirpata e oggetto di lavorazione come tutta la fascia a nord del canale scolmatore in quel punto.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare senza data (BingMap). Incolto con vegetazione.</i></p>

QUALITÀ

Nell'ultima immagine satellitare disponibile l'area risulta incolta parzialmente sterrata e parzialmente vegetata. Si notano lavori in corso lungo il tratto nord del canale scolmatore, che interessano in parte anche l'area in questione. Si procede ugualmente alla valutazione, con la precisazione che sarà opportuno coordinarsi con gli enti preposti a tali lavori per evitare il sovrapporsi di interventi e procedure espropriative sulle medesime particelle. In estimo il concetto di incolto (a meno che si tratti di incolto sterile) è poco rilevante, in quanto un terreno fertile ma incolto può comunque assumere interesse per l'acquirente in relazione alla sua capacità produttiva. In questo caso, tuttavia, il dimensionamento irregolare e modesto della particella la rende sostanzialmente inutilizzabile a scopo agricolo. Né altre utilizzazioni se non quella di bosco ceduo (come difatti è stata adibita la particella per anni) appaiono consone alla particella. Tale pertanto si indennizza.

Si precisa altresì, che l'area è INEDIFICABILE, per i vincoli di rispetto idrici e la classificazione urbanistica specifici dell'area in questione. Nell'atto di acquisto della ditta rep. 44.951 raccolta 5.915 notaio Rossetti registrato il 15 ottobre 2007, è allegato certificato di destinazione urbanistica prot. 0016416 del 18/7/2007 che qualifica «l'immobile identificato al Fg 33 Mappale 51 è inserito parzialmente in "Aree destinate alla viabilità" (art. 41 N.T.A P.R.G.), parzialmente in zona "Fasce di rispetto stradale" (art. 40 NTA P.R.G.), parzialmente in zona "Standard Comunale" (art. 38 NTA P.R.G.); l'immobile identificato al Fg 33 Mappale 51 è inserito nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua (alt. 40 N.T.A. P.R.G.)».

INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Valutazione indennità aree espropriate						
Qualità effettiva	superficie m ²	valore unitario €/m ²	Coeff. Sup	Coeff. Forma	Somma Coeff.	Valore €
Bosco ceduo	640	4,00	1,05	0,95	- 0,0%	2.560,00
Totale indennità aree sottratte						2.560,00

DEPREZZAMENTO PROPRIETÀ RESIDUA

L'esproprio è marginale, e non si ritiene che alcun deprezzamento subisca la porzione residua.

INDENNITÀ EVENTUALE AGGIUNTIVA

Nessuna: l'area non è coltivata.

4.5.3 DITTA 3 - MARMI E GRANITI D'ITALIA SPA

DATI DELLA PROPRIETÀ

Denominazione: MARMI E GRANITI D'ITALIA SICILMARMI SPA

Sede legale: 54100 Massa (MS), via Aurelia Ovest 271 (KM 382,365)

Attività: in RI "estrazione, la lavorazione e la commercializzazione dei marmi, graniti, loro derivati e materiali lapidei in genere, mediante gli impianti e l'esercizio di cave..." – in Siatel "segagione e lavorazione delle pietre e del marmo (237010)".

CF: 216790469 *PI:* 211850458

Inizio attività: 20/12/1978

Rappresentante legale: Galeotti Michele, nato a Viareggio (LU) il 4/9/1957, CF GLTMHL57P04L833W

Proprietà nel territorio comunale di Senago:

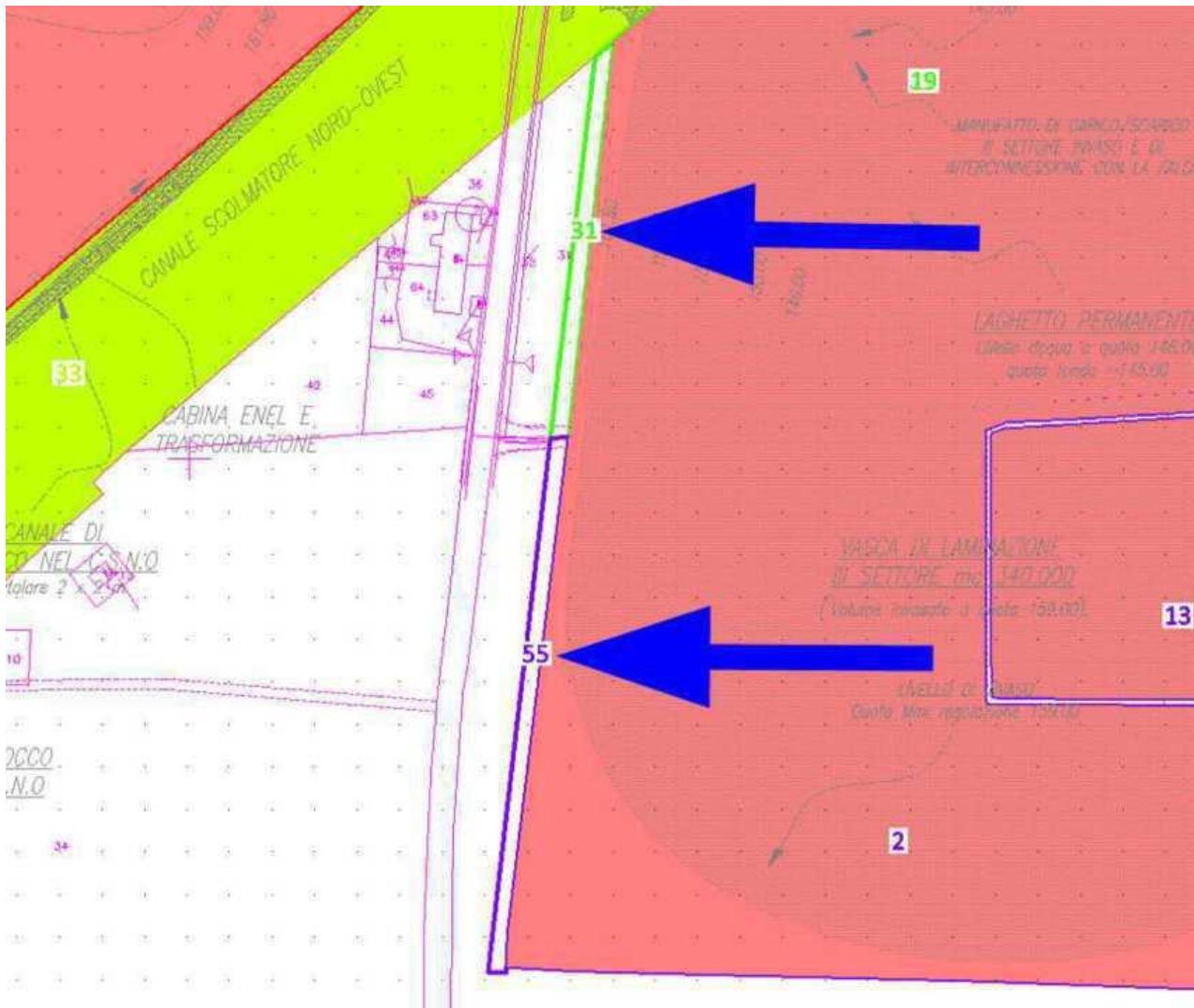
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	33	31		ORTO IRRIG	U	13 are	R.D.Euro:51,63 (*) R.A. Euro: 20,14	2931
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	33	32		ORTO IRRIG	U	1 are 30 ca	R.D.Euro:5,16 (*) R.A. Euro: 2,01	2931
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	34	55		ORTO IRRIG	U	24 are 80 ca	R.D.Euro:98,49 (*) R.A. Euro: 38,42	2931
T	Proprietà per 1000/1000	SENAGO (MI)	34	56		ORTO IRRIG	U	1 are	R.D.Euro:3,97 (*) R.A. Euro: 1,55	2931

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

ditta	Diritti e oneri reali	Comune	Fg	Mp	Qualità catastale	Qualità catastale	M2 TOT	M2 esproprio
3 - Marmi e Graniti d'Italia S.p.A.	proprietà per 1/1	Senago	33	31	orto irriguo	scarpata stradale	1300	380
3 - Marmi e Graniti d'Italia S.p.A.	proprietà per 1/1	Senago	34	55	orto irriguo	scarpata stradale	2480	505

L'area è da frazionare.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO



INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE

Nell'immagine seguente è stata effettuata la sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa catastale per verificare la coincidenza delle aree con la scarpata stradale. Si nota tra l'altro come la sede stradale in mappa risulti in quel punto fortemente traslata a ovest rispetto alla realtà, rispondendo probabilmente ad un risalente tracciato, di cui c'è ancora traccia. Questa traslazione fa sì che la restante parte dei mappali 55 e 31, e gli interi mappali 56 e 32 sembrano sostanzialmente coincidere con il sedime della Strada Provinciale.

Tale situazione fa pensare che si tratti di aree interessate a suo tempo da procedure acquisitive per pubblica utilità, interrotte per qualche motivo (tanto che nemmeno risulta un frazionamento rispondente alla strada), o comunque non giunte a conclusione con la voltura in catasto di provvedimenti acquisitivi alla mano pubblica. Appare opportuno interpellare per chiarimenti l'ente gestore della strada, al fine di evitare eventuali sovrapposizioni di procedure esproprie.

Si precisa che la qualificazione dello stato di fatto dei beni qui in considerazione agli effetti indennitari viene espletata sulla base di una mera (e abbastanza problematica) sovrapposizione delle immagini satellitari sulla mappa catastale e sulla linea di progetto, ma che la esatta materializzazione delle dividendi dei mappali in campagna può essere conseguita solo mediante un apposito rilievo topografico.



IMMAGINI DA TERRA



vista da strada provinciale in direzione nord— fonte: Google Street View — data: ottobre 2010
Scarpata stradale con cartellonistica stradale e vegetazione spontanea



vista da strada provinciale in direzione nord— fonte: Google Street View — data: ottobre 2010
Scarpata stradale con cartellonistica stradale e vegetazione spontanea



vista da strada provinciale in direzione nord— fonte: Google Street View — data: ottobre 2010
Scarpata stradale con cartellonistica stradale e vegetazione spontanea

QUALITÀ DEI TERRENI

La qualità catastale dei beni è orto irriguo. Di fatto però i beni risultano coincidere con il fosso-scarpata tra la strada provinciale e la proprietà Le Groane.

INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Valutazione indennità aree espropriate						
Qualità effettiva	superficie m ²	valore unitario €/m ²	Coeff. Sup	Coeff. Forma	Somma Coeff.	Valore €
Fosso-scarpata stradale	885	3,3 (*)	1,05	1,00	+ 0,5%	3.066,50
Totale indennità aree sottratte						3.066,50

(*) Per come in precedenza specificato, il valore di 3,3 €/m² equivale al 30% del valore del seminativo irriguo.

DEPREZZAMENTO DELLA PROPRIETÀ RESIDUA

Trattasi di scarpata stradale, e il resto della proprietà coincide con la Strada Provinciale: non c'è nessun deprezzamento di quest'ultima per l'esproprio parziale.

POSSIBILE INDENNITÀ AGGIUNTIVA

Nessuna: trattasi di aree non coltivate.

4.5.4 DITTA 4 - SOCIETÀ AGRICOLA LE GROANE SRL

DATI DELLA PROPRIETÀ

Denominazione: SOCIETÀ AGRICOLA LE GROANE SRL

Sede legale: 20144 Milano, via Solari Andrea 19

Attività: in RI "la coltivazione dei pioppi nella provincia di Milano.." – in Siatel "coltivazione di altre colture permanenti (012900)".

CF e PI: 7986360969

Inizio attività: 04/10/2012

Rappresentante legale: Albanese Alessandro, nato a Milano il 5/3/1983, CF LBNLSN83C05F205U

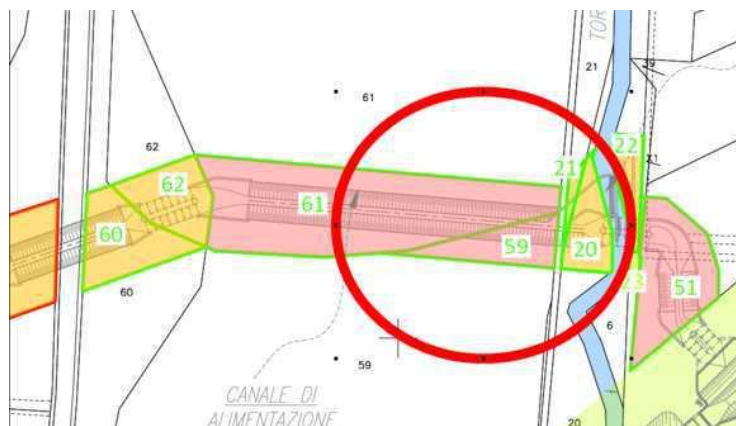
Proprietà nel territorio comunale di Senago:

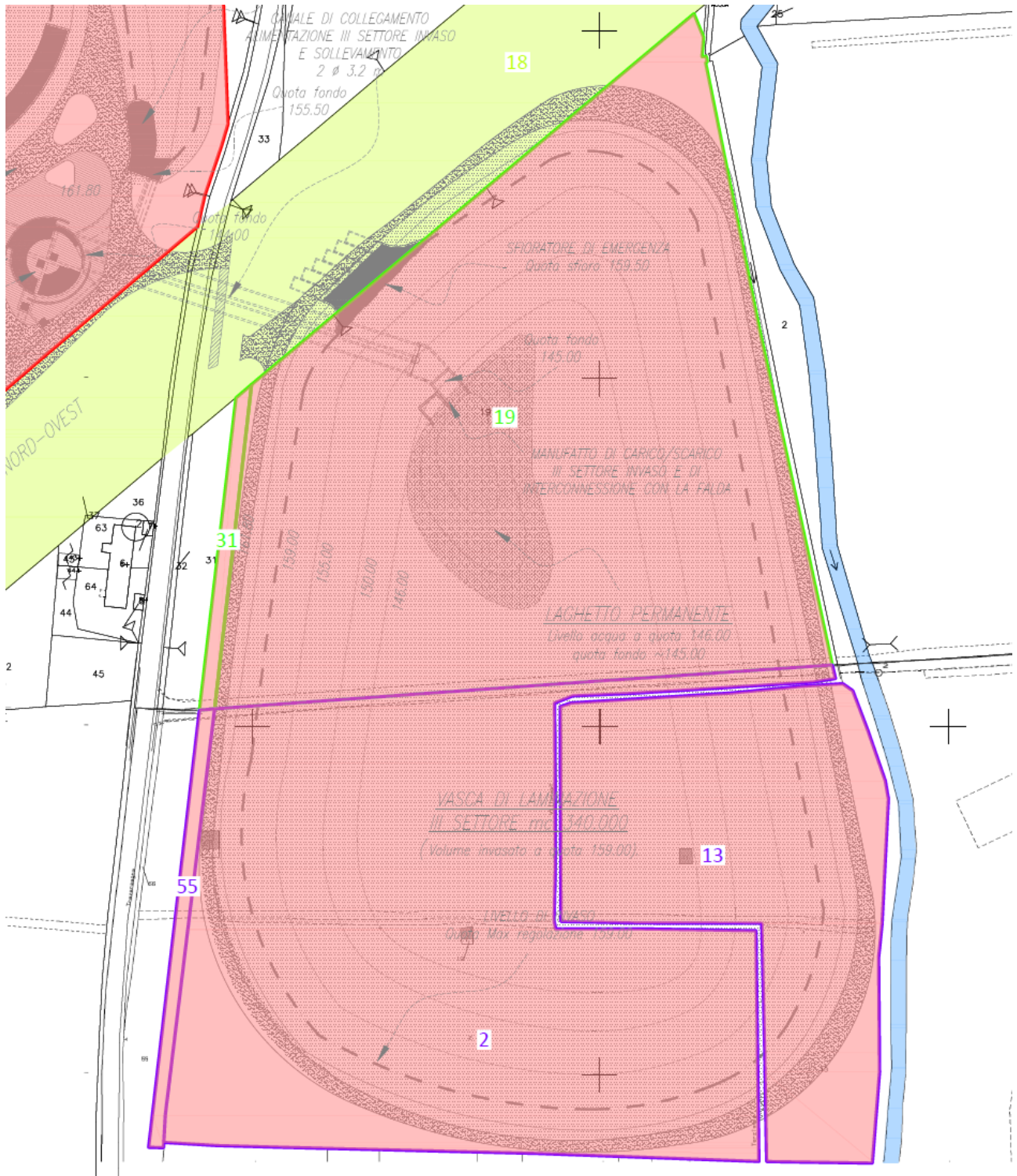
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	33	19		ORTO IRRIG	U	2 ha 22 are 40 ca	R.D.Euro:883,27 (*) R.A. Euro: 344,58	4855
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	33	2		ORTO IRRIG	U	11 are 90 ca	R.D.Euro:49,17 R.A. Euro: 18,44	4855
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	33	59		ORTO IRRIG	U	1 ha 15 are 51 ca	R.D.Euro:458,75 (*) R.A. Euro: 178,97	
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	33	8		ORTO IRRIG	U	11 ha 41 are	R.D.Euro:4.531,54 (*) R.A. Euro: 1.767,83	4855
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	33	9		ORTO IRRIG	U	7 ha 49 are 40 ca	R.D.Euro:2.976,28 (*) R.A. Euro: 1.161,10	4855
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	34	13		ORTO IRRIG	U	84 are 20 ca	R.D.Euro:334,40 (*) R.A. Euro: 130,46	4855
T	Proprietà per 1/1	SENAGO (MI)	34	2		ORTO IRRIG	U	1 ha 79 are 30 ca	R.D.Euro:712,10 (*) R.A. Euro: 277,80	4855

CONSISTENZA OGGETTO DI ESPROPRIO

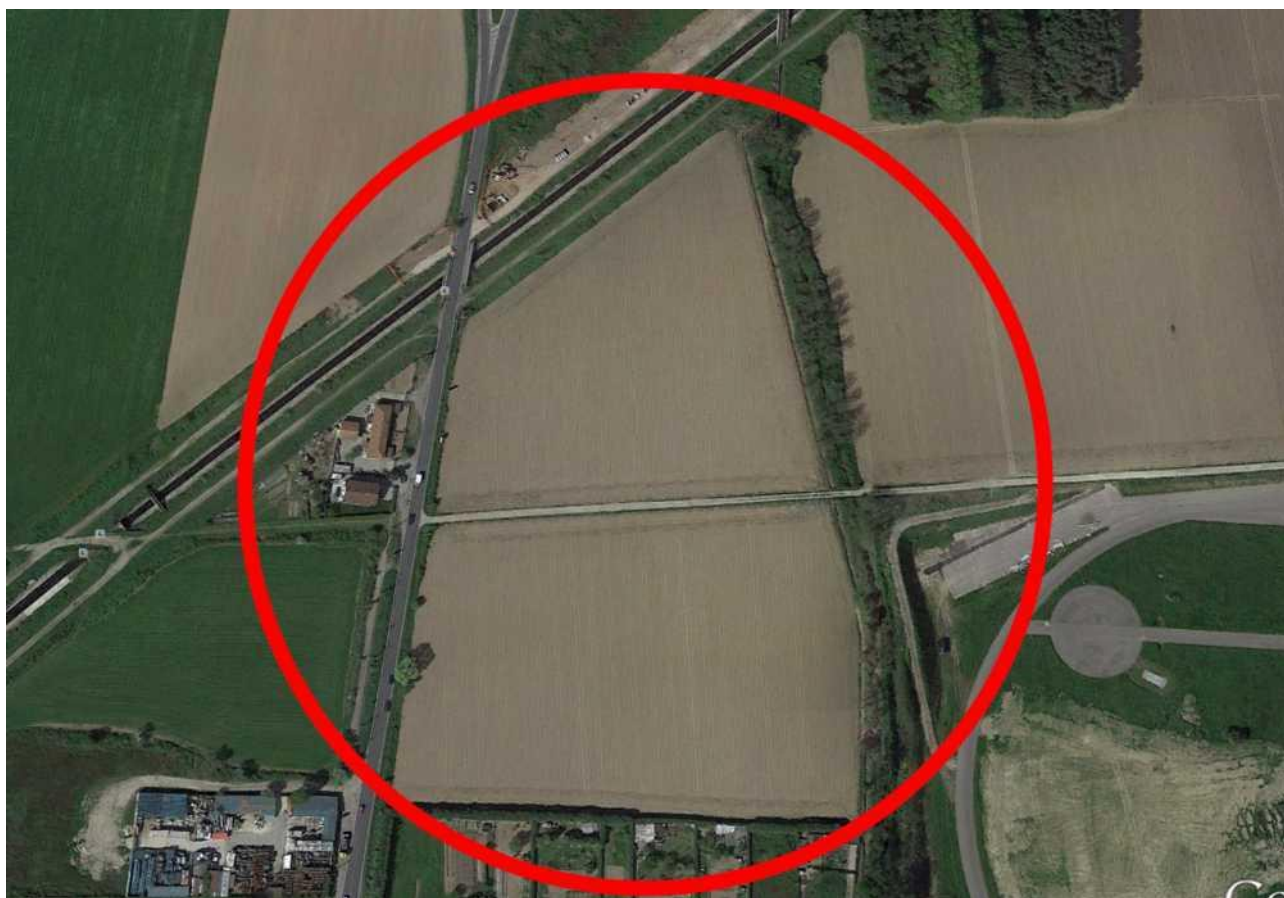
ditta	Diritti e oneri reali	Comune	Foglio	Mp	Qualità catastale	Qualità effettiva	M2 tot	M2 esproprio
5 – Società agricola Le Groane srl	proprietà per 1/1	Senago	33	19	orto irriguo	pioppeto	22240	22240
5 – Società agricola Le Groane srl	proprietà per 1/1	Senago	33	59	orto irriguo	incolto	11551	310
5 – Società agricola Le Groane srl	proprietà per 1/1	Senago	34	2	orto irriguo	pioppeto	17930	17930
5 – Società agricola Le Groane srl	proprietà per 1/1	Senago	34	13	orto irriguo	pioppeto	8420	8420

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO






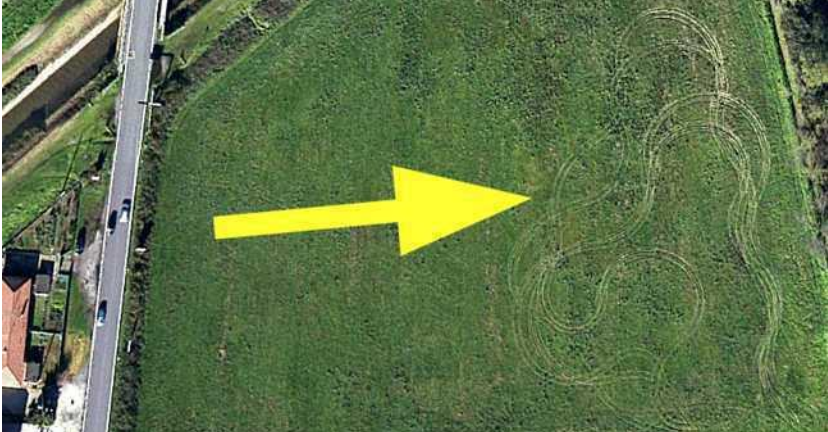






INQUADRAMENTO SATELLITARE GENERALE



INQUADRAMENTO SATELLITARE STORICO

	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) datata 2/4/2006. È difficile stabilire se l'area sia incolta o coltivata; si stenta a notare le tracce regolari ed equidistanti visibili nelle colture dei fondi adiacenti.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) datata 15/09/2007. È difficile stabilire se l'area sia incolta o coltivata; si stenta a notare le tracce regolari ed equidistanti visibili nelle colture dei fondi adiacenti.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth datata 4/5/2008. Anche qui è difficile stabilire se l'area sia incolta o coltivata. Sull'area però si intravedono tracce ad andamento regolare che testimoniano il passaggio di mezzi, verosimilmente agricoli, di andamento più ampio rispetto a quelli contemporaneamente visibili sull'area a ovest della strada.</i></p>
	

	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) datata 15/7/2008. L'area non appare coltivata.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) datata 21/9/2011. È difficile stabilire se l'area sia incolta o coltivata; appare sicuramente non lavorata in raffronto all'area a ovest della strada adibita ad ortaggio. Si nota a nord strana traccia ad andamento sinusoidale.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (NASA) datata 16/10/2011. L'area non appare coltivata, per lo meno in raffronto all'area a ovest della strada. Si notano in particolare tracce di autoveicoli ad andamento circolare, incompatibili con la lavorazione.</i></p>
	

	<p><i>Immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) datata 22/3/2013. L'area appare incolta. Le macchie più chiare sono i buchi di carotaggio per l'opera.</i></p>
	<p><i>Immagine satellitare Google Earth datata 10/4/2014. L'area risulta adibita a pioppeto, come si può notare a forte ingrandimento dalle ombre regolari sul terreno dei piccoli fusti, ancora senza fronde.</i></p>
	
	<p><i>Immagine satellitare senza data (BingMap). La porzione a nord della stradella non appare coltivata, per lo meno in raffronto all'area a ovest della strada. Si notano le stesse tracce ad andamento sinusoidale riprese anche dall'immagine satellitare Google Earth (Digital Globe) del 21/9/2011. la porzione a sud ha una sorta di tracciato lungo il perimetro.</i></p>

Il terreno a nord del canale scolmatore (mappale 59) risulta essere sempre stato incolto in tutte le riprese satellitari dal 2006 ad oggi.

IMMAGINI DA TERRA



Vista da strada provinciale – fonte: Google Street View – data: ottobre 2010 - Prato



Vista da strada provinciale – fonte: Google Street View – data: ottobre 2010 - Prato



Immagine scattata il 16 settembre 2014 dal canale scolmatore. Sono presenti giovani pioppi.



Immagine scattata il 16 settembre 2014 dal canale scolmatore. Mappale 59: incolto.

NOTE PARTICOLARI

Osservazioni della ditta del 9 dicembre 2013

In data 9 dic. 2013 prot. 35157 è arrivata ad Aipo uffici di Milano una nota della ditta a firma dell'ing. Alessandro Albanese avente ad oggetto «osservazioni conferenza dei servizi del 09/12/2013 - lavori di realizzazione della Vasca di Laminazione sul fiume Seveso in Comune di Senago (MI)» con cui si esprimono osservazioni sul progetto della vasca di laminazione affermando di svolgere «in Comune di Senago, con la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), la propria attività agricola avviata da poco più di un anno con importanti investimenti. Recentemente la Società Agricola Le Groane Srl ha ottenuto dalla Regione Lombardia un finanziamento a fondo perduto per la piantumazione di pioppi su aree di propria proprietà in Comune di Senago. Parte del terreno oggetto di questa piantumazione ricade nel perimetro del progetto di realizzazione della Vasca di Laminazione. L'esproprio renderà quindi impossibile la realizzazione di buona parte dell'investimento previsto dalla Società e, seppure è prevista un'indennità, la realizzazione della Vasca di Laminazione minerà il valore dell'investimento effettuato e delle aree residue ...».

Dalle osservazioni della ditta si evince che:

- nel dicembre 2013 la ditta era al corrente dell'esproprio
- l'attività agricola della società era iniziata da poco più di un anno
- la società vanta la qualifica di I.A.P.
- la piantumazione dei pioppi ha beneficiato di un contributo regionale a fondo perduto
- nel dicembre 2013 il pioppeto non era ancora stato messo a dimora (o almeno così par di capire)
- viene lamentato un deprezzamento delle aree residue.

Considerazioni in ordine alle osservazioni della ditta

L'articolo 32.2 del dPR 327/2001 stabilisce che «Il valore del bene è determinato *senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie, qualora risulti, avuto riguardo al tempo in cui furono fatte e ad altre circostanze, che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità.*»

Ora, la ditta nel dicembre 2013 era - *per tabulas* - a conoscenza del progetto e dell'esproprio che la riguardava. L'aver proceduto - nel periodo immediatamente successivo alla lettera di cui sopra - all'impianto

del pioppeto nell'area oggetto dell'intervento, nonostante la piena consapevolezza anche procedimentale dell'intervento stesso (tant'è che la ditta ha inviato le sue osservazioni in occasione della conferenza di servizi del 9 dicembre 2013), considerata la durata pluriennale della piantagione prima di poter procedere al taglio, dunque totalmente incompatibile anche con il più pessimistico dei cronoprogrammi di realizzazione dell'opera, fa scattare ad avviso degli scriventi la presunzione di opportunismo dell'articolo 32.2 del TUEs, e dunque il divieto di indennizzo dei pioppi. Peraltro, anche a voler ignorare l'articolo 32.2 citato, la ditta stessa accenna al fatto di aver ottenuto dalla Regione un finanziamento a fondo perduto per l'impianto del pioppeto: dunque dall'estirpazione del pioppeto non riceverà un danno diretto; il danno lo riceverà semmai la Regione per aver erogato un contributo effimero.

Per quanto riguarda i presunti danni conseguenti alla frustrazione di ingenti investimenti, si tratta di affermazioni del tutto generiche ed apodittiche, senza alcuna specificazione e allegazione documentale, e sono pertanto impossibili da considerare e valutare. Si osserva ad ogni modo che la giurisprudenza della Cassazione è pacifica nel negare il danno all'avviamento commerciale subito dalle attività economiche in conseguenza della realizzazione dell'opera pubblica (*ex plur.* CASS 4299/2012, 5147/2011, 17679/2010, eccetera). Secondo la Cassazione può essere ristorato esclusivamente il valore del deprezzamento del bene immobile su cui è ubicata l'azienda danneggiata (es. «L'indennità di espropriazione deve essere rapportata solo al valore del bene espropriato, con esclusione di ogni altro pregiudizio a carattere personale e indiretto subito dall'espropriato, ivi compreso il pregiudizio all'attività di impresa, ancorché insistente nell'immobile soggetto ad espropriazione»: così CASS 8502/2006). Vero è che a questo principio pacifico l'articolo 40 comma 1 del dPR 327/2001 sembra porre una deroga nel suo richiamo all'azienda agricola, ma la più recente giurisprudenza della Cassazione sembra essere giunta a negare anche nel caso dell'azienda agricola il ristoro al pregiudizio aziendale, ritenendolo rilevante solo nella misura in cui sia sintomatico della diminuzione di valore dell'area residua: «La L. n. 865 del 1971, art. 15, quale norma speciale rispetto alla L. n. 2359 del 1865, art. 40, non consente la valutazione del complesso dei beni organizzato per l'esercizio di una specifica e ben individuata impresa agricola da intendersi nel senso di cui all'art. 2555 c.c., e quindi di tutte le conseguenze pregiudizievoli, ivi compreso il mancato guadagno, del ridimensionamento e/o della cessazione dell'attività imprenditoriale, ma comporta che l'indennizzo debba comprendere il ristoro del pregiudizio arrecato dall'espropriazione all'attività aziendale agricola avente una incidenza diretta sul valore fondo su cui era allocata l'azienda agricola» (CASS 11013/2013). In altri termini, secondo la Cassazione la perdita di redditività dell'azienda agricola in conseguenza dell'opera non è indennizzabile in sé, ma «soltanto se ed in quanto costituisca un pregiudizio conseguente ad una diminuzione o perdita di un valore in precedenza proprie dell'immobile stesso» (CASS 23967/2010).

Diverso è il discorso del deprezzamento del valore di mercato delle aree residue, effettivamente dovuto ai sensi dell'articolo 33.1 del dPR 327/2001, e che viene analizzato, pur nell'assenza di specifici contributi documentali da parte della ditta.

Per quanto attiene alla qualifica di I.A.P. della società Le Groane, si rimanda per le considerazioni generali a quanto precisato in premessa. Occorrerà naturalmente subordinare l'erogazione dell'indennità aggiuntiva alla dimostrazione della qualifica e dell'effettiva attività agricola sul fondo (quest'ultima nel corso del tempo problematica e altalenante, come si vede dalle immagini satellitari: tuttavia l'azienda ha iniziato l'attività nel 2012, e il satellitare del 2013 mostra l'area coltivata), ma è in via prudenziale opportuno prevedere il finanziamento della somma.

Conclusivamente e riassuntivamente, si ritiene che:

- il pioppeto non vada indennizzato
- il presunto danno aziendale non vada indennizzato
- il deprezzamento della proprietà residua possa essere preso in considerazione
- il VAM aggiuntivo di cui all'articolo 40.4 TUEs vada finanziato nell'eventualità che venga dimostrato il diritto

QUALITÀ DEI TERRENI

Da Google Street View e dalle immagini satellitari l'area a sud del canale scolmatore pare doversi giudicare scarsamente o non regolarmente coltivata, almeno fino al 2011. Nell'immagine del 10 aprile 2014 si vedono giovani fusti di pioppi, ripresi anche nell'immagine a terra del settembre 2014, e tuttora presenti. Può essere considerato un seminativo irriguo recentemente piantumato a pioppeto.

Il terreno a nord del canale scolmatore (mappale 59) è incolto, e tale risulta essere sempre stato nel corso degli ultimi anni, tuttavia si ritiene di valorizzarlo ugualmente come seminativo irriguo, di cui ha la potenzialità.

Il fondo ha una possibilità di approvvigionamento idrico, data la sua adiacenza lungo tutto il lato est al torrente Garbogera, con canalizzazione parallela, ma non sono emersi elementi comprovanti una organizzazione irrigua sistematica, intensiva e strutturata finalizzata alla coltivazione degli ortaggi.

I mappali risultano accertati dal GIS come possibili seminativi o coltivazioni foraggere non per l'intera superficie; tuttavia dalle immagini satellitari non si riscontrano motivi di differenziazione. Si precisa che eventuali tare come fossi o capezzagne dei terreni, seppure eventualmente non produttivi ai fini del GIS, sono comunque strumentali alle colture, e riconducibili alla ordinaria fisionomia dei fondi che le ospitano, e vengono pertanto considerati ai fini estimativi in maniera indifferenziata rispetto ad essi.

La assenza di una reale qualità ad orto dei fondi della ditta Le Groane trova conferma sia nei dati dalla stessa dichiarati all'Organismo pagatore regionale, sia negli accertamenti GIS (v. tabella sottostante). La situazione GIS accertata attuale della quasi totalità delle particelle è quella determinata dal cd. "Refresh" 2012, che sarebbe a dire la foto interpretazione totale del suolo agricolo regionale fatta nel 2012.

In conclusione, si ritiene di considerare la proprietà Le Groane espropriata, considerata la sua effettiva entità e nel suo complesso, come **"seminativo irriguo"**, come di seguito specificato:

Comune	Fg	Mp	qualità catastale	dichiarato 2012	dichiarato 2013	dichiarato 2014	fotointerpretazione GIS 2012	Qualità attribuita	Mq TOT	Mq esproprio
Senago	33	19	orto irriguo	altri cereali	altri cereali	alberi da bosco a breve rotazione	possibile seminativo 21.471 mq	seminativo irriguo	22240	22240
Senago	33	59	orto irriguo	altri cereali	altri cereali	alberi da bosco a breve rotazione	coltivazioni foraggere permanenti tara 20% 11.436 mq	seminativo irriguo	11551	310
Senago	34	2	orto irriguo	altri cereali	altri cereali	alberi da bosco a breve rotazione	possibile seminativo 17.116 mq	seminativo irriguo	17930	17930
Senago	34	13	orto irriguo	altri cereali	altri cereali	alberi da bosco a breve rotazione	possibile seminativo 7.759 mq	seminativo irriguo	8420	8420

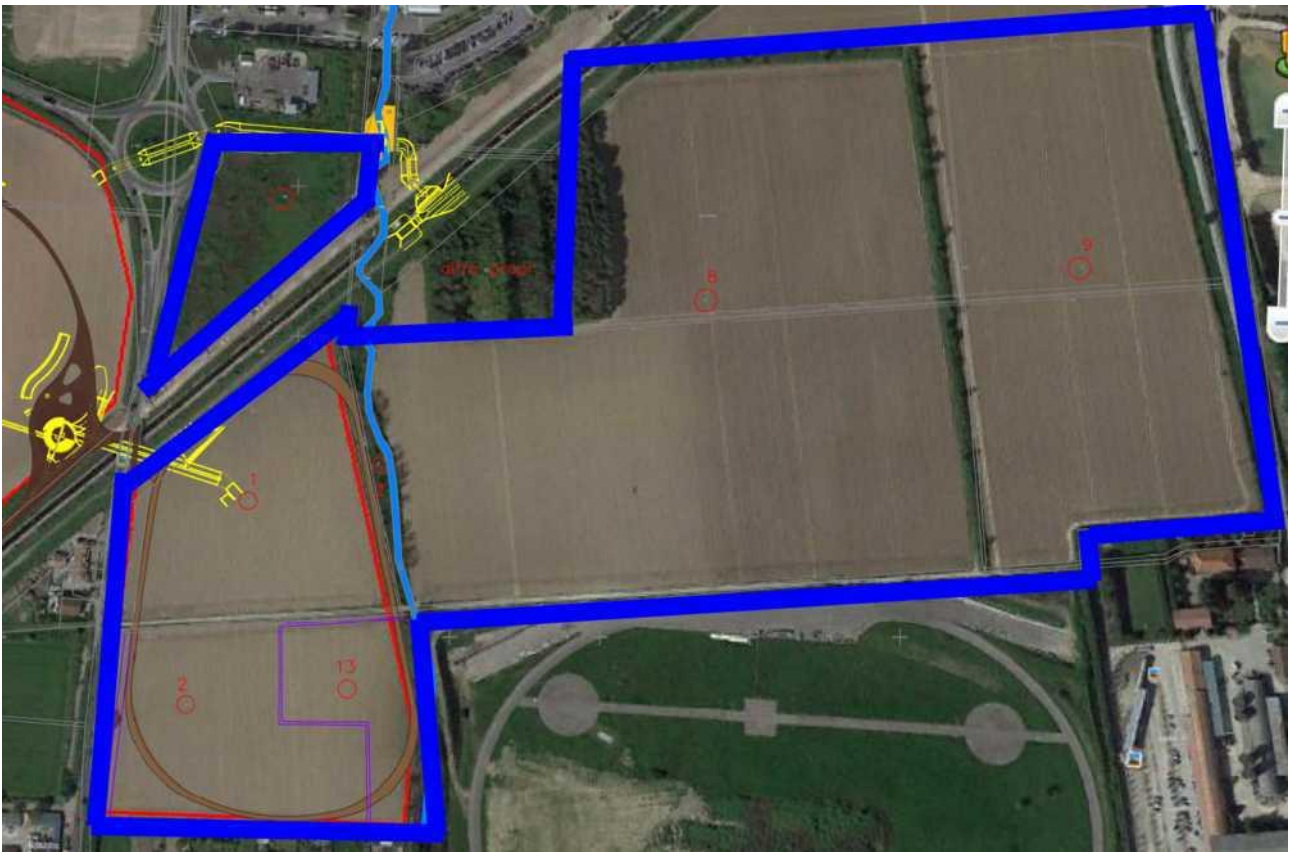
INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Valutazione indennità aree espropriate						
Qualità effettiva	superficie m ²	valore unitario €/m ²	Coeff. Sup	Coeff. Forma	Somma Coeff.	Valore €
Seminativo irriguo	48.900	11,0	1,00	1,00	+ 0,0%	537.900,00

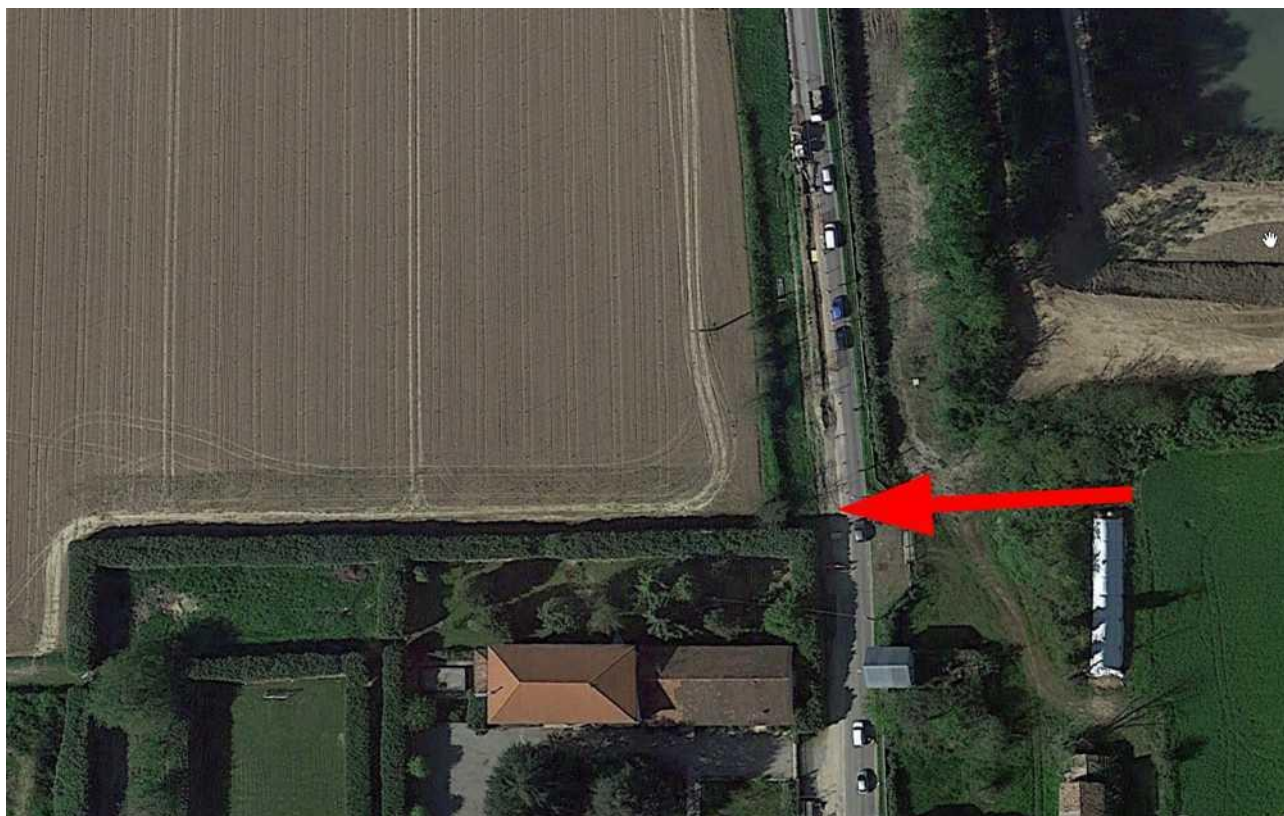
Detrazione per espianto pioppeto (5% valore terreno su m ² 48.590)	- 26.724,5
Totale indennità aree sottratte	511.175,5

DEPREZZAMENTO PROPRIETÀ RESIDUA

La proprietà della ditta si estende notevolmente ad est dell'area espropriata, come si può vedere dall'immagine sottostante (satellitare sovrapposta a catastale e progettuale). La proprietà residua è limitrofa all'area oggetto di esproprio, e consiste nelle grandi particelle censite al foglio 33 mappali 8 – di m² 114.100 – e 9 – di m² 74.940, per un totale di m² 189.040. Si può notare - da un punto di vista geometrico - come l'area oggetto di esproprio rappresenti una sorta di protuberanza verso il basso; essa inoltre risulta fisicamente separata dalla restante proprietà dal torrente Garbogera, che interrompe la continuità morfologica del fondo: le porzioni sono unite solo dalla stradella di collegamento interpodereale a sud dei mappali 8 e 9 e centrale nell'area oggetto di esproprio. L'eliminazione di tale stradella a ovest determinerà il venir meno dell'accesso dalla SP 175 (via Alcide De Gasperi), ma sarà garantito l'accesso lungo il nuovo argine. Si ritiene di riconoscere in via speditiva un **deprezzamento del 3%**.



proprietà complessiva Le Groane



possibile accesso alternativo su via Brodolini; sarà comunque garantito un accesso da ovest sull'argine

Valutazione deprezzamento proprietà residua						
Qualità effettiva	superficie m ²	danno unitario €/m ²	Coeff. Sup	Coeff. Forma	Somma Coeff.	Valore €
Seminativo irriguo	189.040	0,33	1,00	1,00	+ 0,0%	62.383,20
Totale						62.383,20

EVENTUALE INDENNITÀ AGGIUNTIVA

*eventuale art. 40.4 TUEs: m² 48.900 X VAM 2014 R.A. 2 6,78 €/m² (seminativo irriguo) = **331.542,00***

4.5.5 AREE PUBBLICHE

Come osservato (cfr. par. 2.4), vi sono aree pubbliche interessate ai fini della realizzazione dell'opera che presumibilmente appartengono al patrimonio disponibile o indisponibile, e quindi sono potenzialmente espropriabili. Nell'ottica di finanziare un eventuale loro esproprio, si ritiene di quantificarne la possibile indennità.

Valutazione indennità eventuale esproprio						
Qualità effettiva	superficie m ²	valore unitario €/m ²	Coeff. Sup	Coeff. Forma	Somma Coeff.	Valore €
Seminativo irriguo	4.641	11,0	1,00	1,00	+ 0,0%	51.051,00
Totale indennità aree sottratte						51.051,00

4.6 ALTRI ONERI

4.6.1 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Come si è precisato nella parte introduttiva (cfr. par. 1.4.3), la procedura espropriativa potrà essere condotta secondo il modulo procedimentale degli articoli 22-*bis* o 20.6 del TUEs, prevedendo cioè una anticipata immissione in possesso (ad es. mediante decreto di occupazione temporanea) rispetto al trasferimento della proprietà. In tal caso matura a favore dell'espropriato l'indennità ai sensi dell'articolo 50 TUEs, calcolata nel dodicesimo annuo dell'indennità di esproprio (pari all'8,33%). Si ipotizza – e si finanzia - un anno di occupazione, da quantificarsi sulle indennità di esproprio al netto delle indennità aggiuntive: tale importo ammonta a € 1.760.936,65, e un dodicesimo di tale importo ammonta a **€ 146.744,70**.

4.6.2 SPESE PER RIDETERMINAZIONI

Per quanto riguarda costi di eventuali Collegi tecnici per le rideterminazioni dell'indennità di esproprio (cfr. par. 1.4.4), che potrebbero gravare sull'Autorità Espropriante ai sensi dell'art. 21.6 TUEs, si liquidano forfetariamente **€ 20.000,00**.

4.6.3 DANNI A BENI NON ESPROPRIATI

Per quanto riguarda eventuali danni a beni non espropriati limitrofi all'opera (cfr. par. 1.4.4), sono state analizzate tutte le situazioni potenziali, e in particolare è stata attentamente vagliata la posizione delle due case di civile abitazione poste nel cuneo dove si incrociano la Strada Provinciale 175 e il Canale Scaricatore, che si troveranno le vasche a nord e a est. Alla fine, si è ritenuto non plausibile che tali fabbricati siano destinati a subire un deprezzamento conseguente ad una eventuale riduzione di possibilità di godimento delle stesse a cagione dell'opera, sia perché si troveranno comunque separate dalle vasche dal canale scolmatore, a ovest e dalla strada provinciale, a est, sia perché, per la natura delle opere stesse e per i previsti interventi di mitigazione, la situazione ambientale non risulterà significativamente peggiorativa rispetto all'attuale. Va anche considerato che la laminazione delle acque di piena nelle vasche, unitamente ai previsti interventi di adeguamento del canale scolmatore, rappresenteranno un oggettivo e specifico miglioramento del rischio idraulico dei fabbricati a ridosso del canale scolmatore.

4.6.4 RELITTI

Per quanto riguarda eventuali relitti che l'Autorità Espropriante potrebbe trovarsi costretta ad acquistare giusta l'art. 16.11 del TUEs (cfr. par. 1.4.6), si stanziavano **€ 50.000,00**.

4.6.5 IMPREVISTI

Per quanto riguarda eventuali imprevisti (cfr. par. 1.4.7), si propone di accantonare forfetariamente € **374.123,83**.

4.7 TOTALE

Quadro riepilogativo degli oneri di esproprio	
indennità di esproprio ditta 1 ALPINA COSTRUZIONI SPA	1.130.700,45
eventuale indennità aggiuntiva fittavolo ditta 1 ALPINA COSTRUZIONI SPA	716.652,80
indennità di esproprio ditta 2 BRAJNIK DARKA	2.560,00
indennità di esproprio ditta 3 MARMI E GRANITI D'ITALIA SPA	3.066,50
indennità di esproprio ditta 4 SOCIETÀ AGRICOLA LE GROANE SRL	511.175,50
deprezzamento proprietà residue ditta 4 SOCIETÀ AGRICOLA LE GROANE SRL	62.383,20
eventuale indennità aggiuntiva IAP ditta 4 SOCIETÀ AGRICOLA LE GROANE SRL	331.542,00
eventuale indennità di esproprio AREE PUBBLICHE	51.051,00
indennità 1 anno di occupazione	146.744,72
spese per rideterminazioni	20.000,00
acquisto relitti	50.000,00
imprevisti	374.123,83
totale	3.400.000,00

In conclusione, si vuole precisare che, come non è escluso che nel prosieguo della procedura espropriativa potranno verificarsi rideterminazioni indennitarie più gravose o che a seguito del contraddittorio con le ditte potranno emergere fattori non considerati, così non è escluso che, al contrario, per la stessa natura aleatoria di alcune poste previste, una parte della somma sopra quantificata potrà essere oggetto di risparmio, ad esempio se non si verificheranno imprevisti, se si procederà direttamente all'esproprio anziché all'occupazione, se non saranno documentati dalle ditte i diritti alle indennità aggiuntive, se con i proprietari delle aree pubbliche si raggiungeranno accordi non onerosi, e così via. Ciononostante si è ritenuto di prevedere in via prudenziale e in termini di ragionevolezza la copertura di ogni eventualità.

In fede

Paolo Loro

Antonio Iovine

ALLEGATI

- **ALLEGATO 1 – INDAGINI DI MERCATO**
- **ALLEGATO 2 – ATTI DI TRASFERIMENTO**

ALLEGATO N. 1 - INDAGINI DI MERCATO

Premessa

Nel territorio del Comune di Senago non si sono individuate offerte di vendita di terreni agricoli, tuttavia nei comuni dell'hinterland di Milano, molto simili a Senago per caratteristiche di sviluppo socio-economico, dimensione e distanza da Milano si ha presenza di dinamica di mercato nell'ambito dei terreni agricoli e pertanto si hanno a disposizione informazioni e quotazioni sufficienti per formare una scala dei prezzi/offerte.

Al riguardo si è fatto riferimento ad indagini di tipo diretto desumendo le informazioni sulle offerte di vendita di terreni agricoli reperibili sia sul sito internet ovvero presso agenzie immobiliari locali.

Si tratta ovviamente di *indagini campionarie* ma che danno una ottima indicazione sull'intervallo dei valori (minimo –massimo) delle offerte generalmente riferibili a seminativo o prato irriguo, ovvero a terreno agricolo in generale.

Come vedremo tali quotazioni proprio perché di tipo campionario verranno opportunamente elaborate, con procedimento statistico, per determinare l'intervallo delle quotazioni medie di mercato attribuibili non al campione, ma all'universo (popolazione) dei terreni agricoli presenti sul territorio dei comuni interessati all'esproprio.

È stata così reperita una serie di dati di mercato localizzati con destinazioni d'uso simili e con caratteristiche ordinarie (sono stati scartati dati di mercato relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto distanti da quelli in esame).

Alcune volte tali informazioni sono state individuate in forma aggregata e non è stato possibile separare le relative quotazione per singola coltura agricola.

In taluni casi sui terreni offerti in vendita sono presenti anche fabbricati rurali: detti dati pur non entrando nell'ambito delle elaborazioni della presente relazione, forniscono tuttavia un buon elemento di comparazione.

Si è inoltre considerato, per verifica, anche *l'Osservatorio dei terreni agricoli (OVA) della provincia di Milano*. Detto Osservatorio è pubblicato dalla Exeo edizioni (www.exeoedizioni.it) e per quanto riguarda i prezzi si intendono relativi al suolo nudo, con l'esclusione degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.) e sono riferiti al singolo territorio comunale ed alle principali colture praticate nell'ambito comunale.

Sono state inoltre consultate le rilevazioni di cui alla *Banca Dati INEA* distinte per qualità fondiaria in forma aggregata. Tuttavia si riscontra che l'elaborazione delle informazioni sui prezzi contenuti nella predetta Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) riporta generalmente la media dei valori per 5 aggregazioni di coltura a livello provinciale e con suddivisione per zona altimetrica.

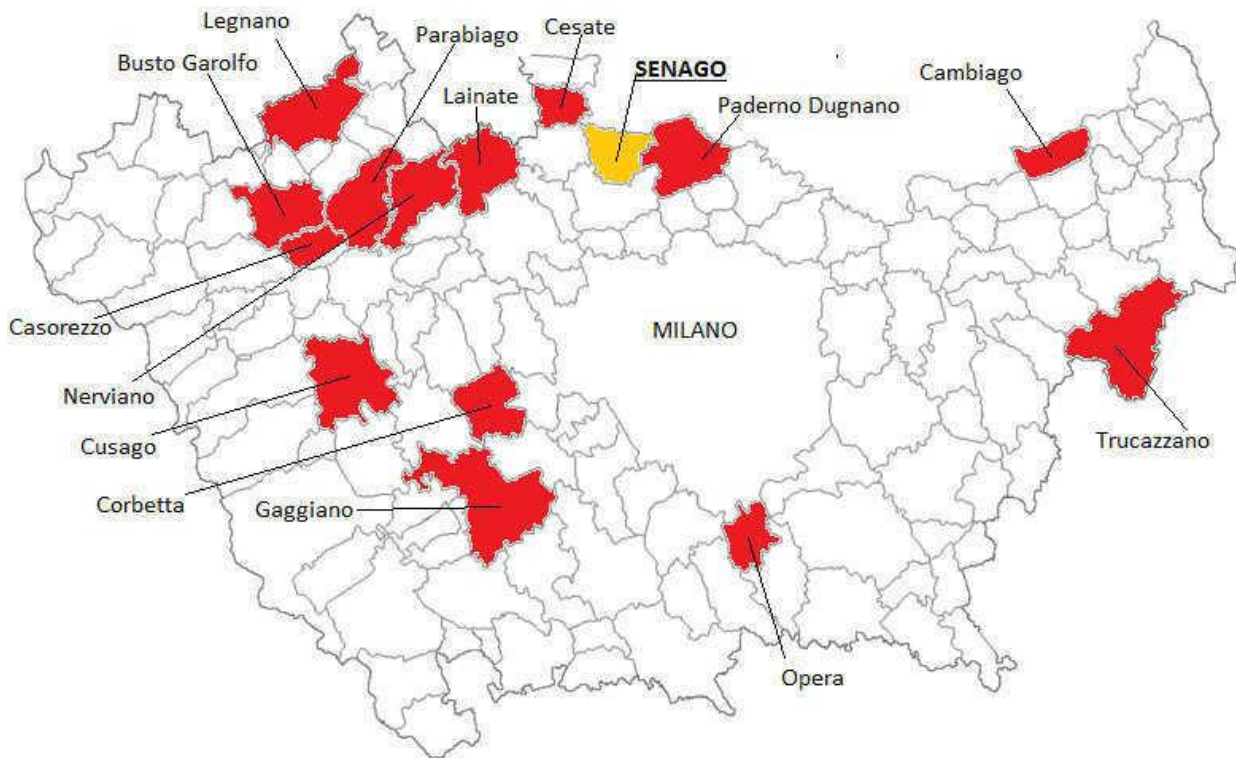
Non solo ma, per quanto concerne il valore fondiario medio attribuito alle predette 5 aggregazioni colturali, dette quotazioni non danno garanzie di omogeneità, specie se orientate nella ricerca dei valori venali da attribuire alla singola coltura effettivamente praticata.

Così ad esempio per il "seminativo", quest'ultimo è stato ricavato dall'aggregazione dei seguenti tipi di coltura:

- 1 - Seminativo irriguo (escluso orticole)
- 2 - Seminativo asciutto (escluso orticole)
- 5 - Orticole, floricole e vivai.

Inoltre le quotazioni espresse nella precitata Banca dati si riferiscono alla intera provincia di Milano nel suo contesto e non per singolo comune.

Nella figura seguente sono evidenziati i Comuni dell'hinterland di Milano dove sono state rilevate offerte di vendita di terreni agricoli, comparabili con quelli oggetto di stima,



1.1 Comune di Parabiago

Vediamo in particolare quanto reperito nelle indagini dirette effettuate.

- 1) Parabiago: via San Michele: terreno agricolo di m² 20.000. Offerta € 200.000. Offerta unitaria **€/m² 10**. Possibilità vendita frazionata; (Rizzi Case anno 2013)
- 2) Parabiago: zona limitrofa alla Statale del Sempione: n.2 lotti di terreno agricolo per un totale di 39.000 m². Confinano con zona industriale. Offerta di circa **5,50 €/m²** (Domina Servizi Immobiliari-. Anno 2013));
- 3) Parabiago: terreno agricolo di 14.000 m². con rustico/stalla di 300 m². e antistante giardino. Interessante per coltivatori diretti al fine di poterlo utilizzare ad agriturismo. Offerta 300.000 (Immobiliare Effe Tre - anno 2013-). corrispondenti a circa 25 €/m²;
- 4) Parabiago (MI) In zona limitrofa alla Statale del Sempione, proponiamo, lotto di terreno agricolo di 18.500 m². ad € 110.000. corrispondenti a circa **6,00 €/m²**. Confinanti con zona industriale ad un prezzo molto interessante.



- 5) Parabiago: terreno agricolo di circa m² 2.000 vicino a strada con ottima accessibilità, completamente

recintato. Offerta di vendita € 40.000 corrispondente a circa **€/m² 20**. (Immobiliare.it. Ottobre 2013)



6) Parabiago- Nerviano: terreno agricolo frazionabile prospiciente Viale Lombardia per un totale di circa 7.500 m². Offerta € 95.000 corrispondenti a circa **€/m² 13,00** (Immobiliare.it - settembre 2013);



<http://www.immobiliare.it/terreni/47209459-terreno-agricolo-Parabiago.html>

1.2 Comune di Busto Garolfo

7) Busto Garolfo Terreno agricolo di 4050 m² su strada sterrata, circondato da piccole aree boschive ma caratteristiche di ampia metratura, irrigato e libero da contadini. Ideale per scampagnate con possibilità di recinzione. € 39.000, corrispondenti a circa **9,5 €/m²**.



http://www.immobiliare.it/terreni/45408570-terreno-agricolo-Busto_Garolfo.html

8) Busto Garolfo - Splendido terreno agricolo 12000 m² recintato su strada asfaltata con ruscello per irrigazione interno ideale per la tranquillità e per chi desidera costruire la propria casa o cascina se è coltivatore diretto. € 148.000, corrispondenti a circa **12,5 €/m²**.



http://www.immobiliare.it/terreni/45408566-terreno-agricolo-Busto_Garolfo.html

9) Parabiago e Busto Garolfo - Proponiamo vari lotti di terreni agricoli da m2. 1.900 fino a m2. 120.000 Prezzo molto interessante: da **7,5 a €12 / m²**.



<http://www.immobiliare.it/terreni/48330469-terreno-agricolo-Parabiago.html>

1.3 Comune di Legnano

10) Legnano: terreno boschivo ad angolo di circa m² 3.000. Fronte strada con accesso diretto su strada. Offerta di vendita € 12.000. Valore unitario **€/m² 4,00** (ag. Gatti. Ottobre 2013)

11) Legnano: terreno agricolo di circa m² 2.000. Offerta di vendita € 30.000. Valore unitario **€/m² 15,00** - settembre 2013



(<http://immobiliare-terreni.vivastreet.it/immobiliare-terreni+legnano/terreno-agricolo/81159770>)

1.4 Comune di Casorezzo

12) Casorezzo : terreno a bosco di circa m² 2.600. Possibilità di recintare il terreno. Valore unitario offerto **€/m² 5,00** (ag. Gatti. Ottobre 2013)

1.5 Comune di Cesate

13) Cesate : lotto di terreno agricolo, al confine tra Cesate e Solaro, di circa m² 1.600. Fa parte del Parco delle Groane. Offerta di vendita € 25.000. Valore unitario **€/m² 15,50** (www.immobiliare.it- Settembre 2013)

1.6 Comune di Lainate

14) Lainate : terreno agricolo vicino a strada di notevole passaggio, di circa m² 20.000. Offerta di vendita € 340.000. Valore unitario **€/m² 17,00**. (Immobili: Servizi Immobiliari- settembre 2013).



<http://www.immobiliare.it/terreni/40766510-terreno-agricolo-Lainate.html>

-1.7 Comune di Cambiagio

15) Cambiagio - Terreno agricolo seminativo, nei pressi della zona industriale, comodissimo per accedere al casello dell'autostrada mi-ve , di 6400 m² a 80.000€, corrispondenti a circa **12,50 €/m²**
Inserito il 11/10/2014



<http://immobiliare-terreni.vivastreet.it/immobiliare-terreni+cambiago/vendita-terreno-agricolo-a-cambiago/107900930>

16) Cambiago stupendo lotto di terreno agricolo seminativo di 7.000 m². ad € 68.000, corrispondenti a circa **9,00 €/m²**.

<http://www.immobiliare.it/terreni/48243703-terreno-agricolo-Cambiago.html>



17) Cambiago : terreno agricolo –seminativo irriguo- loc. Torrazza, di complessivi circa m² 4300, con annesso boschetto di m² 50. Offerta di vendita € 45.000. Valore unitario complessivo **€/m² 10,50** (Immobili: Servizi Immobiliari- settembre 2013)

1.8 Comune di Gaggiano

18) Gaggiano - Cascina di m².4000 con terreno di m² 700,000 ad euro 5.900.000, corrispondenti ad €/m². Ideale per agriturismo, club ect. Ottima viabilità. Inserito il 16/09/2014



<http://immobiliare-terreni.vivastreet.it/immobiliare-terreni+gaggiano/cascina-con-terreno-di-70-ettari--/106179818>

1.9 Comune di Paderno Dugnano

19) Paderno Dugnano Terreno agricolo, pista ciclabile parco Grugno torto, privato vende lotti da 1558 m² minimo per fare orti, a E 38.000, corrispondente a €/m² 24,00. I lotti saranno recintati con siepi. Inserito il 10/09/2014- Contattare 339/1498509

<http://immobiliare-terreni.vivastreet.it/immobiliare-terreni+paderno-dugnano/terreno-agricolo-privato-vende-lotti-da-1000-mt-per-orti/105797549>

1.10 Comune di Opera

20) Opera - Rif: TERRENO11 (59009845) - Per amanti della campagna proponiamo nel comune di Opera terreno di ampia metratura composto da diverse tipologie di vegetazione, tra cui prato, bosco ceduo, alto, misto. Acqua per irrigazione presente nella roggia facente parte della superficie. Ottimo per raccolta legname. Superficie 53000 m² richiesta 360.000 €, corrispondenti a circa **6.50 €/m²**

Inserito il 29/07/2014



<http://immobiliare-terreni.vivastreet.it/immobiliare-terreni+opera/vendita-terreno-agricolo-a-opera/103182910>

1.11 Comune di Trucazzano

21) Trucazzano - vendo terreni per un totale di 52.000 m², agricoli, liberi da affittanze e con acqua irrigua ad orari stabiliti, esenti da ipoteche, con accesso garantito, siti nel parco A

<http://immobiliare-terreni.vivastreet.it/immobiliare-terreni+truccazzano/vendita/101454379>

1.12 Comune di Corbetta

22) Corbetta, zona cimitero: opportunità di vendita di un terreno ad uso agricolo di 10.344,00 m². Comodo accesso anche con mezzi pesanti. In pronta consegna. Utenze Enel ed acqua poco distanti. prezzo € 62.000, corrispondenti a circa **6,00 €/m²**.



<http://www.immobiliare.it/terreni/42140643-terreno-agricolo-Corbetta.html>

1.13 Comune di Nerviano

23) Nerviano (MI) Proponiamo interessante Terreno Agricolo di m². 3.200,00. Richiesta € 30.000, corrispondente a circa **9,50 €/m²**. Buon Investimento. DOMINA servizi immobiliari sas via Umberto I, n.17 Robecchetto con Induno (MI)



<http://www.immobiliare.it/terreni/45863784-terreno-agricolo-Nerviano.html>

24) Nerviano (MI) Proponiamo interessante Terreno Agricolo di 3560 m² a € 49.840, corrispondenti a **14,00 €/m²**.

Buon Investimento. DOMINA servizi immobiliari sas via Umberto I, n.17 Robecchetto con Induno (MI)
0331/876725 335/1333111 - 339/1153088



<http://www.immobiliare.it/terreni/40766346-terreno-agricolo-Nerviano.html>

1.14 Comune di Cusago

25) Cusago - Terreno agricolo seminativo irriguo di ottima qualità della superficie di 25000 m² in vendita ad € 380.000, corrispondenti a circa **15,00 €/m²**.



<http://www.immobiliare.it/terreni/33700130-terreno-agricolo-Cusago.html>

ALLEGATO N. 2 - ATTI DI TRASFERIMENTO DI TERRENI AGRARI IN ZONA**Atti di acquisto e rogiti**

1) Con scrittura privata autenticata del 7/2/2005 rep 279342 racc. 38576, a rogito notaio Paolo Lovisetti, reg.to Milano 5 il 1/3/2005 al n. 2762 serie 1T, la Alpina Costruzioni s.p.a ha ceduto alla Provincia di Milano, i seguenti terreni in Comune di Senago

F. 24 part. 219, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	5.340
F. 32 part. 116, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	3.175
F. 32 part. 122, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	932
F. 32 part. 113, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	2.185
F. 32 part. 125, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	285
F. 32 part. 126, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	1.250
F. 33 part. 60, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	2.171
F. 24 part. 220, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	1.249
F. 32 part. 133, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	186
Totale	m²	16.773

Il prezzo di cessione è stato concordato in € 259.813,80 corrispondenti ad un prezzo medio di **€/m² 15,49**. Tali terreni erano gravati da fasce di rispetto.

2) Con atto del 4/7/2005 rep 57347 racc. 12793, a rogito notaio Alberto Gallizia, reg.to la Provincia di Milano ha ceduto al Comune di Senago il terreno in Senago F. 33 part. 62, qualità orto irriguo della superficie di m² 955 al prezzo di € 14.792,95 corrispondenti ad **€/m² 15,49**.

Tale terreno era in parte in zona S2 destinato ad aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi e degli insediamenti direzionali e commerciali le cui dotazioni sono previste dall'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n.51. Si tratta quindi di una destinazione non puramente agricola.

3) Con atto del 24/9/2007 rep 44951 racc. 5915, a rogito notaio Pier Luigi Alberto Rossetti, reg.to a Desio il 15/10/2007 al n. 6369 serie 15, la Stilplast s.r.l. ha ceduto alla sig.ra Brajnik Darka il terreno in Senago F. 33 part. 51, seminativo irriguo della superficie di m² 2.008, al prezzo di € 60.000,28 corrispondenti ad un prezzo di circa **€/m² 30,00**. Tale terreno era in parte in zona S2 ed in parte in zona SP. La zona S2 è destinata ad aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi e degli insediamenti direzionali e commerciali le cui dotazioni sono previste dall'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n.51. La zona SP comprende le aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali a proprietà e gestione privata; esse concorrono alla dotazione di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51 e possono essere soggette a convenzionamento che ne disciplini le modalità di accesso e d'uso. Si tratta quindi di una destinazione non puramente agricola.

4) Con atto dell' 8/7/2008 rep 1234 racc. 834, a rogito notaio Vera Tagliaferri, reg.to a Crema il 8/7/2008 al n. 3921 serie 1T, la Tredil s.p.a. ha ceduto alla Alpina Costruzioni s.p.a. il terreno in Senago F. 32 part. 52, qualità bosco ceduo della superficie di m² 517, F. 32 part. 55, qualità bosco ceduo della superficie di m² 116 e la F. 32 part. 120 con qualità orto irriguo della superficie di m² 852 al prezzo di € 17.790,00 corrispondenti ad un prezzo medio di **€/m² 11,95**. Tali terreni ricadevano in fasce di rispetto ex art. 40 delle NTA del Prg del Comune di Senago.

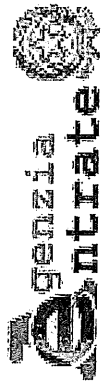
5) Con atto del 22/11/2012 rep 6162 racc. 4441, a rogito notaio Vera Tagliaferri, reg.to a Cremona il 4/12/2012 al n. 5307 serie 1T, Alpina Costruzioni s.p.a ha ceduto alla Società agricola Le Groane s.r.l., il terreno in Senago

F. 33 part. 2, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	1.190
F. 33 part. 8, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	114.100
F. 33 part. 9, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	74.940
F. 33 part. 19, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	22.240
F. 33 part. 59, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	11.551
F. 34 part. 2, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	17.930
F. 33 part. 13, qualità orto irriguo della superficie di	m ²	8.420
Totale superficie	m ²	250.371

Il prezzo di cessione è stato di € 1.030.000, 00 corrispondenti ad un prezzo medio di **€/m² 4,11**.
Tali terreni avevano destinazione agricola e gravate da fasce di rispetto.

A.T.P.:				Consulenti:	
		<i>Studio Associato di Geologia Spada</i>	<i>Dott. Ing. C. Tonetto</i>		<i>Prof. Dott. V. Mezzanotte</i>

ALLEGATO 3:
VISURE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 16.59.20

Fine

Visura n.: T262906 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 32 Particella: 3

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	32	3		-	ORTO IRRIG U	17 10		Dominicale Euro 70,65 L. 136.800	Agrario Euro 26,49 L. 51.300
Notifica						Partita	4855		VERIFICA STRAORDINARIA n. 15879 in atti dal 29/02/1980

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO		04816700159*		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/1995 Voltura n. 10423 .1/1999 in atti dal 17/11/1999 Repertorio n. : 80396 Rogante: CIVITA Sede: MILANO Registrazione: IIR Sede: MILANO n. 6243 del 06/04/1995			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.03.26
Visura n.: T264951 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 32 Particella: 24

N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1		32	24		-	ORTO IRRIG U	04 70		Dominicale Euro 19,42 L. 37.600
Notifica				Partita		2931		FRAZIONAMENTO n. 180 in atti dal 30/09/1983	

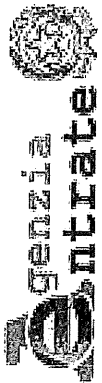
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI MILANO					(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1982 Voltura n. 13283 in atti dal 30/09/1983 Repertorio n. : 17990 Rogante: LOVISETTI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede:				
		MILANO n: 11625 del 01/03/1982				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.02.46
Visura n.: T264623 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta		Comune di SENAGO (Codice: I602)							
Catasto Terreni		Provincia di MILANO							
Immobile		Foglio: 32 Particella: 25							
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	32	25		-	ORTO IRRIG U	28 00		Dominicale Euro 115,69 L. 224.000	Agrario Euro 43,38 L. 84.000
Notifica		Partita		2931		FRAZIONAMENTO n. 180 in atti dal 30/09/1983			
INTESTATO									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO					04816700159*		(1) Proprieta `per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/1995 Voltura n . 10423 .1/1999 in atti dal 17/11/1999 Repertorio n . : 80396 Rogante: CIVITA Sede: MILANO Registrazione: UR Sede:					MILANO n: 6243 del 06/04/1995		
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90							
Visura telematica									



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.04.02

Visura n.: T265275 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 32 Particella: 26

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1		32	26		-	ORTO IRRIG U	03	40	IE140A	Dominicale Euro 13,50 L. 26.146	Agrario Euro 5,27 L. 10.200	
Notifica							Partita		2931			
INTESTATO												

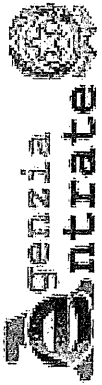
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI MILANO				(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1982 Voltura n . 13283 in atti dal 30/09/1983 Repertorio n .: 17990 Rogante: LOVISETTI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 11625 del 01/03/1982			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.05.16
Visura n.: T265892 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 32 Particella: 28

Immobile

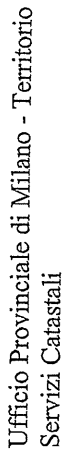
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
							ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1		32	28		-	ORTO IRRIG U	03	80	IE140A	Euro 15,09 L. 29,222	Euro 5,89 L. 11,400	FRAZIONAMENTO n. 180 in atti dal 30/09/1983
Notifica							Partita		2931			
INTESTATO												

DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	PROVINCIA DI MILANO				
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1982 Voltura n. 13283 in atti dal 30/09/1983 Repertorio n. : 17990 Rogante: LOVISETTI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede:		(1) Proprietà per 1000/1000	
			MILANO n: 11625 del 01/03/1982			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Data: 20/03/2013 - Ora: 17.06.42
Visura n.: T266564 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602) Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 32 Particella: 30
Immobile	

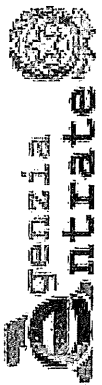
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	32	30		-	ORTO IRRIG U	10	80		Euro 44,62 L. 86.400	Euro 16,73 L. 32.400	FRAZIONAMENTO n. 2481 in atti dal 30/09/1983
Notifica						Partita		2931			
INTESTATO											

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI MILANO			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1982 Voltura n. 13283 in atti dal 30/09/1983 Repertorio n. : 17990 Rogante: LOVISETTI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 11625 del 01/03/1982				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



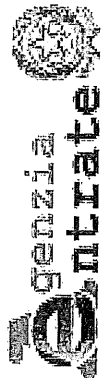
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.06.14
Visura n.: T266333 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta		Comune di SENAGO (Codice: I602)									
Catasto Terreni		Provincia di MILANO									
		Foglio: 32 Particella: 32									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	32	32		-	ORTO IRRIG U	18 90	IE140A	Dominicale Euro 75,06 L. 145.341	Agrario Euro 29,28 L. 56.700	FRAZIONAMENTO n. 2481 in atti dal 30/09/1983	
Notifica				Partita		2931					
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI MILANO					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1982 Voltura n. 13283 in atti dal 30/09/1983 Repertorio n.: 17990 Rogante: LOVISETTI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede:					(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA						MILANO n: 11625 del 01/03/1982					
Unità immobiliari n. 1						Tributi erariali: Euro 0,90					
Visura telematica											



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/05/2013 - Ora: 14.00.59
Visura n.: T173222 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 32 Particella: 33

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	32	33			-	ORTO IRRIG U	1 28 40	IE140A	Dominicale Euro 509,95 L. 987.396
Notifica				Partita		2931		FRAZIONAMENTO n. 2481 in atti dal 30/09/1983	

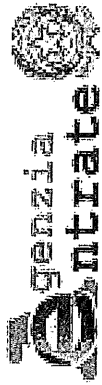
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE con sede in ROMA				80193210582*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/12/1984 Voltura n. 360685 in atti dal 11/09/1987 Repertorio n. : 7883 Rogante: PREFETTO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 2565 del 06/02/1985				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.05.45

Fine

Visura n.: T266110 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 32 Particella: 35

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	32	35		-	ORTO IRRIG U	02 10	IE140A	Dominicale Euro 8,34 L. 16.149
								Agrario Euro 3,25 L. 6.300
Notifica							Partita	2931

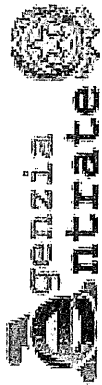
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI MILANO					(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1982 Voltura n. 13283 in atti dal 30/09/1983 Repertorio n. : 17990 Rogante: LOVISETTI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede:					
	MILANO n: 11625 del 01/03/1982					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.04.44
Visura n.: T265622 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 32 Particella: 38

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	32	38		-	REL ACQ ES	00 24		Dominicale	Agrario
Notifica				Partita		3927		VARIAZIONE D'UFFICIO n . 13183 in atti dal 30/09/1983	

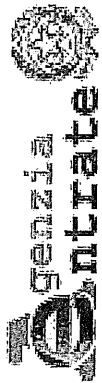
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	PROVINCIA DI MILANO				(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1982 Volutra n . 13283 in atti dal 30/09/1983 Repertorio n .: 17990 Rogante: LOVISETTI Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n. 11625 del 01/03/1982				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 16.58.24

Fine

Visura n.: T262444 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)	
Catasto Terreni	Provincia di MILANO	
Immobile	Foglio: 32 Particella: 51	

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1		32	51		-	BOSCO CEDUO	1	05 00		Dominicale Euro 1,03 L. 2.000	Agrario Euro 0,15 L. 300
Notifica						Partita		4456			
INTESTATO											



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 16.57.18
Visura n.: T261951 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 32 Particella: 52

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1		32	52		-	BOSCO CEDUO	05	17		Euro 1,07 L. 2.068	Euro 0,16 L. 310
Notifica					Partita						
INTESTATO											



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 16.58.53
Visura n.: T262664 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 32 Particella: 54

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	32	54		-	BOSCO CEDUO	1 50 00		Dominicale Euro 10,33 L. 20.000	Agrario Euro 1,55 L. 3.000
Notifica						Partita	4313		FRAZIONAMENTO del 05/12/1995 n. 51050 .3/1995 in atti dal 18/12/1995

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO		04816700159*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/1995 Voltura n. 10423 .1/1999 in atti dal 17/11/1999 Repertorio n. : 80396 Rogante: CIVITA Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 6243 del 06/04/1995		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 16.56.28

Fine

Visura n.: T261532 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO Foglio: 32 Particella: 55

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	32	55		-	BOSCO CEDUO	16 00		Dominicale Euro 3,31 L. 6.400	Agrario Euro 0,50 L. 960
Notifica					Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO		04816700159*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 55157.1/2008 in atti dal 24/07/2008 Repertorio n. : 1234 Rogante: TAGLIAFERRI VERA				
		Sede: SERGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.00.18
Visura n.: T263394 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 32 Particella: 110

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	32	110		-	SEMIN IRRIG 1	37 67	IE140A	Dominicale Euro 38,72 L. 74,963
								Agrario Euro 31,13 L. 60,272
FRAZIONAMENTO del 02/10/2001 n. 809479 .1/2001 in atti dal 02/10/2001 (protocollo n. 809479)								
Notifica	Partita							

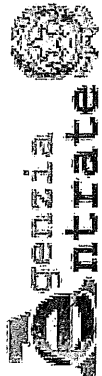
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI MILANO con sede in MILANO		02120090150*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 106356 .1/2003 in atti dal 18/12/2003 Repertorio n. : 55479 Rogante: ALBERTO GALLIZIA Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.00.46
Visura n.: T263620 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO Foglio: 32 Particella: 111

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1		32	111		-	SEMIN IRRIG 1	07	81	IE140A	Euro 8,03 L. 15.542	Euro 6,45 L. 12.496
Notifica							Partita				
FRAZIONAMENTO del 02/10/2001 n . 809479 .1/2001 in atti dal 02/10/2001 (protocollo n . 809479)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	PROVINCIA DI MILANO con sede in MILANO		02120090150*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 106356 .1/2003 in atti dal 18/12/2003 Repertorio n. : 55479 Rogante: ALBERTO GALLIZIA Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.02.01

Visura n.: T264239 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
	Foglio: 32 Particella: 114		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito	
1	32	114		-	ORTO IRRIG U	4	96	10	IE140A	Dominicale Euro 1.970,29 L. 3.815.009	Agrario Euro 768,64 L. 1.488.300
Notifica							Partita				
FRAZIONAMENTO del 02/10/2001 n . 809479 .1/2001 in atti dal 02/10/2001 (protocollo n . 809479)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO		04816700159*	
DATI DERIVANTI DA				
del 02/10/2001 Frazionamento n. 809479, 1/2001 in atti dal 02/10/2001 (protocollo n. 809479)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.01.21
Visura n.: T263913 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 32 Particella: 117

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito			
1		32	117		-	ORTO IRRIG U	4	99 20	IE140A	Dominicale Euro 1.982,60 L. 3.838.848	Agrario Euro 773,45 L. 1.497.600		FRAZIONAMENTO del 02/10/2001 n . 809479 .1/2001 in atti dal 02/10/2001 (protocollo n. 809479)
Notifica							Partita						

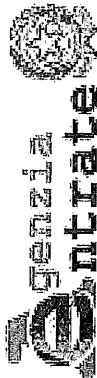
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO	04816700159*	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	del 02/10/2001 Frazionamento n. 809479 .1/2001 in atti dal 02/10/2001 (protocollo n. 809479)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 16.57.59

Fine

Visura n.: T262265 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 32 Particella: 120

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1		32	120		-	ORTO IRRIG U	08	48	IE140A	Euro 33,68	Euro 13,14
										L. 65.211	L. 25.440
Notifica						Partita					
FRAZIONAMENTO del 02/10/2001 n . 809479 .1/2001 in atti dal 02/10/2001 (protocollo n . 809479)											

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
1	ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO			04816700159*	
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2008 Nota presentata con Modello Unico n . 55157 .1/2008 in atti dal 24/07/2008 Repertorio n . : 1234 Rogante: TAGLIAFERRI VERA					
Sede: SERGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.09.51

Visura n.: T268065 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 33 Particella: 6

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca				
1		33	6		-	BOSCO CEDUO	1	01 70		Dominicale Euro 0,35 L. 680	Agrario Euro 0,05 L. 102
Notifica					Partita			581			
INTERESSATO											

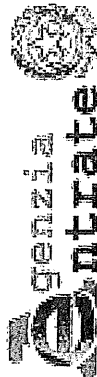
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE con sede in ROMA		80193210582*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/12/1984 Voltura n. 360685 in atti dal 11/09/1987 Repertorio n. : 7883 Rogante: PREFETTO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 2565 del 06/02/1985		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/05/2013 - Ora: 13.59.54
Visura n.: T172990 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 33 Particella: 18

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1		33.	18		-	ORTO IRRIG U	84	50	IE140A	Euro 335,60 L. 649.805	Euro 130,92 L. 253.500
Notifica							Partita		2931		
INTESTATO											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE con sede in ROMA				80193210582*	(1) Proprieta `per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/12/1984 Voltura n. 360685 in atti dal 11/09/1987 Repertorio n. : 7883 Rogante: PREFETTO Sede: MILANO Registrazione:				UR Sede: MILANO nr. 2565 del 06/02/1985	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

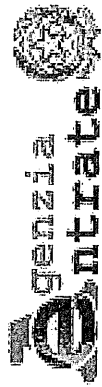
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.14.57
Visura n.: T270500 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 33 Particella: 19

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	33	19		-	ORTO IRRIG U	2	22 40	IE140A	Euro 883,27 L. 1.710.256	Euro 344,58 L. 667.200	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1984 n. 622786 in atti dal 11/09/1987
Notifica						Partita					
INTESTATO											



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.13.48
Visura n.: T269965 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 33 Particella: 20

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
							ha are ca			Dominicale	Agrario	
1		33	20		-	ORTO IRRIG U	16	80		Euro 69,41 L. 134.400	Euro 26,03 L. 50.400	
Notifica							Partita		2931			
INTESTATO												

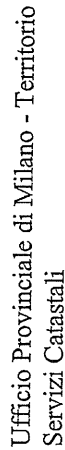
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE con sede in ROMA				
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/12/1984 Voltura n. 360685 in atti dal 11/09/1987 Repertorio n. .7883 Rogante: PREFETTO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 2565 del 06/02/1985		80193210582*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

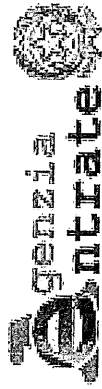
Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Immobilier

INTESTATO

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.46.27
Visura n.: T285456 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 33 Particella: 22

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
1		33	22		-	BOSCO CEDUO	02 70		Euro 0,56 L. 1.080	Euro 0,08 L. 162
Notifica					Partita		581		FRAZIONAMENTO n. 2481 in atti dal 30/09/1983	

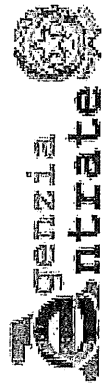
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE con sede in ROMA		80193210582*		(1) Proprieta ` per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/12/1984 Voltura n. 360685 in atti dal 11/09/1987 Repertorio n. : 7883 Rogante: PREFETTO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 2565 del 06/02/1985			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.12.26

Visura n.: T269311 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 33 Particella: 23
Immobile	

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1		33	23		-	SEMIN IRRIG 1	71	20	IE140A	Euro 73,18 L. 141.688	Euro 58,83 L. 113.920
Notifica							Partita		581		
FRAZIONAMENTO n. 2481 in atti dal 30/09/1983											

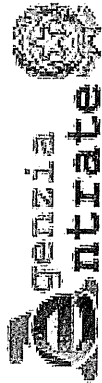
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE con sede in ROMA			80193210582*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA					
			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/12/1984 Voltura n. 360685 in atti dal 11/09/1987 Repertorio n. : 7883 Rogante: PREFETTO Sede: MILANO Registrazione: 119 Sede: MTI ANIO n. 2565 del 06/02/1985		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.14.27
Visura n.: T270278 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602) Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 31

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	33	31		-	ORTO IRRIG U	13 00	IE140A	Dominicale Euro 51,63 L. 99,970	Agrario Euro 20,14 L. 39,000
Notifica				Partita		2931		FRAZIONAMENTO n. 183 in atti dal 30/09/1983	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARM E GRANITI D ITALIA S P A con sede in MASSA				00216790469*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/1978 Voltura n. 94586 in atti dal 11/09/1987 Repertorio n. : 128007 Rogante: IANTAFFI Sede: CAMAIORE Registrazione: UR Sede: VIAREGGIO Volume: 169 n: 2997 del 21/06/1978				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.11.59
Visura n.: T269105 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
Immobile	Foglio: 33 Particella: 51		

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz		Reddito		
								ha are ca			Dominicale	Agrario	
1		33	51		-	SEMIN IRRIG	1	20 08	IE140A		Euro 20,64 L. 39,959	Euro 16,59 L. 32,128	
Notifica						Partita							
FRAZIONAMENTO del 15/02/2000 n. 34181 .7/2000 in atti dal 01/03/2000													
INTESTATO													

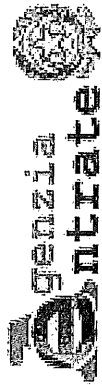
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRAJNIK Darka nata in SLOVENIA il 04/04/1947		BRJDRK47D44Z150W*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 81833 .1/2007 in atti dal 17/10/2007 Repertorio n.: 44951 Rogante: ROSSETTI PIERLUIGI				
ALBERT Sede: DESIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.09.10
Visura n.: T267747 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
Immobile	Foglio: 33 Particella: 59		

N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
						ha	are ca		
1	33	59		-	ORTO IRRIG U	1	15 51	IE140A	Dominicale Euro 458,75 L. 888.272
Notifica									Agrario Euro 178,97 L. 346.530
FRAZIONAMENTO del 15/10/2001 n. 809420 .1/2001 in atti dal 15/10/2001 (protocollo n. 809420)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SOCIETA' AGRICOLA LE GROANE SRL con sede in MILANO		07986360969		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 80991 .1/2012 in atti dal 06/12/2012 Repertorio n. : 6162 Rogante: TAGLIAFERRI VERA						
Sede: CREMONA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.08.40

Fine

Visura n.: T267485 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
Immobile	Foglio: 33 Particella: 60		

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	33	60		-	ORTO IRRIG U	21 71	IE140A	Dominicale Euro 86,22 L. 166.950	Agrario Euro 33,64 L. 65.130
Notifica				Partita		FRAZIONAMENTO del 15/10/2001 n. 809420 .1/2001 in atti dal 15/10/2001 (protocollo n. 809420)			

INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		PROVINCIA DI MILANO con sede in MILANO		02120090150*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13784 .1/2005 in atti dal 07/03/2005 Repertorio n. : 279342 Rogante: LOVISETTI PAOLO			
				Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2014

Data: 24/07/2014 - Ora: 11.45.55 Fine
Visura n.: T104294 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 61
Immobile	

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1		33	61		-	ORTO IRRIG U	78	63	IE140A	Euro 312,28	Euro 121,83
Notifica							Parfita			VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/2011 n. 3305 .1/2011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n. MI1352975)	
Annotazioni		di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SENAGO con sede in SENAGO		03519480150*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/05/2000 Voltura n. 49241.1/2013 in atti dal 09/07/2013 (protocollo n. MI0366577) Repertorio n. : 66792 Rogante: BANONE ROBERTO Sede: MILANO Registrazione: Sede: ISTCC12011196 -RIPRISTINO INT .DV 94214/00				

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 33 - Particella 69

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.07.53
Visura n.: T267107 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 33 Particella: 62

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1		33	62		-	ORTO IRRIG U	09	55	IE140A	Euro 37,93	Euro 14,80
										L. 73.440	L. 28.650
Notifica							Partita				
FRAZIONAMENTO del 15/10/2001 n. 809420 .1/2001 in atti dal 15/10/2001 (protocollo n. 809420)											

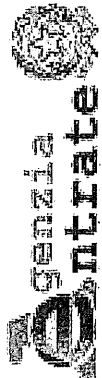
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1	
1	PROVINCIA DI MILANO con sede in MILANO			02120090150*		
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 59511 .1/2005 in atti dal 01/08/2005 Repertorio n. : 57347 Rogante: ALBERTO GALLIZIA						
Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ***COMPRAVENDITA IN DATA 23 MAGGIO 2000 N. 66792/12182 REP. ROBERTO BANONE, TRASCRITTO A						
MILANO 2 IN DATA 15 GIUGNO 2000 AT NN. 57178/38923						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2013

Data: 16/04/2013 - Ora: 08.16.09

Fine

Visura n.: T4682 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)	
Catasto Terreni	Provincia di MILANO	
Immobile	Foglio: 34 Particella: 1	

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	
1	34	1		-	FABB RURALE	00 40	Impianto meccanografico del 01/02/1964
Notifica						Partita	
951							
INTESTATO							

DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO			
1			04816700159*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/1995 Voltura n. 10423, 1/1999 in atti dal 17/11/1999 Repertorio n. : 80396 Rogante: CIVITA Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 6243 del 06/04/1995	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.16.30

Fine

Visura n.: T271269 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
Immobile	Foglio: 34 Particella: 2		

N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
						ha	are ca		
1	34	2		-	ORTO IRRIG U	1	79 30	IE140A	Dominicale Euro 712,10 L. 1.378.817
Notifica									Euro 277,80 L. 537.900
									FRAZIONAMENTO n. 184 in atti dal 11/09/1987

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' AGRICOLA LE GROANE SRL con sede in MILANO		07986360969	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		[ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 80991 .1/2012 in atti dal 06/12/2012 Repertorio n. : 6162 Rogante: TAGLIAFERRI VERA Sede: CREMONA Registrazione: Sede: COMDD AVVENTIVA		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2013

Data: 16/04/2013 - Ora: 08.17.13

Visura n.: T4859 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 34 Particella: 11

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	34	11		-	FABB RURALE	00 14		Dominicale	Agrario
Notifica				Partita		951		Impianto meccanografico del 01/02/1964	

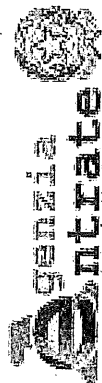
INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO	04816700159*	(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/1995 Voltura n. 10423 .1/1999 in atti dal 17/11/1999 Repertorio n. : 80396 Rogante: CIVITA Sede: MILANO Registrazione: UR Sede:			
		MILANO n: 6243 del 06/04/1995			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/04/2013 - Ora: 08.17.58
Visura n.: T4985 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 34 Particella: 12

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Agrario	
1		34	12		-	FABB RURALE	00 17				
Notifica							Partita		951		
INTESTATO											

N.		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		ALPINA COSTRUZIONI S.P.A. con sede in MILANO			04816700159*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/1995 Voltura n. 10423 .1/1999 in atti dal 17/11/1999 Repertorio n. : 80396 Rogante: CIVITA Sede: MILANO Registrazione: UR Sede:			MILANO n: 6243 del 06/04/1995			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.17.38
Visura n.: T271812 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 34 Particella: 13

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1		34	13		-	ORTO IRRIG U	84	20	IE140A	Euro 334,40 L. 647.498	Euro 130,46 L. 252.600
Notifica							Partita				
NTESTATO											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SOCIETA' AGRICOLA LE GROANE SRL con sede in MILANO		07986360969		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 80991 .1/2012 in atti dal 06/12/2012 Repertorio n. : 6162 Rogante: TAGLIAFERRI VERA			
			Sede: CREMONA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2013 - Ora: 17.16.56

Fine

Visura n.: T271466 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2013

Dati della richiesta	Comune di SENAGO (Codice: I602)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 34 Particella: 55

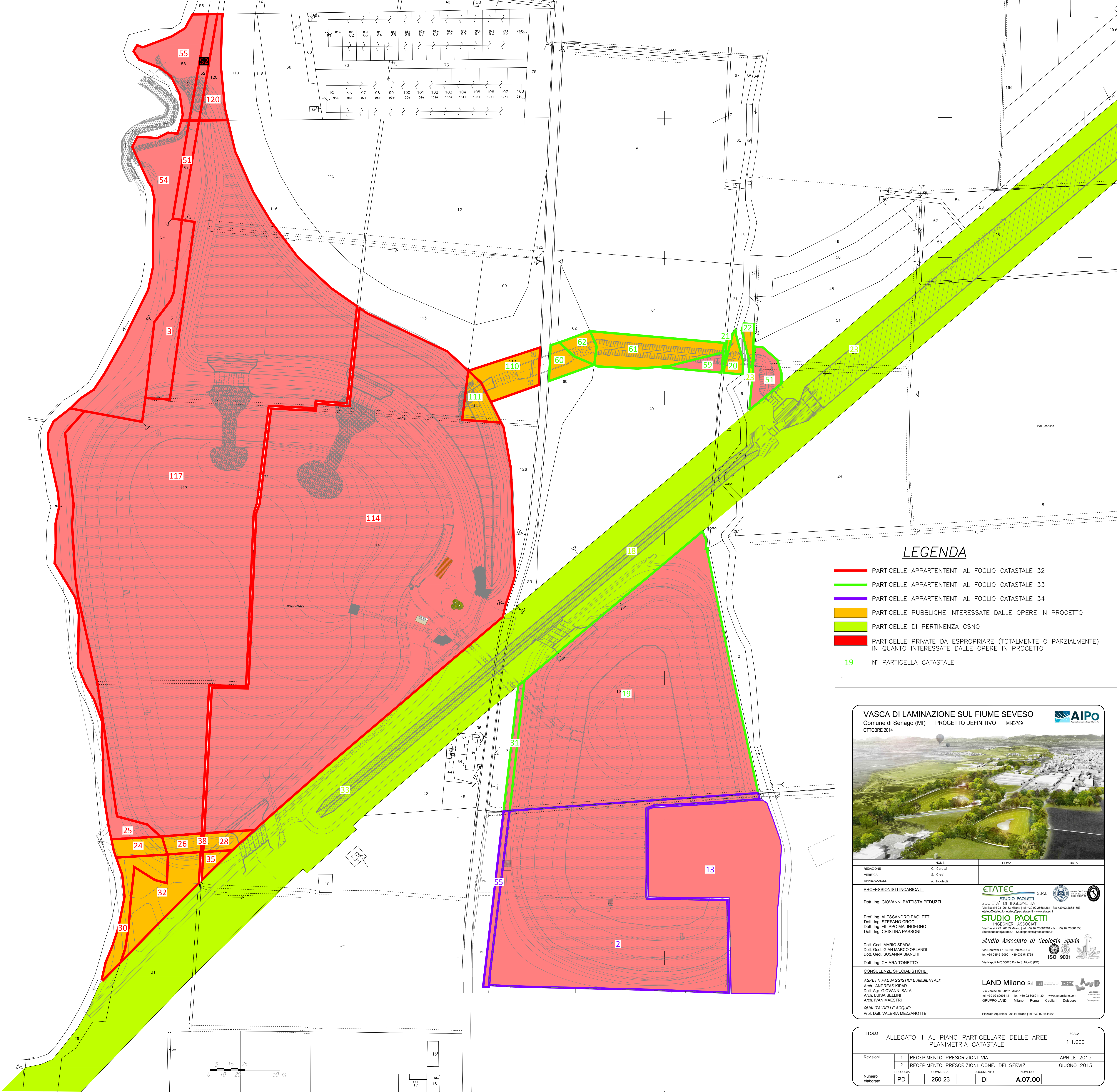
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca				
1		34	55		-	ORTO IRRIG U	24	80	IE140A	Dominicale Euro 98,49 L. 190.712	Agrario Euro 38,42 L. 74.400
Notifica							Partita		2931		
INTESTATO											

DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	MARME E GRANITI D ITALIA S P A con sede in MASSA	00216790469*		(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/1978 Voltura n. 94586 in atti dal 11/09/1987 Repertorio n. : 128007 Rogante: IANTAFFI Sede: CAMAIORE Registrazione: UR Sede: VIAREGGIO Volume: 169 n: 2997 del 21/06/1978			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



LEGENDA

- PARTICELLE APPARTENENTI AL FOGLIO CATASTALE 32
- PARTICELLE APPARTENENTI AL FOGLIO CATASTALE 33
- PARTICELLE APPARTENENTI AL FOGLIO CATASTALE 34
- PARTICELLE PUBBLICHE INTERESSATE DALLE OPERE IN PROGETTO
- PARTICELLE DI PERTINENZA CSNO
- PARTICELLE PRIVATE DA ESPROPRIARE (TOTALMENTE O PARZIALMENTE) IN QUANTO INTERESSATE DALLE OPERE IN PROGETTO
- 19 N° PARTICELLA CATASTALE

VASCA DI LAMINAZIONE SUL FIUME SEVESO

Comune di Senago (MI) PROGETTO DEFINITIVO MI-E-789

OTTOBRE 2014

EDICAZIONE
VERIFICA
APPROVAZIONE

G. Corvelli
S. Credi
A. Podetti

NOME
FIRMA
DATA

PROFESSIONISTI INCARICATI:

Dott. Ing. GIOVANNI BATTISTA PEDUZZI

Prof. Ing. ALESSANDRO PAOLETTI
Dott. Ing. STEFANO CROCI
Dott. Ing. FILIPPO MALINGEGNO
Dott. Ing. CRISTINA PASSONI

Dott. Geol. MARIO SPADA
Dott. Geol. GIAN MARCO ORLANDI
Dott. Geol. SUSANNA BIANCHI
Dott. Ing. CHIARA TONETTO

CONSULENZE SPECIALISTICHE:

ASPETTI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI:
Arch. ANDREAS KIPAR
Dott. Agr. GIOVANNI SALA
Arch. LUISA BELLINI
Arch. IVAN MAESTRI

QUALITÀ DELLE ACQUE:
Prof. Dott. VALERIA MEZZANOTTE

ETATEC S.R.L.

SOCIETÀ DI INGEGNERIA

Via Bassini 23 20133 Milano | tel. +39 02 26091204 | fax +39 02 26091503
etatec@etatec.it | etatec@etatec.it | www.etatec.it

STUDIO PAOLETTI INGEGNERI ASSOCIATI

Via Bassini 23 20133 Milano | tel. +39 02 26091204 | fax +39 02 26091503
studio@etatec.it | etatec@etatec.it | www.etatec.it

Studio Associato di Geologia Spada

Via Donzelli 17 24020 Mantova (MN)
tel. +39 035 516000 - +39 035 513738
Via Napoli 14/5 36020 Ponte S. Nicolò (PD)

ISO 9001

LAND Milano Srl

Via Varese 16 20121 Milano
tel. +39 02 806911.1 - fax +39 02 806911.30 | www.landmilano.com
GRUPPO LAND Milano Roma Cagliari Duisburg

Piazzale Aquileia 6 20144 Milano | tel. +39 02 4814701

TITOLO		ALLEGATO 1 AL PIANO PARTICELLARE DELLE AREE PLANIMETRIA CATASTALE		SCALA
				1:1.000
Revisioni	1	RECEPIMENTO PRESCRIZIONI VIA	APRILE 2015	
	2	RECEPIMENTO PRESCRIZIONI CONF. DEI SERVIZI	GIUGNO 2015	
Numero elaborato	PD	COMMESSA	DOCUMENTO	NUMERO
		250-23	DI	A.07.00