

Ufficio di Torino

## OPERE IDRAULICHE DI 3° CATEGORIA Fiume Dora Riparia

### (TO-E-1274) COMPLETAMENTO OPERE ARGINALI DEL FIUME DORA RIPARIA A PROTEZIONE DELL'AMBITO DI BUSSOLENO (TO)

#### PROGETTO ESECUTIVO

#### ELABORATO P.1

#### RELAZIONE SUGLI ESPROPRI

approvato
Dott. Ing. Ivo Fresia
verificato
Dott. Ing. Giuseppe Campi
Elaborato
Dott. Ing. Giuseppe Campi

0	GC	GC	FR	Agosto 2020
rev.	sigle			Data

codice elaborato

0487-05-20-001R-00

Il Progettista e Responsabile dell'integrazione fra le varie prestazioni specialistiche	Dott. Ing. Giuseppe CAMPI
Il Responsabile Unico del Procedimento:	Dott. Ing. Gianluca ZANICHELLI



01PQ-Mod06

Rev. 1

Data emissione: 02.2018



**AIPO**

**Agenzia Interregionale per il fiume Po**

**COMPLETAMENTO OPERE ARGINALI DEL  
FIUME DORA RIPARIA A PROTEZIONE  
DELL'ABITATO DI BUSSOLENO (TO)  
TO - E - 1274**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**ESPROPRI**

**RELAZIONE GENERALE SUGLI ESPROPRI  
E STIMA DELLE INDENNITA'**

# INDICE

<b>1. GENERALITA' .....</b>	<b>2</b>
<b>2. LE MAPPE CATASTALI .....</b>	<b>4</b>
<b>3. LA GEOREFERENZIAZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE.....</b>	<b>5</b>
4.1. IL QUADRO D'UNIONE COMUNALE .....	5
4.2. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE .....	5
4.3. LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE.....	6
4.4. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE.....	6
4.5. LA CAMPITURA DELLE AREE DI OCCUPAZIONE .....	6
4.6. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE .....	6
<b>5. LE VISURE CATASTALI.....</b>	<b>7</b>
<b>6. L'ELENCO DITTE.....</b>	<b>7</b>
<b>7. RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>	<b>8</b>
<b>8. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA' .....</b>	<b>8</b>
<b>9. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE .....</b>	<b>9</b>
9.1. GENERALITA' .....	9
9.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE .....	10
9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI .....	14
9.4. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICATE .....	15
9.5. ALTRI INDENNIZZI - AREE AGRICOLE - FABBRICATI .....	15
9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE.....	15
9.7. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO.....	15
9.8. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI .....	16
9.9. INDENNITÀ PER USI CIVICI .....	16
9.10. COSTI TECNICI.....	16
9.11. AGGIORNAMENTO VALORI DAL PROGETTO AL DECRETO DI ESPROPRIO .....	16
9.12. IMPOSTE.....	16
<b>10. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO .....</b>	<b>18</b>

## 1. GENERALITA'

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano la realizzazione delle opere di difesa idraulica necessarie per contenere i livelli della piena di riferimento del fiume Dora Riparia nell'abitato di Bussoleno.

Le opere di difesa spondale in progetto, ubicate nel concentrico del paese, saranno realizzate prevalentemente utilizzando i pre-esistenti muri a difesa delle abitazioni e delle corti interne.

Gli interventi previsti prevedono l'acquisizione in proprietà di tali muri e il loro successivo adeguamento geometrico e strutturale finalizzato a costituire una concreta protezione dagli eventi alluvionali con riferimento al livello massimo di piena.

La descrizione puntuale degli interventi e le verifiche di tipo idraulico sono riportati nella relazione tecnica del progetto.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Bussoleno sono stati prelevati gli stralci del P.R.G.C. vigente e reperite le informazioni in merito ai più probabili valori venali delle aree agricole ed edificabili anche in relazione all'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI/IMU).

Conseguentemente sono stati svolti i necessari sopralluoghi per reperire le informazioni da utilizzare nell'elaborazione delle stime delle indennità (destinazione di P.R.G.C., coltura in atto, presenza di manufatti, ecc.).

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato si sviluppa su aree prevalentemente edificate (aree residenziali sature) e, in parte minore, su aree a servizi per la viabilità (Parcheggi Pubblici). La realizzazione dell'opera determina altresì l'occupazione di piccole porzioni di aree residenziali e produttive ubicate ai confini con la zona agricola.

Il dettaglio delle destinazioni urbanistiche è riportato sulle tavole di P.R.G.C. allegate al progetto.

Le aree di occupazione (esproprio, servitù e occupazione temporanea) sono puntualmente individuate nei Piani Particellari con campiture di colorazione differente secondo le tipologie di occupazione.

Per consentire una migliore e più esatta lettura delle problematiche espropriative anche in relazione alla situazione territoriale delle proprietà fondiari, nei piani particellari sono state introdotte precise informazioni in merito alle previste occupazioni di suoli catastalmente demaniali o ad essi assimilabili. Le particelle catastali corrispondenti a tali suoli sono state opportunamente evidenziate con specifici tratteggi ed inserite negli elenchi ditte con l'indicazione dell'ente catastalmente proprietario.

Per l'occupazione/acquisizione di esse si provvederà, in luogo all'esproprio, a stipulare adeguata convenzione o, laddove possibile, a specifico rogito di trasferimento previa autorizzazione dell'ente effettivamente proprietario.

Nel seguito si riportano i principali atti amministrativi svolti fino ad oggi in tema espropriativo:

5 giugno 2015

Avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 comma 2 del dpr 327/2001 finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio mediante la pubblicazione sul giornale "La Repubblica" e sul giornale "Luna Nuova" essendo interessati dal procedimento un numero di proprietari superiore a 50. Non sono pervenute osservazioni.

25 giugno 2015

Il comune di Bussoleno, con nota prot. 5990 ha inviato ad AIPo la relata di pubblicazione del progetto eseguita ai sensi dell'articolo 6 comma 7 bis della L.R. 54/1975 comunicando altresì che non sono pervenute osservazioni.

06/10/2015

La Conferenza dei Servizi precedentemente convocata ha deliberato di approvare con sospensiva il progetto preliminare ai soli fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio in attesa del rilascio del Parere Unico Regionale.

26/10/2015

È pervenuto al prot. 31312 di AIPo, il Parere Unico Regionale con esito positivo consentendo la conseguente approvazione del progetto preliminare ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

11/11/2015

con Determina Dirigenziale n. 1389 AIPo ha approvato il progetto preliminare degli interventi in oggetto costituente determinazione conclusiva positiva del procedimento finalizzato all'apposizione del Vincolo Preordinato all'Esproprio, dalla cui data è efficace, senza la necessità di ulteriori adempimenti, la relativa variante dello strumento urbanistico del Comune di Bussoleno.

01/12/2016

Avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 del dpr 327/2001 finalizzato all'approvazione del progetto definitivo anche ai fini della dichiarazione di pubblica utilità mediante la pubblicazione sul giornale "La Stampa" e sul giornale "La Valsusa" essendo interessati dal procedimento un numero di proprietari superiore a 50. Non sono pervenute osservazioni.

Per quanto attiene al procedimento ablativo esecutivo da attuarsi in seguito all'approvazione del progetto definitivo comportante la dichiarazione di pubblica utilità, si rimanda alle scelte che saranno assunte dall'Autorità Espropriante in merito all'adozione della procedura ordinaria prevista dall'art. 20 o delle procedure accelerate previste dall'art. 22 o 22 bis.

Sulla base del numero di soggetti interessati e considerate le peculiarità degli interventi è presumibile che l'Autorità Espropriante adotterà la procedura di cui all'art. 22 bis del dpr 327/2001 prevedendo quindi l'occupazione anticipata delle aree oggetto di intervento previa emissione di un provvedimento di determinazione urgente dell'indennità da offrire ai proprietari interessati.

## **2. LE MAPPE CATASTALI**

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Torino in formato digitale nel mese di settembre 2014 e aggiornate a febbraio 2015.

Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità (linee di particelle, linee di fabbricati, corsi d'acqua, strade ecc.) in layer precostituiti nel file prototipo.

## **3. LA GEOREFERENZIAZIONE**

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario rototraslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Tale operazione è stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di coppie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate (per lo stesso punto sono state estratte le coordinate espresse sia nel sistema della cartografia progettuale sia in quello della cartografia catastale);
- ricerca del baricentro dei due sistemi di coordinate;
- calcolo delle coordinate baricentriche delle coppie dei punti prescelti;
- attraverso l'eliminazione delle coppie dei punti riportanti scarti quadratici medi elevati scelta dei punti da ritenersi affidabili;
- mediante tale procedura ed i noti calcoli di rototraslazione individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

## **4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE**

### **4.1. IL QUADRO D'UNIONE COMUNALE**

Per ogni singola tavola del piano particellare è stato predisposto un quadro d'unione comunale riferito al tratto di competenza. Esso è composto da:

- asse di progetto in scala ridotta laddove esistente;
- perimetro dei fogli catastali;
- indicazione delle squadrature delle singole tavole di piano particellare;

### **4.2. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE**

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- aree da espropriarsi per la sede dell'argine;
- aree da espropriarsi per le eventuali deviazioni dei fossi esistenti;
- aree da espropriarsi per le eventuali sistemazioni ambientali;
- aree da asservirsi per le eventuali servitù di passaggio o altre servitù;
- aree da asservirsi per la posa degli eventuali sottoservizi modificati;
- aree da occuparsi temporaneamente.
- aree da espropriarsi o da occuparsi temporaneamente di proprietà di enti pubblici.

Tutte le aree da occuparsi per la realizzazione dell'opera sono individuate nelle tavole di piano particellare per mezzo di campiture eseguite mediante apposita retinatura colorata. In particolare è stata utilizzata una colorazione verde oliva per indicare le viabilità esistenti, ed una colorazione azzurra per indicare le acque pubbliche. Tali campiture determinano i confini oltre i quali l'esproprio non dovrà eseguirsi poiché le proprietà od i possessi delle aree così individuate sono già appartenenti ad enti pubblici. In presenza di strade esistenti il cui frazionamento non risulta ancora inserito nelle mappe catastali si è provveduto ad individuare le stesse mediante una polilinea tratteggiata e, successivamente, a campirle con colorazione verde oliva.



#### **4.3. LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE**

Ogni tavola di piano particellare è costituita da uno o più fogli di mappa catastale. Essa inizia e termina con un confine di foglio catastale e contiene solo fogli catastali appartenenti allo stesso comune. Nell'ambito di una stessa tavola di piano particellare è stata eseguita una "mosaicatura" dei fogli di mappa cioè sono state corrette le linee di contatto tra un foglio e quelli confinanti. Al fine di non modificare le superfici catastali cartografiche delle singole particelle, tale operazione è stata eseguita in modo da eliminare il minor numero di linee costituenti le particelle stesse, agendo solo sulle strade e/o i corsi d'acqua che generalmente coincidono con i confini dei fogli.

#### **4.4. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE**

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferenziati secondo le indicazioni precedenti.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (argine, opere di mitigazione, idraulica ecc.) sia sulla base del proprietario della particella considerata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

#### **4.5. LA CAMPITURA DELLE AREE DI OCCUPAZIONE**

Individuate le fasce di occupazione sono state inserite delle campiture colorate corrispondenti ai vari titoli di occupazione. Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda riportante i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

#### **4.6. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE**

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, ai volumi degli Elenchi Ditte di cui si dirà in seguito.

## 5. LE VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.). Tali visure sono state eseguite nel mese di gennaio 2015, inizialmente presso il Nuovo Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Si segnalano alcuni possibili casi particolari :

- particelle non presenti negli archivi del Nuovo Catasto dei Terreni. Sono stati ricercati i frazionamenti che hanno generato queste particelle, individuate le particelle originarie ed eseguite le visure su di esse;
- particelle allibrate alla Partita 0 (mappali soppressi). In questo caso è stato necessario individuare i mappali di destinazione eseguendo poi le relative visure.
- particelle allibrate alla Partita 1. Ricadono in questa partita tutte quelle particelle che sono state “scaricate” dagli elenchi del Nuovo Catasto Terreni per essere “caricate” in quelli del “Nuovo Catasto Edilizio Urbano”. In questo caso è stato necessario eseguire una corrispondenza tra i due catasti (terreni e fabbricati) per individuare la partita di “carico” del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ed eseguire poi la visura su tale partita.

## 6. L'ELENCO DITTE

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte.

In tale elenco sono riportati per ogni **ditta catastale** intestata:

- il numero d'ordine della ditta.
- il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare.
- la provincia ed il comune della particella interessata.
- i dati catastali delle particelle occupate.
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare (strada, opere idrauliche ecc.).

Come previsto dal DPR 327/2001 e s.m.i. i proprietari indicati sono quelli catastali.

Si segnala la forte peculiarità delle proprietà da occuparsi soprattutto in relazione alla corretta definizione delle proprietà catastali.

Preliminarmente si evidenzia che per una particella catastale (cfr. NP 6 Foglio 16 n. 324), nonostante le ricerche eseguite, non è stato possibile individuare l'intestazione catastale e quindi è stata inserita nell'elenco ditte con la dicitura "DITTA INESISTENTE 1".

In tal senso si ricorda che il dpr 327/2001 prevede che la procedura espropriativa debba essere rivolta nei confronti del soggetto che risulta proprietario catastalmente.

Nel caso di specie la determinazione della proprietà catastale è risultata difficoltosa poiché in alcuni casi le corti occupate risultano in comproprietà tra vari subalterni catastali (unità immobiliari) e quindi tra una moltitudine di proprietari non necessariamente comproprietari di un solo immobile.

Delimitatamene alla particella n. 324 del foglio n.16 NP 6 inserita nell'elenco ditte con la dicitura "DITTA INESISTENTE 1", è stato eseguito un approfondimento da quale è emerso che il presunto proprietario attuale è il Comune di Bussoleno in forza di rogito notaio Dott. Aldo Annese in data 19 novembre 1985, Rep. N. 41911/22910.

## **7. RIFERIMENTI NORMATIVI**

Le principali parti normative e giurisprudenziali in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- DPR 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- D. LGS. 163/2006 e s.m.i. e D.L. 1/2012 (conv. in legge 27/2012) art. 52.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (dichiarazione di incostituzionalità dei commi 1 e 2 dell'art. 37 DPR 327/2001 e successivo adeguamento normativo con legge 244/2007 art. 2 comma 80).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001).

## **8. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'**

È stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto:

- aree agricole.
- aree edificabili.
- aree destinate a servizi.

È stata poi accertata la tipologia di occupazione in relazione alle prescrizioni progettuali:

- aree da espropriare,
- aree da asservire,
- aree da occupare temporaneamente.

## 9. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE

### 9.1. GENERALITA'

Il conteggio economico delle indennità di esproprio si basa sull'analisi di tutte le informazioni ricercate per la formazione degli elaborati progettuali ed in particolare sulle:

- classificazioni urbanistiche effettuate secondo i criteri esposti in precedenza;
- superfici di occupazione desumibili dagli elenchi ditte;
- informazioni presenti negli elenchi ditte (superfici esproprio, titoli di esproprio, destinazione d'uso dei terreni);
- configurazione planimetrica delle occupazioni;
- indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri in merito ai valori dichiarati in recenti compravendite immobiliari;
- quotazioni immobiliari dei prezzi di mercato dei terreni agricoli;
- quotazioni immobiliari dei prezzi di mercato dei fabbricati;
- la normativa vigente secondo i criteri indicati dal DPR 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità e più segnatamente:
  - per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, 38 e 39;
  - per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42 come aggiornati dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.
  - per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
  - per i beni non espropriati che a causa della realizzazione dell'opera pubblica siano gravati da servitù o subiscano una diminuzione di valore in base all'art. 44;
  - per i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione in base agli art. 49 e 50.

È stata inoltre presa in considerazione l'ipotesi di cessione volontaria prevista dall'art. 45.

Le valutazioni dei valori economici sono tutte riferite alla data di maggio 2014.

## 9.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE

Sulla base del Valore Agricolo e del Valore Venale delle aree interessate dalla costruzione dell'argine con riferimento alle colture più rappresentativa e redditizie della Regione Agraria cui il comune di Bussoleno appartiene ed ipotizzando prevalente la figura del proprietario coltivatore diretto che accetta l'indennità proposta. La recente sentenza della C.C. n. 181/2011 ha eliminato i commi 2 e 3 dell'art. 40 lasciando invariato il comma 1 che prevede per l'indennizzo delle aree agricole la ricerca del valore agricolo. Tale valore deve intendersi come il valore economico di un qualsiasi terreno a destinazione urbanistica agricola valutato sulla base delle sue condizioni intrinseche (grado di fertilità, presenza di acqua, ecc.) prescindendo quindi da altri fattori estranei al terreno stesso. Tuttavia non si può ignorare che l'intenzione della C.C. fosse di quello di legare il valore di esproprio al valore reale del bene e quindi, in tal senso, sono stati presi in considerazione anche fattori estrinseci quali la vicinanza al centro urbano, la presenza di infrastrutture, ecc.

Inoltre è stata considerata, come previsto dal dpr 327/2001, un'indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto che sarà costretto ad abbandonare in tutto od in parte i fondi coltivati.

Infine è stata tenuta in considerazione anche la perdita dei frutti pendenti valutati forfaitariamente in €/mq. 0,15.

Si segnala che le opere in progetto interesseranno aree agricole limitatamente alle occupazioni temporanee necessarie per le installazioni di cantiere.

Contrariamente alle aree edificabili, la valorizzazione delle aree agricole è soggetta a oscillazioni anche piuttosto importanti in relazione a fattori non sempre riconducibili all'ordinarietà. L'individuazione di un valore medio è infatti condizionata da un mercato immobiliare avaro di transazioni di terreni agricoli che, nella maggior parte dei casi, passano di proprietà solo per successione.

Pertanto il più probabile valore di mercato delle aree oggetto di causa è stato ricercato sulla base del confronto con le quotazioni di istituti di ricerca in ambito agricolo.

Contrariamente al mercato immobiliare dei fabbricati civili o industriali, i cui valori di compravendita sono oggetto di rilevazione periodica e monitoraggi continui eseguiti da vari istituti di ricerca pubblici o privati, quello delle aree agricole non presenta altrettanta varietà di dati statistici ed informazioni economiche anche in considerazione del fatto che fino a pochi anni fa i prezzi dichiarati sui rogiti di compravendita dei terreni agricoli erano determinati sulla base del Reddito Dominicale rivalutato e non sull'effettivo prezzo di compravendita.

In particolare per i terreni agricoli sono consultabili le quotazioni edite dall'INEA e quelle edite dalla Exeo oltre a quelle istituzionali dei Valori Agricoli Medi determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri.

- Le quotazioni INEA

L'INEA - Istituto Nazionale Economia Agraria - esegue da tempo indagini annuali sull'andamento del mercato fondiario pubblicando i risultati sull'*"Annuario dell'agricoltura italiana"*. I valori pubblicati, indicativi del mercato fondiario, forniscono una sintesi dei prezzi medi della terra. Infatti, l'INEA cura e aggiorna la banca dati territoriale dei valori fondiari fin dal 1992.

La stima dei valori medi eseguita dall'INEA è preceduta dalla definizione dei valori fondiari per diverse categorie colturali che localmente possono assumere prezzi diversi.

L'INEA dichiara che per garantire una sufficiente affidabilità dei valori stimati sono state seguite precise metodologie operative ed in particolare:

- i prezzi sono stati rilevati per undici differenti tipi di coltura in ognuna delle 767 Regioni Agrarie definite dall'ISTAT;
- gli undici tipi di coltura rappresentano l'intera superficie agricola utilizzata;
- i prezzi sono stati rilevati mediante indagini ed interviste a mediatori immobiliari ed altri operatori del settore agricolo;
- sono stati esclusi tutti i valori economici non strettamente riconducibili all'utilizzazione agricole dei terreni;
- i valori devono intendersi relativi al suolo nudo senza cioè considerare eventuali investimenti fondiari.
- l'elaborazione delle informazioni raccolte restituisce il valore fondiario minimo e massimo per cinque tipi di coltura a livello provinciale suddiviso per zona altimetrica;
- i cinque tipi di coltura derivano dall'aggregazione degli undici tipi di coltura rilevati durante le indagini.

I valori determinati dalle attività dell'INEA nella Provincia di Torino sono riassunti nella seguente tabella, sono disponibili i valori rilevati a tutto il 2015:

TIPOLOGIA COLTURALE	VALORE MEDIO (€/mq.)	VALORE MINIMO (€/mq.)	VALORE MASSIMO (€/mq.)
Seminativi e ortofloricole	3,01	1,45	4,31
Prati permanenti e pascoli	1,47	1,06	2,06
Frutteti e agrumeti	4,55	2,52	5,12
Oliveti	1,81	1,80	1,84
Vigneti	2,79	1,43	5,02

Anche se i dati rilevati dall'INEA non sono pienamente rappresentativi del reale andamento del mercato immobiliare delle aree agricole indicano pur sempre una tendenza generale macroeconomica di cui è doveroso tener conto.

Infatti, i valori diffusi sono stati rilevati per sole 11 colture con la conseguente aggregazione di valori anche molto differenti tra loro, aggregazione necessaria per giungere ad una

media che a sua volta è stata ancora aggregata nelle cinque tipologie colturali di riferimento.

Tali dati, messi in relazione con i volumi di scambio sempre rilevati dall'Istituto, forniscono certamente un'indicazione dell'andamento generale macroeconomico ma non conferiscono, per i motivi esposti, adeguate garanzie di omogeneità ed ordinarietà necessarie nella presente stima.

Si evidenzia, comunque, come il valore unitario dei seminativi sia compreso tra €/mq. 1,45 ed €/mq. 4,31 con una forte oscillazione indice di indagini poco capillari.

▪ Le quotazioni EXEO

EXEO è un editore specializzato nel campo delle espropriazioni per pubblica utilità che da molti anni si occupa della materia espropriativa curandone sia il profilo giuridico sia quello estimativo.

EXEO dichiara che il suo Osservatorio Immobiliare del mercato agricolo *"è stato inizialmente realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio e che in una seconda fase, l'osservatorio assumerà, progressivamente, natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche"*.

Non si tratta quindi di un osservatorio istituzionale ma piuttosto di un'iniziativa privata finalizzata a sostenere l'estimatore nella sua attività. I valori ricercati non sostituiscono certo la stima ma sono d'ausilio al perito nelle sue attività di ricerca del valore di mercato delle aree agricole.

Ovviamente i valori ricercati sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali e tengono conto anche del soprassuolo.

I valori rilevati per il comune di Bussoleno sono i seguenti:

TIPOLOGIA COLTURALE	VALORE MEDIO (€/mq.)	VALORE MINIMO (€/mq.)	VALORE MASSIMO (€/mq.)
Prati irrigui	NON RILEVATO	1,20	2,30
Seminativi irrigui	NON RILEVATO	1,20	2,30
Orti Irrigui	NON RILEVATO	2,50	4,80
Vigneti D.O.C.	NON RILEVATO	2,00	2,75

I valori rilevati da Exeo appaiono sensibilmente inferiori a quelli individuati da ENEA a dimostrazione di una maggiore capillarità delle indagini svolte.

▪ I Valori Agricoli Medi

Ogni anno la Commissione Provinciale Espropri determina, per ogni regione agraria, il valore agricolo medio dei terreni agricoli considerati liberi da contratti agrari e secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. Questi valori sono dunque comprensivi dei frutti pendenti perché variano in dipendenza della coltura esistente.

Il comune di San Didero è inserito nella Regione Agraria n. 4 – Montagna della media e bassa Valle di Susa per la quale la commissione, con riferimento ai terreni oggetto della presente relazione, ha previsto i seguenti valori:

TIPOLOGIA COLTURALE	VALORE UNITARIO (€/mq.)
Seminativo e Prato	1,2836
Seminativo e Prato irrigui	1,6083
Bosco misto	0,3094

Per quanto fin qui descritto, si assume, ai fini della quantificazione economica delle indennità di esproprio in fase di progetto, che il più probabile valore di mercato dei terreni interessati dalle opere possa essere cautelativamente compreso tra i seguenti valori:

TIPOLOGIA COLTURALE	VALORE MINIMO (€/mq.)	VALORE MASSIMO (€/mq.)
Seminativo e Prato irrigui	3,00	5,00

In fase di procedimento espropriativo e in seguito alle osservazioni che i proprietari vorranno presentare in occasione dell'avviso di cui all'art. 17 del dpr 327/2001, sarà possibile eseguire una stima di dettaglio anche basandosi su eventuali rogiti di compravendita di terreni equivalenti a quelli da espropriare.



### **9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI**

Sulla base dell'art. 37 del Dpr 327/2001 che prevede che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi debba essere equiparato al valore venale oltre ad una maggiorazione del 10% in caso di accettazione dell'indennità offerta.

Come indicato dettagliatamente nella relazione descrittiva del progetto, nella gran parte dei casi le opere arginali previste determineranno l'occupazione definitiva degli esistenti muri sui quali saranno eseguite opere strutturali per renderli adeguati al contenimento della piena di riferimento. Tali aree, ancorché di superfici ridotte, sono comprese nelle aree normative del PRGC denominate P2, Bs1 e Bs5.

L'area P2 è un'area a servizi destinata al parcheggio pubblico.

Le aree Bs sono aree residenziali sature. Tuttavia le norme del PRGC, limitatamente ad alcune aree Bs tra cui la Bs1 e la Bs5, consentono la realizzazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e ricostruzione previa approvazione di specifico Strumento Urbanistico (PEC) con un possibile incremento del 30% della cubatura esistente oltre ad un aumento dell'altezza massima che potrebbe raggiungere i mt. 10.

I terreni interessati dal progetto non possono quindi definirsi propriamente "saturi" possedendo una propria cubatura che però sembra non collegata ad un indice fondiario.

La privazione di suolo non sembra quindi incidere sulle possibilità edificatorie che dovrebbero rimanere invariate ed essere equivalenti a quelle esistenti oltre ad un aumento secco del 30%.

Pertanto in caso di esproprio i proprietari non sarebbero privati delle loro possibilità edificatorie ma, piuttosto, del muro di protezione posto fronte fiume ed eventualmente di una piccola porzione di corte interna. La ricerca del più probabile valore di mercato di tali porzioni di corte è di difficile risoluzione poiché non esistono rogiti di compravendita di beni comparabili a quelli oggetto di stima.

Ai fini della presente previsione dei costi di esproprio si assume un valore unitario compreso tra €/mq. 20,00 ed €/mq. 25,00 inferiore ai prezzi delle aree agricole ma simili a quelle delle aree a servizi.

#### **9.4. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICATE**

La costruzione della nuova opera non causerà la demolizione di fabbricati ma solamente l'acquisizione dei muri esistenti ubicati fronte fiume a protezione delle corti dei fabbricati prospicienti il fiume stesso.

#### **9.5. ALTRI INDENNIZZI - AREE AGRICOLE - FABBRICATI**

La valutazione delle indennità di esproprio è anche comprensiva degli eventuali pregiudizi arrecati sia ai beni espropriati parzialmente sia a quelli non espropriati ma che per effetto della costruzione dell'opera pubblica subiranno una diminuzione del valore (art. 33 e 44 Dpr 327/2001).

Considerata la natura delle opere, si ritiene che l'incidenza di tali indennizzi sia nulla poiché non saranno occupate né in via definitiva, né in via provvisoria, vere e proprie aziende agricole bensì piccole particelle di proprietà differenti. Inoltre le occupazioni previste sono solo temporanee e non determinando quasi mai la divisione dei terreni in più parti tra loro separate.

Sono state previste però indennità per il ristoro per le demolizioni o per le acquisizioni di manufatti in genere determinati dalle occupazioni temporanee e definitive.

#### **9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE**

La realizzazione delle opere in progetto prevede anche l'utilizzo di aree di cantiere e aree di lavoro che talvolta eccedono le aree che saranno occupate in via definitiva.

L'indennizzo considerato è quello previsto dalla normativa vigente (art. 50 dpr 327/2001) che è pari a un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè sulla base del valore venale sia per le aree agricole sia per quelle edificabili) moltiplicato per il numero previsto degli anni di occupazione che, ai fini della presente relazione, si assume pari ad anni uno.

#### **9.7. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO**

Come previsto dalla normativa vigente e nell'ipotesi venga adottata la procedura dell'occupazione anticipata prevista dall'art. 22 bis del DPR 327/2001, tale indennità, ove dovuta secondo il disposto del comma 5 dello stesso articolo, sarà conteggiata sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè sulla base del valore venale sia per le aree agricole sia per quelle edificabili).

Si ipotizza che le occupazioni temporanee preordinate all'esproprio, intese come il tempo che trascorrerà tra l'immissione nel possesso e l'emissione del decreto di esproprio finale, si protrarranno complessivamente per anni uno.

#### **9.8. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI**

L'acquisizione delle aree già di proprietà di enti pubblici o ad essi assimilabili avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò risulterà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, fiumi, strade esistenti ecc.). Si prevede che i costi tecnici necessari per l'istruttoria e gli eventuali canoni convenzionali possano essere valutati forfettariamente nella percentuale del 2% calcolata sull'indennità di esproprio.

#### **9.9. INDENNITÀ PER USI CIVICI**

Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili non risulta la presenza di usi civici sulle aree oggetto di occupazione.

#### **9.10. COSTI TECNICI**

Si prevede che l'acquisizione avvenga sulla base di decreto espropriativo senza rogiti notarili eliminando quindi i costi tecnici di acquisizione.

#### **9.11. AGGIORNAMENTO VALORI DAL PROGETTO AL DECRETO DI ESPROPRIO**

Non si prevedono aggiornamenti monetari dei valori dell'indennizzo di esproprio indicate in progetto.

#### **9.12. IMPOSTE**

Sono stati considerati infine i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni mediante decreto di esproprio.

La recente normativa (Legge 8 novembre 2013 n. 218) e la seguente circolare dell'Agenzia delle Entrate hanno definito i nuovi parametri per l'assolvimento delle imposte.

Poiché il trasferimento avverrà direttamente a favore dello Stato (aree intestate al "Demanio dello Stato") non si prevede alcun esborso economico essendo lo Stato esente dal pagamento delle imposte indirette.

A titolo informativo si riportano nel seguito le aliquote previste dalla nuova norma.

- Imposta di registro sul totale delle indennità  
inserite nel provvedimento di esproprio 9% (con minimo di € 1.000,00).
- Imposta ipotecaria €/negozi 50,00.
- imposta catastale €/negozi 50,00.
- Imposta registro su altri indennizzi 3%.
- Imposta di registro sulle occupazioni temporanee 2% (con un minimo di € 67,00).
- Tassa Ipotecaria, Imposta di bollo e voltura esente.

## 10. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO

RIF.		DESCRIZIONE VOCI	PERC.	TOTALI PER VOCI	TOTALI PER VOCI RAGGRUPPATE
AREE AGRICOLE	9.2.1	Indennità aree agricole (Valore di mercato)		€ 0,00	€ 0,00
	9.2.2	Indennità aggiuntive per coltivatori diretti		€ 0,00	
	9.2.3	Frutti pendenti per coltivazione di aree agricole		€ 0,00	
	9.2.4	Acquisizione reliquati	2%	€ 0,00	
AREE EDIFICABILI	9.3.1	Indennità aree edificabili		€ 34.833,70	€ 40.842,02
	9.3.2	Maggiorazioni aree edificabili	10%	€ 3.483,37	
	9.3.3	Indennità aggiuntive per coltivatori diretti fittavoli di aree edificabili		€ 2.524,95	
	9.3.4	Frutti pendenti per coltivazione di aree edificabili		€ 0,00	
AREE EDIFICATE	9.4	Indennità aree edificate (demolizione fabbricati)		€ 0,00	€ 0,00
ALTRI INDENNIZZI	9.5.1	Altri Indennizzi - Aree Agricole	0%	€ 0,00	€ 31.281,25
	9.5.2	Altri Indennizzi - Aree edificabili, Fabbricati e Manufatti	0%	€ 31.281,25	
	9.5.3	Indennizzi per i beni non espropriati	0%	€ 0,00	
OCC. TEMPORANEE	9.6.1	Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio		€ 1.834,07	€ 2.187,83
	9.6.2	Frutti pendenti su aree occupate temporaneamente		€ 353,76	
	9.6.2	Indennizzi per perdita ricavi sul raccolto		€ 0,00	
	9.6.3	Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio	0	€ 0,00	
ALTRI COSTI	9.7	Convenzionamenti con enti pubblici e privati (solo costi tecnici)	2%	€ 816,84	€ 816,84
	9.8	Indennità per usi civici	0%	€ 0,00	
	9.9	Costi tecnici per acquisizioni aree	0%	€ 0,00	
	9.10	Aggiornamento valori dal progetto al decreto di esproprio	0%	€ 0,00	
IMPOSTE INDIRETTE	9.11	Imposta di registro (9% sul totale indennità)	0%	€ 0,00	€ 0,00
		Imposta ipotecaria (€/negozio 50)	€0,00	€ 0,00	
		imposta catastale (€/negozio 50)	€0,00	€ 0,00	
		Imposta registro su altri indennizzi	0%	€ 0,00	
		Imposta registro su occupazioni temporanee	0%	€ 0,00	
		Costi fissi di trascrizione per ogni ditta catastale	€0,00	€ 0,00	
TOTALI INDENNITA' DI ESPROPRIO				€75.127,93	€75.127,93
PER ARROTONDAMENTO					€75.000,00