

**UFFICIO OPERATIVO DI CASALE MONFERRATO
OPERE IDRAULICHE DI 2^A CATEGORIA - FIUME PO**

PROGETTO ESECUTIVO

**(AL-E-1775) LAVORI DI ARRETRAMENTO ARGINE IN SINISTRA
OROGRAFICA DEL FIUME PO IN LOCALITA' "C.NA CONSOLATA"
DEL COMUNE DI CASALE MONFERRATO (AL).
CUP B39H1000480001**

RELAZIONE DI STIMA SUGLI ESPROPRI

ELABORATO

12.4

PROGETTISTA COORDINATORE

Ing. Carmelo PAPA

PROGETTISTI

Geom. Eligio Di MASCIO

Geol. Alessandro ROSSO

COLLABORATORI PROGETTISTI

Geom. Giacomo NEZZO

Istr. Idr. Daniele SANGUIN

Geom. Dario SAVINI

Coll. Idr. Andrea BERTAZZO

**PERIZIA N.
3287**

**DATA
15/07/2015**

**REV. N° 1
15/07/2015**

**REV. N° 2
02/12/2015**

**REV. N° 3
08/08/2019**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Antonio ARENA





UFFICIO OPERATIVO DI CASALE MONFERRATO

OPERE IDRAULICHE DI 2^A CATEGORIA
FIUME PO

(AL-E-1775) LAVORI DI ARRETRAMENTO ARGINE IN SINISTRA OROGRAFICA DEL FIUME PO IN LOCALITA' "C.NA CONSOLATA" DEL COMUNE DI CASALE MONFERRATO.

CUP B39H1000480001

PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO:

RELAZIONE DI STIMA SUGLI ESPROPRI

ALLEGATO:

12.4

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTISTA COORDINATORE

Ing. Carmelo PAPA *P*

PROGETTISTI

Geom. Eligio DI MASCIO *EM*

Geol. Alessandro ROSSO

COLLABORATORI PROGETTISTI

Geom. Giacomo NEZZO *GN*

Istr. Idr. Daniele SANGUINI *DS*

Geom. Dario SAVINI *DS*

Coll. Idr. Andrea BERTAZZO *AB*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Carlo CONDORELLI

DATA

15/07/2015

PERIZIA N.

3287

REDAZIONE A CURA DI

GHEA

ESPROPRIAZIONI E TOPOGRAFIA

Checcuzzi s.p.a. s.r.l.
C.F. e P.IVA 07729820119
Piazza S. Margherita, 1 - 10123 Torino
Tel: 011 54 36.514 - Fax: 011 56.36.510
Cell: 338 37.45.15
ghea@checcuzzi.it

AIPO

Agenzia Interregionale per il fiume Po

**AL-E-1775 LAVORI DI ARRETRAMENTO ARGINE
SINISTRA OROGRAFICA DEL FIUME PO IN
LOCALITÀ "C.NA CONSOLATA" DEL COMUNE
DI CASALE MONFERRATO**

PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

**RELAZIONE GENERALE SUGLI ESPROPRI
E STIMA DELLE INDENNITÀ**

INDICE

1. GENERALITA'	2
2. LE MAPPE CATASTALI	3
3. LA GEOREFERENZIAZIONE	3
4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	4
4.1. IL QUADRO D'UNIONE COMUNALE	4
4.2. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE	4
4.3. LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE	5
4.4. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE	5
4.5. LA CAMPITURA DELLE AREE DI OCCUPAZIONE	5
4.6. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE	5
5. LE VISURE CATASTALI	6
6. L'ELENCO DITTE	6
7. RIFERIMENTI NORMATIVI	7
8. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ	7
9. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE	7
9.1. GENERALITÀ	7
9.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE	8
9.2.1. <i>Esproprio delle aree agricole</i>	8
9.2.2. <i>Indennità aggiuntive per coltivatori diretti</i>	9
9.2.3. <i>Frutti pendenti - mancato raccolto</i>	9
9.2.4. <i>Acquisizione reliquati</i>	9
9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI	10
9.3.1. <i>Esproprio delle aree edificabili</i>	10
9.3.2. <i>Maggiorazioni</i>	10
9.3.3. <i>Indennità aggiuntive per coltivatori diretti</i>	10
9.3.4. <i>Frutti pendenti - mancato raccolto</i>	10
9.4. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICATE	10
9.5. ALTRI INDENNIZZI	11
9.5.1. <i>Aree agricole</i>	11
9.5.2. <i>Aree edificabili, fabbricati e manufatti</i>	12
9.5.3. <i>Indennizzi per i beni non espropriati</i>	12
9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	16
9.6.1. <i>Aree non preordinate all'esproprio (aree di cantiere)</i>	16
9.6.2. <i>Frutti pendenti e indennizzi</i>	16
9.6.3. <i>Aree preordinate all'esproprio</i>	16
9.7. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI	17
9.8. INDENNITÀ PER USI CIVICI	17
9.9. COSTI TECNICI	17
9.10. AGGIORNAMENTO MONETARIO	17
9.11. IMPOSTE INDIRETTE	18
9.12. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO	19

1. GENERALITA'

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano l'arretramento dell'argine esistente sul fiume Po in comune di Casale Monferrato nella zona della Cascina "Consolata" in provincia di Alessandria.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Casale Monferrato sono stati reperiti gli stralci del P.R.G.C. vigente.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente sono stati visionati recenti rogiti notarili dai quali è stato possibile desumere i prezzi di vendita di terreni simili a quelli oggetto di esproprio.

Sulla base della cartografia urbanistica comunale la nuova opera insisterà interamente in area agricola.

Il dettaglio delle destinazioni urbanistiche è riportato sugli elaborati urbanistici allegati al progetto sui quali l'opera in progetto è stata sovrapposta alle tavole del PRGC..

Per fornire una migliore e più puntuale lettura delle problematiche espropriative anche in relazione alla situazione territoriale delle proprietà fondiarie negli elaborati progettuali sono state introdotte puntuali informazioni in merito alle occupazioni di eventuali suoli già di proprietà demaniale. Le particelle catastali corrispondenti a tali suoli sono state opportunamente evidenziate con specifici tratteggi.

L'opera in esame è compresa nella variante al PAI per la *"sistemazione idraulica del fiume Po dalla confluenza con la Dora Baltea alla confluenza con il fiume Tanaro"* adottata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con deliberazione n. 7 del 21 dicembre 2010 entrata in vigore il giorno successivo alla pubblicazione del D.P.C.M. del 28 luglio 2011 sulla G.U. n. 16 del 20 gennaio 2012.

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 Alessandria in formato digitale nel mese di settembre 2012.

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

Ferma restando la georeferenziazione delle opere ed il loro ingombro, definiti ambedue dal progettista, è stato redatto il piano particellare 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;
- aree eventualmente da occuparsi temporaneamente.
- aree eventualmente da espropriarsi o da occuparsi temporaneamente di proprietà di enti pubblici.

Tutte le aree, come definite dal progettista, sono state opportunamente 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.

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

Sulle aree di occupazione come definite dal progettista sono state inserite delle campiture colorate corrispondenti ai vari titoli di occupazione. Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta una 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

A seguito dell'individuazione delle 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 settembre 2012, 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.);
- l'indennità di esproprio provvisoria.

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.
- 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 INDENNITÀ

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

- aree agricole;
- aree edificabili (produttive, residenziali, terziarie e a servizi) sulla base dei PRGC.

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. GENERALITÀ

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza, con riferimento alle superfici di occupazione desumibili dagli elenchi ditte, sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d'uso dei terreni), vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati dal Dpr 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità ed in particolare:

1. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, 38 e 39;
2. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42 come aggiornati dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.
3. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
4. 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;
5. per i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione in base agli art. 49 e 50;
6. considerando inoltre la cessione volontaria prevista dall'art. 45.

9.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE

9.2.1. Esproprio delle aree agricole

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 (salubrità, 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 collegare 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.

La quantificazione dell'indennità di esproprio è eseguita sulla base del valore agricolo unitario (ovvero del valore venale o di mercato) delle aree interessate dalla costruzione dell'argine ricercato sia mediante indagini eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari competente sui prezzi di recenti compravendite di terreni simili a quelli oggetto di esproprio, sia sulle quotazioni di istituti di ricerca in ambito agricolo.

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. Infatti le indagini eseguite hanno evidenziato valori compresi tra €/mq. 3,00 e €/mq. 6,00.

Considerate le indagini eseguite, l'ubicazione dei terreni, la distanza minima dalle principali vie di comunicazione, la giacitura del suolo pianeggiante, l'eccellente dotazione irrigua, la configurazione regolare dei fondi facenti parte di grandi lotti unitari e l'assenza di vincoli, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato delle aree oggetto di esproprio possa essere pari a €/mq. 5,00.

9.2.2. Indennità aggiuntive per coltivatori diretti

Ai fini della stima delle indennità di esproprio si ipotizza prevalente la figura del proprietario coltivatore diretto cui spetta, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 del DPR 327/2001 e s.m.i. un'indennità aggiuntiva pari al Valore Agricolo Medio (VAM) della coltura praticata (seminativo irriguo - €/mq. 3,71) poiché sarà costretto ad abbandonare in tutto od in parte i fondi coltivati.

9.2.3. Frutti pendenti - mancato raccolto

Le aree interessate dall'arretramento dell'argine sono pressoché tutte coltivate a mais. Attualmente il prezzo del mais è di circa €/q.le 33,00 IVA compresa ed ipotizzando una produzione generosa di q.li/Ha 150 di prodotto secco il prezzo di vendita ricavabile da un ettaro risulterebbe attualmente di circa € 4.950,00 (€/mq. 0,50) cui si suppone corrisponda un utile netto pari a circa il 20% corrispondente a € 990,00 (€/mq. 0,10).

A seconda del momento dell'anno in cui si verificherà l'occupazione i proprietari perderebbe un ricavo senza che siano state sostenute spese ovvero un ricavo a fronte di spese già sostenute. Pertanto il danno economico per i frutti pendenti o il mancato raccolto è compreso tra €/mq. 0,10 ed €/mq. 0,50.

Prudenzialmente si considera il valore di €/mq. 0,50.

9.2.4. Acquisizione reliquati

Le opere previste non determinano la creazione di appezzamenti di estensioni ridotte per li quali si renderebbe necessaria l'acquisizione.

9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI

9.3.1. Esproprio delle aree edificabili

Le opere in progetto riguardano la realizzazione di un nuovo argine nell'ambito delle fasce definite dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) all'interno delle quali l'edificazione non è consentita. L'analisi del PRG del comune di Casale Monferrato ha confermato tale indicazione.

9.3.2. Maggiorazioni

Ai sensi del comma 2 dell'art. 37 del DPR 327/2001 ai proprietari che accettano l'indennità offerta spetta una maggiorazione del 10%.

9.3.3. Indennità aggiuntive per coltivatori diretti

Al proprietario coltivatore diretto di aree edificabili ovvero al fittavolo che, per effetto della realizzazione dell'opera, siano costretti ad abbandonare il fondo coltiva spetta, ai sensi del comma 9 dell'art. 37 del DPR 327/2001, una indennità aggiuntiva pari al Valore Agricolo Medio (VAM) della coltura effettivamente praticata.

9.3.4. Frutti pendenti - mancato raccolto

Anche nel caso di aree edificabili coltivate dal proprietario coltivatore diretto o dal fittavolo si considera il riconoscimento dei frutti pendenti o dei mancati raccolti con i medesimi criteri individuati per le aree agricole.

9.4. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICATE

L'arretramento dell'argine esistente non determina l'esproprio di aree edificate.

9.5. ALTRI INDENNIZZI

9.5.1. Aree agricole

A. Deprezzamento terreno

L'arretramento dell'argine esistente determinerà la diminuzione di valore di circa mq. 56.200 di terreno agricolo che verrà a trovarsi all'interno della fascia B e quindi non sarà più protetto dalle inondazioni causate dalla piena di riferimento trovandosi nelle aree di espansione e laminazione delle piene.

Ciò potrà determinare, ciclicamente, una perdita di raccolto il cui valore economico rappresenta la diminuzione di valore del terreno.

Come indicato nel capitolo relativo ai frutti pendenti, attualmente il prezzo del mais è di circa €/q.le 33,00 IVA compresa ed ipotizzando una produzione generosa di q.li/Ha 150 di prodotto secco il prezzo di vendita ricavabile da quest'area risulterebbe attualmente di circa € 27.819,00 cui si suppone corrisponda un utile netto pari a circa il 20% corrispondente a € 5.563,80. A seconda del momento dell'anno in cui si dovesse verificare l'esondazione l'azienda agricola perderebbe un ricavo senza che siano state sostenute spese ovvero un ricavo a fronte di spese già sostenute.

Pertanto il danno economico per il mancato raccolto è compreso tra € 5.500,00 ed € 28.000,00. Prudenzialmente si considera il valore massimo ed un tempo di ritorno dell'esondazione di 20 anni che determinerebbe statisticamente un mancato ricavo medio annuo pari a € 1.400,00. Ora capitalizzando tale valore al saggio del 3% possiamo ottenere il valore del danno che risulta pari a € 46.666,67 arrotondabile a € 47.000,00.

B. Modifiche alla viabilità e alla dotazione irrigua

L'arretramento dell'argine inciderà in modo significativo sia sulla viabilità aziendale, determinando la necessità di realizzare una nuova strada poderale di raccordo di lunghezza pari a circa mt. 200, sia sulle possibilità irrigue determinando la chiusura di due pozzi che dovranno essere ricostruiti in altra posizione.

Considerando un costo unitario variabile tra €/ml. 1.000,00 e €/ml. 1.200,00 per la realizzazione di due pozzi nuovi si ritiene che il valore dei pozzi esistenti e della strada poderale attuale possa valutarsi pari a € 55.000,00.

9.5.2. Aree edificabili, fabbricati e manufatti

La nuova opera causerà la demolizione di una parte della recinzione del complesso agricolo di "Cascina Consolata" di cui però se ne prevede la ricostruzione al limite della fascia di rispetto dei mt. 10 prevista dalla normativa vigente.

Conseguentemente non si considerano indennizzi per i manufatti.

9.5.3. Indennizzi per i beni non espropriati

Il DPR 327/2001 e s.m.i. prevede anche il riconoscimento di un indennizzo per tutti i beni che a causa della realizzazione dell'opera siano gravati da una servitù o subiscano una diminuzione permanente di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.

Nella relazione descrittiva dello studio di fattibilità della *"sistemazione idraulica del fiume Po dalla confluenza con la Dora Baltea alla confluenza con il fiume Tanaro"* recepita nella variante PAI richiamata al capitolo 1, viene indicato che il restringimento della sezione del fiume Po causato dall'attuale posizione dell'argine *"provoca un rigurgito dei livelli a monte che può essere evitato spostando l'argine in posizione più arretrata"* ma che *"tale assetto comporta la necessità di delocalizzare la cascina consolata che, peraltro, risulta oggi abbandonata"*.

Questo principio è altresì ribadito nella Relazione Tecnica allegata alla Variante del PAI n. 7 del 21 dicembre 2010 laddove si evidenzia che *"l'argine principale sinistro a valle del ponte ferroviario di Casale Monferrato, per proteggere la Cascina Consolata, chiude in maniera anomala la golena arrivando quasi sino all'alveo inciso e riducendo la larghezza di deflusso di circa 250 mt. Tale restringimento provoca un innalzamento dei livelli a monte dello stesso che coinvolge direttamente anche l'argine golenale a difesa di Nuova Casale e che può essere evitato spostando l'argine in posizione più arretrata"*.

Senonché, a causa dell'arretramento dell'argine, l'intero complesso agricolo di *"Cascina Consolata"* si troverà direttamente all'interno della fascia B di progetto e quindi non sarà più protetto dalle inondazioni causate dalla piena di riferimento trovandosi nelle aree di espansione e laminazione delle piene.

A causa di questo nuovo assetto del territorio è ragionevolmente presumibile che il complesso agricolo di *"Cascina Consolata"* non risulti più appetibile sul mercato immobiliare e che quindi la sua diminuzione di valore coincida sostanzialmente con il valore di mercato.

In altre parole a causa dell'arretramento dell'argine esistente, il complesso agricolo di "Cascina Consolata" si troverà all'interno della fascia di espansione e laminazione delle piene del Po e, conseguentemente, nessun ipotetico acquirente sarà disposto ad acquistare il bene in esame, cosicché il danno subito dai proprietari in relazione alla realizzazione dell'opera corrisponde al valore di mercato del bene stesso.

La delocalizzazione di edifici privati prevista nella relazione descrittiva dello studio di fattibilità è una possibilità che la vigente normativa e giurisprudenza in campo espropriativo non prevede. Invece sono previsti i criteri con i quali deve essere stimata una corretta indennità di esproprio che tenga conto anche degli eventuali deprezzamenti causati dalla realizzazione delle opere.

Tutto ciò considerato, ai fini della corretta individuazione dei costi espropriativi necessari all'arretramento dell'argine esistente per il complesso immobiliare "Cascina Consolata", ancorché non interferito direttamente dalle opere, sarà stimato il suo valore di mercato ai sensi dell'art. 38 del dpr 327/2001.

Il valore di mercato esprime il controvalore economico di un bene immobile in un determinato momento. Esso rappresenta l'ammontare economico per il quale un bene può essere compravenduto tra un acquirente e un venditore con interessi opposti previa una selezione delle offerte esistenti in modo da confrontare le condizioni degli immobili con le richieste economiche, risentendo quindi della legge della domanda e dell'offerta.

Ai sensi della normativa vigente possono essere indennizzate le aree edificate nei casi in cui il fabbricato sia stato eseguito con regolare licenza edilizia e con regolare autorizzazione paesistica e non in contrasto con essa detti titoli. In caso contrario deve essere valutata la sola area di sedime (cfr. art. 38 comma 2 DPR 327/2001). Inoltre se solo parte della costruzione è stata realizzata in assenza di concessione edilizia o di autorizzazione paesistica, l'indennità è calcolata "tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente" (art.38 c. 1 DPR 327/2001).

Per quanto attiene alla stima delle indennità ai fini del presente progetto definitivo si considera inizialmente che tutte le costruzioni siano legittimamente edificate.

Tuttavia durante la fase di acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere dovrà essere accertata la reale legittimità delle stesse verificando l'esistenza dei permessi edilizi e dei nulla osta paesistici intercorsi nel tempo confrontando i loro contenuti con la situazione reale dei luoghi. Ogni difformità totale o parziale riscontrata dovrà poi essere tenuta in considerazione ai fini della finale determinazione dell'indennità anche con riferimento alla presenza o meno delle autorizzazioni paesistiche ai sensi dell'art. 38, comma 2 del DPR 327/2001.

A seguito di sopralluogo e di alcune indagini catastali è stato possibile determinare la consistenza del complesso agricolo di "Cascina Consolata" che risulta essere il seguente:

1. Foglio 24 particella 159 subalterno 1 - abitazione di mq. 280 oltre a mq. 116 di cantina e mq. 198 di sottotetto.
2. Foglio 24 particella 159 subalterno 2 planimetria catastale 1 - tettoia ad uso agricolo di mq. 637 con annesso silos.
3. Foglio 24 particella 159 subalterno 2 planimetria catastale 2 - magazzini ad uso agricolo di mq. 472 con annesso portico di mq. 100.
4. Foglio 24 particella 159 subalterno 2 planimetria catastale 3 - magazzini ad uso agricolo di mq. 154 - rimessa di mq. 55 e portico di mq. 100.
5. Foglio 24 particella 159 subalterno 2 planimetria catastale 4 - n. 3 rimesse, n. 1 magazzino, n. 1 tettoia, n. 3 ripostigli oltre a portico e androne per complessivi mq. 251.
6. Foglio 24 particella 159 subalterno 2 planimetria catastale 5 - Fienili per mq. 446.
7. Foglio 24 particella 159 subalterno 2 planimetria catastale 6 - Legnaia e ripostigli per complessivi mq. 72.
8. Foglio 24 particella 159 subalterno 2 planimetria catastale 7 - Magazzini al PT e al P1 per complessivi mq. 254.

Raggruppando le superfici indicate per tipologie costruttive si ottengono i seguenti valori:

1	Abitazioni	mq. 280
2	Cantine e sottotetti	mq. 314
3	Magazzini e ripostigli	mq. 952
4	Tettoie e portici	mq. 837
5	rimesse	mq. 306
6	fienili	mq. 446
7	Totale	<u>mq. 3.135</u>

Il valore di ricostruzione del complesso agricolo può indicativamente stimarsi negli importi di seguito indicati:

NUM	DESCRIZIONE	SUP.	€/MQ.	VALORE RICOSTRUZIONE
1	Abitazioni	280	€ 1.200,00	€ 336.000,00
2	Cantine e sottotetti	314	€ 240,00	€ 75.360,00
3	Magazzini e ripostigli	952	€ 700,00	€ 666.400,00
4	Tettoie e portici	837	€ 300,00	€ 251.100,00
5	Rimesse	306	€ 700,00	€ 214.200,00
6	Fienili	446	€ 300,00	€ 133.800,00
	Totale	3.135		€ 1.676.860,00

Al valore di ricostruzione così determinato deve essere applicato un coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione nonché detratti i costi per la bonifica dell'amianto riscontrato durante il sopralluogo in alcune parti costruttive del complesso agricolo.

Lo stato manutentivo del complesso agricolo è senz'altro pessimo come anche rilevato nella relazione descrittiva dello studio di fattibilità della variante al PAI nella quale si considerava il complesso abbandonato.

Pertanto si considera un coefficiente di età, qualità e stato manutentivo pari a 0,25 (deprezzamento del 75%) ed un costo forfettario di € 65.000,00 per i costi di bonifica dall'amianto.

Conseguentemente il valore di mercato del complesso agricolo di "Cascina Consolata" può assumersi nella seguente somma:

$$(\text{€ } 1.676.860 \times 0,25) - \text{€ } 65.000,00 = \text{€ } 354.215,00$$

9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE

9.6.1. Aree non preordinate all'esproprio (aree di cantiere)

Per la realizzazione del nuovo argine dovranno essere occupate temporaneamente ulteriori aree rispetto a quelle già previste in esproprio definitivo. Tali aree saranno destinate ai cantieri ed alla viabilità di cantiere.

Si prevede che le occupazioni per i cantieri dureranno circa due anni occorrendo la disponibilità delle aree prima dell'inizio dei lavori per l'approntamento delle aree ma anche dopo la conclusione dei lavori per la messa in pristino allo stato attuale di tutte le aree e la restituzione delle stesse ai legittimi proprietari.

L'indennizzo è quello previsto dalla normativa vigente (art. 50 dpr 327/2001) e sarà quindi calcolato 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).

9.6.2. Frutti pendenti e indennizzi

È stato anche previsto il rimborso ai coltivatori diretti del mancato raccolto o del frutto pendente nonché un ulteriore indennizzo per un periodo di due anni successivi alla restituzione delle aree finalizzato a compensare la diminuzione dei ricavi percepibili dalle aree restituite fino a quando le stesse non recupereranno il loro grado di fertilità precedente alle occupazioni.

Si considera che il primo anno vi sia una perdita dei ricavi pari al 60%, il secondo pari al 30%.

9.6.3. Aree preordinate all'esproprio

AIPo prevede di acquisire le aree utilizzando la procedura prevista dall'art. 20 del dpr 327/2001 che esclude quindi l'occupazione temporanea preordinata all'esproprio.

9.7. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI

Il progetto non prevede l'occupazione né definitiva né temporanea di aree di proprietà di enti pubblici o ad essi assimilabili e quindi non si prevede alcun costo.

9.8. INDENNITÀ PER USI CIVICI

Non risulta, attualmente, che il progetto preveda l'occupazione definitiva o temporanea di aree su cui gravino usi civici e quindi non si prevede alcun costo.

9.9. COSTI TECNICI

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

Si considera tuttavia un costo per l'esecuzione della procedura pari ad una percentuale del 2% di tutti i costi di esproprio.

9.10. AGGIORNAMENTO MONETARIO

Poiché tra la conclusione del progetto dell'opera e la sua materiale realizzazione, coincidente con la proposta delle indennità ai proprietari, può trascorrere un significativo lasso di tempo entro il quale i valori di mercato possono subire aumenti anche solo in relazione al normale aumento del costo della vita, a tutti gli importi delle indennità calcolati sulla base della normativa vigente è stato apportato un coefficiente correttivo del 2,5% annuo pari all'attuale saggio legale.

Ai fini del presente progetto si considera che tra la conclusione del progetto e l'offerta dell'indennità possano trascorrere due anni.

9.11. IMPOSTE INDIRECTE

Le indennità di esproprio devono essere assoggettate al pagamento delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia che questa avvenga mediante decreto di esproprio sia che avvenga attraverso contratti di cessione volontaria.

Si devono considerare le seguenti aliquote:

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Imposta di registro | 8% (con minimo di € 168,00); |
| 2. Imposta ipotecaria | 2% (con minimo di € 168,00); |
| 3. imposta catastale | 1% (con minimo di € 168,00); |
| 4. Imposta registro su altri indennizzi | 3% (con minimo di € 168,00); |
| 5. Imposta di registro sulle occup. temporanee | 2% (con minimo di € 168,00); |
| 6. Costi fissi di Trascrizione | € 149,00 per ogni ditta. |

Tuttavia, poiché il trasferimento finale della proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle opere avverrà direttamente a favore dello Stato (Demanio Pubblico), i costi per le imposte suddette non vengono considerati essendo lo Stato esentato dal pagamento delle medesime.

9.12. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO

RIF.	DESCRIZIONE VOCI	PERC.	TOTALI PER VOCI	TOTALI PER VOCI RAGGRUPPATE	
AREE AGRICOLE	9.2.1		€ 88.456,50	€ 162.959,87	
	9.2.2		€ 65.657,72		
	9.2.3		€ 8.845,65		
	9.2.4	0%	€ 0,00		
AREE EDIFICABILI	9.3.1		€ 0,00	€ 0,00	
	9.3.2	10%	€ 0,00		
	9.3.3		€ 0,00		
	9.3.4		€ 0,00		
AREE EDIFICATE	9.4		€ 0,00	€ 0,00	
ALTRI INDENNIZZI	9.5.1	0%	€ 102.000,00	€ 456.215,00	
	9.5.2	0%	€ 0,00		
	9.5.3		€ 354.215,00		
OCC. TEMPORANEE	9.6.1	2	€ 30.439,75	€ 65.141,07	
	9.6.2		€ 18.263,85		
	9.6.2		€ 16.437,47		
	9.6.3	0	€ 0,00		
ALTRI COSTI	9.7	0%	€ 0,00	€ 34.215,80	
	9.8	0%	€ 0,00		
	9.9	0%	€ 0,00		
	9.10	5%	€ 34.215,80		
IMPOSTE INDIRETTE	9.11	Imposta di registro (esente)	0%	€ 0,00	€ 0,00
		Imposta di trascrizione (esente)	0%	€ 0,00	
		imposta catastale (esente)	0%	€ 0,00	
		Imposta registro su altri indennizzi (esente)	0%	€ 0,00	
		Imposta registro su occupazioni temporanee (esente)	0%	€ 0,00	
		Costi fissi di trascrizione per ogni ditta catastale (esente)	€ 0,00	€ 0,00	
TOTALI INDENNITA' DI ESPROPRIO			€ 718.531,73	€ 718.531,73	