

**Ufficio tecnico**

Saint-Marcel, 09/02/2016

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA CRITERI ESTIMATIVI
PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA'**

art. 12 comma 1 lett. C), L.R. 11/2004

per l'espropriazione, l'asservimento e l'occupazione temporanea delle aree necessarie alla
realizzazione dei lavori di

**REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO IDROELETTRICO SUL TORRENTE SAINT-
MARCEL DENOMINATO "MOULIN - FLEURIE"**

- **VISTA** la legge regionale n. 11 del 02.07.2004 "Disciplina dell'espropriazione per pubblica utilità in Valle d'Aosta. Modificazioni delle leggi regionali 11 novembre 1974, n. 44 e 6 aprile 1998, n. 11";
- **VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica n. 327 del 08.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- **VISTA** la Legge Regionale 19/2007 e in particolare l'art. 8, che individua quale responsabile del procedimento il dirigente della struttura relativa.
- **RICHIAMATO** l'art. 12 comma 1 lett. C) della l.r. 11/2004 che prevede che il progetto dell'opera debba essere corredato tra le altre cose: "*della relazione giustificativa dei criteri estimativi adottati per la determinazione delle indennità di espropriazione, nonché della stima analitica, per ciascun bene da espropriare, del più probabile valore di mercato e delle indennità di espropriazione, tenuto conto della destinazione urbanistica delle aree interessate dai lavori, della natura e consistenza dei manufatti e fabbricati da demolire, delle indennità per la soppressione o lo spostamento di attività commerciali o produttive, delle indennità per deviazioni provvisorie di strade o di altre opere interferenti, e di ogni altra circostanza valutabile*".
- **VISTO** il progetto dell'opera in questione datato febbraio 2016, comprensivo degli elaborati di esproprio, asservimento e occupazione temporanea, redatto dal tecnico incaricato ing. GADIN Andrea con studio tecnico in via Sant'Anselmo, n. 28 nel comune di Aosta;
- **TENUTO CONTO** della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 che ha dichiarato incostituzionale il criterio di applicazione del Valore Agricolo Medio per la

determinazione delle indennità di esproprio relativamente alle aree agricole (zona E) o comunque non edificabili.

- **CONSIDERATO** che l'Amministrazione Regionale ha provveduto all'istituzione di un progetto specifico di gruppo, finalizzato alla costituzione di un osservatorio dei valori agricoli funzionale a monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione per fini espropriativi attraverso il metodo sintetico-analitico;
- **CONSIDERATO** che le procedure di valutazione dei terreni agricoli, di cui al progetto regionale sopraccitato, hanno previsto l'identificazione di una forcella (massimo/minimo) di valori al metro quadrato per ogni qualità colturale, anche tenendo conto dell'altitudine, identificate a livello regionale e che tali forcelle sono state definite mediante un'indagine campionaria svolta analizzando gli atti di compravendita delle principali qualità colturali esistenti in Valle d'Aosta nell'anno 2012, di seguito riportata:

Tipo di coltura	massimo	minimo
Vigneto	12,000	2,400
Frutteto	10,755	2,151
Prato irriguo, seminativo, erbe officinali, piccoli frutti, orticole.	7,333	1,467
Prato asciutto	6,000	1,200
Pascolo fertile	4,667	0,933
Pascolo magro	2,000	0,400
Si	6,676	1,335
Ba	1,500	0,300
Bc	1,600	0,320
Bac	1,550	0,310

Tipo di coltura	1600	1400-1600	1200-1400	1000-1200	12000	1000
Vigneto	max 3 min 2,4	max 5 min 3	max 8 min 5	10 max min 8	12,000	10
Frutteto	max 3 min 2,15	max 5 min 3	max 6 min 5	max 9 min 6	max 10,7 min 9	max 9
Prato irriguo	max 2 min 1,467	max 3 min 2	max 4,5 min 3	max 5,9 min 4,5	max 7,3 min 5,9	max 5,9
Prato asciutto	max 2 min 1,2	max 3 min 2	max 4 min 3	max 5 min 4	max 6 min 5	max 5
Pascolo fertile	max 1,1 min 0,93	max 1,5 min 1,1	max 2 min 1,5	max 3,6 min 2	max 4,6 min 3,6	max 3,6
Bc	max 0,6 min 0,320	max 0,9 min 0,6	max 1,1 min 0,9	max 1,3 min 1,1	max 1,6 min 1,3	max 1,3

- **CONSIDERATO** che da un'indagine conoscitiva effettuata contattando alcuni liberi professionisti che lavorano in zona, nonché verificando il contenuto di alcuni atti di compravendita di terreni agricoli sul territorio di Saint-Marcel è emerso che sostanzialmente i valori di mercato oscillano a metà della forcella indicata dalla Regione, ad eccezione dei prati irrigui pianeggianti di fondo valle che possono raggiungere € 8,00/mq.
- **CONSIDERATO** che i valori finali sono stati determinati valutando, secondo i limiti delle forcelle previste, il valore agrario ritenuto più congruo tenuto conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di valutazione.
- **RICHIAMATA** altresì la deliberazione della Giunta comunale n. 48 del 20 dicembre 2012 avente ad oggetto: *“Imposta municipale propria. Individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini del versamento ordinario dell'imposta da parte dei contribuenti e della successiva attività di accertamento di imposta”*;
- **VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Saint-Marcel;

I sottoscritti Ubaldo Alessio CERISEY, in qualità di responsabile del procedimento, unitamente al geom. Andrea Careri in qualità di responsabile dell'istruttoria, con la presente relazionano in merito ai criteri utilizzati per la determinazione dell'indennità per l'esproprio, l'asservimento e l'occupazione temporanea delle aree necessarie alla realizzazione dei lavori in oggetto:

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Per stabilire il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di esproprio si provvede ad eseguire un'analisi che tenga in considerazione le singole caratteristiche di ogni appezzamento in quanto risultano molto differenti tra loro, applicando poi la forcella di valori identificata a livello regionale come citato in premessa e tenendo conto dell'indagine conoscitiva effettuata in loco.

Fg. 33 mappale n. 64 – coltura catastale Pascolo – estensione 1.449 mq.:

E' il terreno interessato in parte dalla costruzione del dissabbiatore e risulta ubicato ad una quota di circa 1250 m.s.l.m., nel vallone di Saint-Marcel. Di forma irregolare, molto stretto e lungo, risulta posto tra la strada comunale e il torrente Saint-Marcel. Dall'analisi delle ortofoto agg. all'anno 2012 appare completamente ricoperto dalla vegetazione e poco fruibile data la sua forma e la sua vicinanza al torrente.

Il terreno risulta inoltre gravato dai seguenti vincoli:

- zona boscata ai sensi dell'art. 33 della l.r. 11/1998;
- vincolo idrogeologico;
- fascia F1 (fascia ad alto rischio) per il vincolo a frana di cui all'art. 35 l.r. 11/1998
- fascia A (fascia ad alto rischio) per il vincolo a inondazioni di cui all'art. 36 l.r. 11/1998
- in parte in fascia Vb (zone di probabile localizzazione dei fenomeni valanghivi) ai sensi dell'art. 37 della l.r. 11/1998.
- servitù di passaggio della larghezza di metri 3,50 per la realizzazione della spalla del ponte e per la posa di tubazioni interrato, istituita con atto notaio Saia in data 15/03/2010 repertorio n. 95859/23546;

Dal punto di vista urbanistico risulta ubicato nelle seguenti sottozone del PRGC vigente: **Ec2 – Ed9 (in minima parte)**.

Le sottozone di tipo **Ec** sono costituite da aree con prevalente copertura forestale destinate alla conservazione, manutenzione o riqualificazione del patrimonio forestale; in esse sono ricomprese le aree destinate al rimboschimento, le aree nelle quali il patrimonio boschivo è andato distrutto nonché quelle aree un tempo coltivate ed ora abbandonate per le quale non si prevede, vista la loro giacitura, la possibilità di un loro recupero produttivo, ma sono lasciate all'espansione del bosco.

All'interno di tali sottozone è consentita la nuova costruzione solo per la realizzazione di opere infrastrutturali strettamente necessarie alla conduzione dei fondi, quali: acquedotti, impianti di smaltimento acque reflue, impianti per produzione di energia e di calore da fonti rinnovabili, impianti irrigui mobili o semifissi, decespugliamento, spietramento, livellamento e opere di bonifica in genere, infrastrutture di accesso e quanto altro occorrente per lo sfruttamento razionale del fondo e per l'adeguamento igienico funzionale delle strutture, nonché opere di difesa idrogeologica del suolo, di captazione e sfruttamento delle risorse idriche e di altre infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

La sottozona **Ed9**, all'interno della quale ricade solo una minima parte del terreno in questione, risulta destinata ad usi speciali, ed in particolare alla realizzazione di centraline idroelettriche.

Per tale terreno, considerate le caratteristiche morfologiche dello stesso, l'altitudine (sopra i 1.200,00 m.s.l.m.) e le sue limitazioni, si ritiene congruo applicare un valore intermedio rispetto alla forcella stabilita a livello regionale nell'anno 2012 per tale coltura catastale, ovvero: **€ 1,50/m²**.

Fig. 15 mappale n. 3 – coltura catastale seminativo irriguo – estensione 1.025 mq.:

E' il terreno interessato dalla costruzione della centralina denominata "Moulin" e risulta ubicato ad una quota di circa 650 m.s.l.m.. Di forma regolare, abbastanza pianeggiante, risulta posto tra il torrente Saint-Marcel e l'abitato di Moulin, in prossimità della strada comunale. Dall'analisi delle ortofoto agg. all'anno 2012 appare adibito a prato irriguo.

Il terreno risulta inoltre gravato dai seguenti vincoli:

- fascia Df1-Df3 (fascia ad alto e basso rischio) per il vincolo Debris Flow di cui all'art. 35 l.r. 11/1998;
- fascia A-C (fascia ad alto e basso rischio) per il vincolo a inondazioni di cui all'art. 36 l.r. 11/1998;

Dal punto di vista urbanistico risulta ubicato nella seguente sottozona del PRGC vigente: **Eg17**

Le sottozone di tipo **Eg** sono quelle aree di particolare o ordinario interesse agricolo, non costituenti aree di specifico interesse paesaggistico, destinate a coltivazioni specializzate, (vigneti, frutteti, castagneti da frutto) e alle produzioni foraggiere asservite alle aziende zootecniche di fondovalle o che si prestano per contiguità e natura dei terreni ad esserlo. Tali aree comprendono anche i terreni agricoli in fase di abbandono che per giacitura e condizioni stagionali, si ritiene praticabile un loro recupero produttivo.

All'interno della sottozona Eg17, agricola, gli interventi previsti sono regolati dall'art. 55 delle NTA; in particolare è prevista la nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di beni strumentali alle attività agricole o per le strutture pertinenziali agli edifici esistenti.

Per tale terreno, considerate le caratteristiche morfologiche e i vincoli gravanti sullo stesso, si ritiene congruo applicare un valore leggermente inferiore rispetto al massimo stabilito a livello regionale nell'anno 2012 per tale coltura catastale, anche tenendo conto delle informazioni assunte in loco: € **5,50/m²**.

Fig. 2 mappale n. 406 – coltura catastale incolto produttivo – estensione 1.362 mq. - superficie soggetta ad espropriazione 488 mq. (406/b):

E' il terreno interessato dalla costruzione della centralina posta più a valle denominata "Croix des Champs" e risulta ubicato ad una quota di circa 536 m.s.l.m.. Di forma regolare risulta posto tra il torrente Saint-Marcel e la vecchia strada comunale dell'envers che conduce a Brissogne. Dall'analisi delle ortofoto agg. all'anno 2012 il terreno in questione risulta adibito a deposito di materiale, in particolare terra e rocce.

Il terreno risulta inoltre gravato dai seguenti vincoli:

- fascia Df1 (fascia ad alto rischio) per il vincolo Debris Flow di cui all'art. 35 l.r. 11/1998;
- fascia A-B (fascia ad alto e medio rischio) per il vincolo a inondazioni di cui all'art. 36 l.r. 11/1998;
- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei terreni a monte degli stessi, istituita con domanda giudiziale del tribunale di Aosta in data 09/10/2004 repertorio n. 0/1;

Dal punto di vista urbanistico risulta ubicato nella seguente sottozona del PRGC vigente: **Ed2 (Fleurie) stoccaggio**.

Le sottozone di tipo Ed sono quelle zone destinate ad usi speciali quali: discariche, attività estrattive, stoccaggio di reflui zootecnici, siti di radiotelecomunicazioni, sbarramenti artificiali di rilevanza sovracomunale con relativi invasi ed eventuali fasce di fruizione turistica, grandi impianti di produzione e trasformazione di energia elettrica superiori a quelle indicate all'art. 31, comma 1, i magazzini extraziendali per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e gli impianti per la loro trasformazione, gli edifici destinati al ricovero e all'allevamento del bestiame nell'ambito di aziende zootecniche senza terra, le serre aventi superficie coperta superiore a cinquanta metri quadrati e usi similari.

In particolare la sottozona **Ed2** prevede la possibilità di realizzare attività produttive artigianali o industriali ed in particolare la realizzazione di un sito di **stoccaggio temporaneo di materiale**.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene opportuno assimilare l'area oggetto di esproprio ad un terreno posto in zona artigianale, applicando poi un abbattimento dovuto

in primo luogo al fatto che la sottozona Ed2 non prevede la possibilità di costruire nuovi edifici artigianali/industriali e in secondo luogo perché l'area oggetto di esproprio risulta gravata dai vincoli di inedificabilità e dalla servitù di passaggio sopraccitati;

- Valore aree artigianali/industriali di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. n. 48 del 20 dicembre 2012: € 60,00/m²
- Abbattimento: 65%
- Valore di mercato stimato: € **21,00/ m²**

INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

Il tracciato delle tubazioni per il quale si prevede l'imposizione di una servitù di asservimento della larghezza di **m. 2,00**, per la maggior parte del suo sviluppo insiste su una pista poderale esistente, realizzata dalla Regione in occasione dei lavori di sistemazione dell'alveo del torrente Saint-Marcel e, per una minima parte, interessa alcuni terreni in zona boscata/prati irrigui. Tutti i terreni in questione risultano ubicati in zone Ec – Eg (agricole) del PRGC vigente.

Per la valutazione di tutte quelle particelle comprese tra la centrale in loc. Moulin e la centrale Croix des Champs in loc. Fleurie, recentemente oggetto di miglioramenti fondiari e riordini, che ricadono nel sedime della strada poderale, si ritiene opportuno applicare un abbattimento del 50% rispetto al valore di un terreno pienamente sfruttabile dal punto di vista agricolo, pertanto si stabilisce un valore pari ad € **3,90/ m²**.

Per quanto riguarda tutti i seguenti terreni la cui coltura reale, desumibile dalle ortofoto, è il bosco o il prato irriguo non interessato dal sedime della poderale, si ritiene congruo applicare un valore intermedio rispetto alla forcella stabilita a livello regionale nell'anno 2012 per le seguenti colture catastali:

Bosco: € 1,50/m²

Prato irriguo intorno ai 1000 m.s.l.m.: € 3,00/m²

Trattandosi di servitù per la posa di tubazione interrata, tali importi saranno abbattuti a un terzo del loro valore, pertanto si ritiene di poter valutare la servitù da imporre sui terreni oggetto di intervento come segue:

- terreni interessati dal passaggio della pista poderale: € **1,30/ m²**.
- bosco ceduo/alto: € **0,50/m²**
- Prato irriguo intorno ai 1000 m.s.l.m.: € **1,00/m²**

INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'esecuzione dei lavori in progetto, sentito il tecnico incaricato ing. Gadin Andrea, si presume la necessità di occupare temporaneamente i terreni per l'esecuzione dei lavori e per l'impianto del cantiere, per una durata di **2 anni** e per una fascia di **4 m.** di larghezza.

Il riferimento per la determinazione dell'indennità di occupazione temporanea è l'art. 33 comma 1 della l.r. 11/2004 che recita: *“Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità commisurata al mancato reddito ricavabile dal bene occupato, ovvero, in mancanza di prova sull'ammontare del reddito, una somma pari, per un anno di occupazione, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, ad un dodicesimo dell'indennità annua”*

Considerato che il valore unitario dei terreni interessati dal passaggio delle tubazioni è stato così stabilito:

- terreni interessati dal passaggio della pista poderale: € 3,90/ m².
- bosco: € 1,50/m²
- Prato irriguo intorno ai 1000 m.s.l.m.: € 3,00/m²

ne derivano le seguenti indennità annue per occupazione temporanea:

- terreni interessati dal passaggio della pista poderale: € **3,90/12= € 0,325/m²/annuo.**

- bosco: € 1,50/12= € 0,125/m²/annuo.
- Prato irriguo intorno ai 1000 m.s.l.m.: € 3,00/12= € 0,250/m²/annuo.

IL RESPONSABILE
DELL'ISTRUTTORIA
- Geom. Andrea CARERI -

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO-MANUTENTIVO
- Ubaldo Alessio CERISEY -

UC/aca

ORARIO APERTURA AL PUBBLICO UFFICI COMUNALI	
lunedì: 8,30 - 12,00 e 13,30 – 15,30	mercoledì: 8,30 - 14,00
giovedì: 13,30 – 15,30	venerdì: 8,30 - 12,00