



PIANO LOMBARDIA L.R. 9/2020 - D.G.R. XI/3671 DEL 13 OTTOBRE 2020 PROGRAMMA DI INTERVENTI PRIORITARI ED URGENTI DI DIFESA DEL SUOLO E PER LA MITIGAZIONE DEI RISCHI IDROGEOLOGICI

OPERA	INTERVENTO DI SISTEMAZIONE IDRAULICA DELL'ASTA DEL TORRENTE LURA NEI COMUNI DI ROVELLO PORRO E CADORAGO (CO). CUP: E75H20000140002
FASE PROGETTUALE	PROGETTO DEFINITIVO
DESCRIZIONE ELABORATO	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO RELAZIONE STIMA



Il Responsabile Unico del Procedimento: ERSAF- Dott. Maffoni Autorità Espropriante e RUP Espropri: <i>Consorzio Parco del Lura - Servizio Tecnico</i> Arch. Francesco Occhiuto	Progetto generale: Dott.For. Erica Alghisi P.a. Antonio Mambriani Arch. Paolo Bertone P.a. Alessandro Fiumi Dott. Nadia Deagostini Dott. Agr. Francesco Riva
Collaborazione sugli Aspetti idraulici e Forestali: ENEA - Laboratorio Biodiversità e Servizi Ecosistemici Dott. ssa Maria Rita Minciardi Dott. Simone Ciadamidaro Dott. Gian Luigi Rossi	

DATA	Ottobre 2021
-------------	---------------------

SCALA	
--------------	--

AGGIORNAMENTI		
Data	Responsabile dell'aggiornamento	Responsabile della validazione

TAVOLA N°.	
-------------------	--

INDICE

RELAZIONE DI STIMA.....	3
1. OBIETTIVI DI STIMA.....	3
2. DESCRIZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	3
3. DEFINIZIONE DEGLI ONERI PER ESPROPRIAZIONI	5
3.1 Indennità per esproprio e servitù.....	5
3.2 Indennità di occupazione temporanea	5
3.3 Indennità aggiuntive.....	5
4. INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO E DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA.....	6
5. VALUTAZIONE.....	7
5.1 Stima del valore	7
6. CONCLUSIONI.....	9

RELAZIONE DI STIMA

1. OBIETTIVI DI STIMA

Obiettivo della presente stima è l'individuazione dei parametri economici atti a fornire una previsione di costi idonea all'adozione degli atti preventivi, salve tutte le fasi successive previste dal DPR 327/2001 e sm.

Dal piano alfa-numeric della mappa catastale è stato possibile individuare le aree ed i relativi mappali interessati, nonché l'elenco dei corrispondenti intestatari.

Il calcolo dell'importo da considerare nelle somme a disposizione dell'Amministrazione per espropri delle opere è stato eseguito in applicazione del disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni, ossia ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327, come modificato dal D. Lgs. 302/2002 e dalla Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007 (che all'art. 2 commi 89 e 90 ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001) e sulla base della sentenza n. 181 del 2011 della Corte Costituzionale.

2. DESCRIZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'intervento previsto ha come finalità il completamento delle opere già realizzate dal "Sistema multifunzionale tra Saronno e Lainate" ed in corso di realizzazione nel progetto "LAINATE LOTTO 03" andando in primo luogo ad acquisire tutte le aree ancora non a demanio comprese nei 4 mt dal t. Lura e poi intervenendo tra il Ponte S. Alberto ed il canale Villorosi cercando di creare le condizioni di accessibilità per una corretta manutenzione continua delle sponde del T. Lura attraverso la realizzazione di percorsi di servizio e di una rampa di accesso all'alveo.

Nel comune di Cadorago il progetto prevede di completare l'intervento già realizzato nel 2019, progettando la formazione di un'area di laminazione, posta in destra idraulica a valle della traversa, sfruttando l'opera di presa esistente posta in destra idraulica ed il canale esistente, eventualmente da riprofilare, per l'alimentazione di detta area di laminazione durante eventi di piena del torrente

Lura.

Il progetto prevede la costituzione di un'area di laminazione in linea del Torrente in Comune di Rovello Porro tra il parco di Saronno e l'area del cimitero, tale area deriverà dall'ampliamento dell'alveo esistente su entrambe le sponde del Lura.

Attraverso la diversificazione morfologica dell'alveo e la modifica del tracciato planimetrico per il ripristino della sinuosità sarà possibile ridare più spazio al Torrente.

Dal punto di vista urbanistico occorre far riferimento ai piani comunali ed al PPA del Parco del Lura con i relative azzonamenti. Si dividono le previsioni per comune di intervento.

Comune Rovello Porro

In allegato l'estratto mappa del PGT dell'area in esproprio evidenzia la criticità dei terreni tutti compresi nel territorio del Parco Lura con i conseguenti vincoli.

Si riporta di seguito la prescrizione contenuta nello studio geologico:

CLASSE 4H4 – Piana alluvionale a pericolosità idraulica molto elevata

Principali caratteristiche: alveo del torrente Lura costituente reticolo idrografico principale e piana alluvionale a pericolosità idraulica molto elevata.

Problematiche generali: area a pericolosità idraulica molto elevata (classe di pericolosità H4) per tempi di ritorno TR=100 anni. Comprende porzioni di fascia di rispetto fluviale necessaria a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

Parere sull'edificabilità: non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idraulico e alla presenza di fascia di rispetto del corso d'acqua principale con attività di polizia idraulica.

Tipo di intervento ammissibile: è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità degli interventi con la situazione di rischio idraulico (cfr. indagini preventive necessarie).

Nel caso in cui, oltre alla classe di fattibilità 4, sussista in concomitanza la fascia di rispetto del corso d'acqua, vanno considerate le limitazioni previste dal regolamento comunale di polizia idraulica, che fa riferimento al R.D. 523/04 artt. 59, 96, 97, 98 e alla d.g.r. 7/7868/2002 e s.m.i..

Comune di Cadorago

In allegato l'estratto mappa del PGT dell'area in esproprio evidenzia la criticità dei terreni tutti compresi nel territorio del Parco Lura con i conseguenti vincoli.

In particolare l'estratto del PAI e la carta di sintesi inquadrano le componenti idrogeologiche del percorso fluviale e delle aree interconnesse.

3 DEFINIZIONE DEGLI ONERI PER ESPROPRIAZIONI

3.1 Indennità per esproprio e servitù

L'indennità per gli espropri da riconoscere è stata valutata in base al valore di mercato del bene soggetto a procedura di esproprio, ai sensi dell'art. 40 comma 1 del DPR 327/2001 così come modificato dal D.Lgs. 302/2002 e in accordo con la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 2011 che ha dichiarato l'illegittimità della stima degli espropri basata sul VAM.

“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.” (art.40 comma 1)

3.2 Indennità di occupazione temporanea

Il calcolo dell'indennizzo relativo all'occupazione temporanea delle aree destinate a cantiere fisso è calcolato, in base al comma 1 dell'art. 50 del DPR 327/2001:

“Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso dell'esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.” (art.50 comma 1)

3.3 Indennità aggiuntive

Ai sensi dell'art. 42 comma 1 del DPR 327/2001 è necessario corrispondere un'indennità di esproprio non solo al proprietario del fondo interessato ma anche all'affittuario a titolo di

risarcimento per i mancati guadagni a seguito della riduzione delle aree coltivate.

“Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante 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.” (art.42 comma 1).

L'indennità per affittuario è calcolata pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, in accordo a quanto indicato dall'art. 42 comma 2 del T.U. Espropri così come modificato dal D.Lgs. 302/2002.

Il VAM è stato desunto dalle tabelle redatte annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di appartenenza.

4. INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO E DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

Lo scopo della stima è finalizzato a determinare il più probabile valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il metodo di stima scelto per il caso in esame è quello “sintetico comparativo” con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti, in relazione ad altre opere pubbliche. Nei casi di non formazione di prezzi adeguati per carenze di mercato, viene evidenziato un valore medio che ricomprende le caratteristiche del bene.

La determinazione del valore dei terreni agricoli in oggetto tiene conto del valore del terreno in funzione delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Nel caso delle superficie boscate, non essendo rilevabili dal mercato beni sufficientemente simili oltre che per natura del suolo anche per qualità di essenze arboree ed età delle stesse, la stima del terreno sarà costituita dal valore di mercato del “capitale terra” o terra nuda a quale aggiungere e il valore di mercato del “soprassuolo boschivo” se valutabile e tenendo in debito conto il comodo e gli scomodi ad esempio le spese per rimozione tronchi ammalorati e rifiuti.

Dati catastali

Gli appezzamenti sono censiti al Catasto Terreni dei comuni citati, con i dati riportati nella tabella allegata al Piano Particellare di Esproprio e come riportato nelle visure allegate.

Nella tabella i terreni in esame sono raggruppati per insiemi di qualità di coltura secondo la classificazione che risulta dagli atti catastali.

5. VALUTAZIONE

Sono stati eseguiti appositi sopralluoghi nel giugno 2021 per effettuare gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Sono state effettuate delle foto riportate in allegato.

5.1 Stima del valore

Questo valore è determinato sinteticamente esaminando il valore medio dei terreni agricoli in funzione del tipo di coltura prevalente con il fondo in oggetto, lo stato di manutenzione dei fondi ed il livello di boscato.

Per l'individuazione dei beni di raffronto, oggetto di recenti contrattazioni sono state sviluppate le indagini sul mercato locale ed in particolare sulle stime effettuate da A.P.L. e dal Parco Lura per acquisizioni di beni simili con attenzione alla specificità della zona.

Si ritiene di differenziare la stima per aree di intervento nei comuni.

ROVELLO PORRO

Sponda dx e sponda sx

Come si rileva dalle foto e dal sopralluogo effettuato le aree in fascia di rispetto di rispetto di 10 mt del T. Lura quale opera di bonifica idraulica ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 recante "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie".

Si rileva assente lo stato di manutenzione con la crescita di arbusti disordinata con l'obbligo di procedure ad un contenimento per impedire eventuali ostacoli al corretto deflusso delle acque.

Le aree boschive nei limiti dei 10 metri che in comuni appartenenti al Parco del Lura sono stati valutati in media €/mq 3 oltre il soprassuolo se rilevante, si ritiene di valutarle con un abbattimento del 50% rispetto a quel valore e cioè **€/mq 1,5** oltre soprassuolo rilevante. La riduzione é motivata dallo scarso interesse commerciale delle aree che se messe sul mercato avrebbero molte difficoltà ad essere piazzate proprio in considerazione dell'assenza di qualsiasi investimento dei proprietari

a renderle appetibili oltre alla loro conformazione geometrica non in linea con la produttività ordinaria.

Le aree boschive ulteriori se attratte dallo stato di fatto delle aree boschive nelle fasce prossime al torrente possono essere valutate allo stesso valore. Per boschi con rilevanti essenze ed ordinario stato di manutenzione si conferma il valore degli altri comuni e quindi in €/mq 3,00.

Le aree a seminativo, preso atto della loro consistenza e forma, si possono confermare a €/mq 10,00 per omogeneità con i valori convenuti nei comuni di Bregnano e Lomazzo.

CADORAGO

Le aree in questo caso sono ampie e coinvolgono un'ampia fascia di terreni seminativi e boschivi. In questo caso la totalità dei seminativi appartiene ad un unico agricoltore.

L'azienda Agricola interessata verrebbe a perdere circa 20.000 mq di terreno coltivabile a seminativo. La disposizione dei terreni in qualità di forma e giacitura è normale in linea con terreni normalmente coltivati. Il valore quindi è confermabile in €/mq 10/12.

DEPREZZAMENTO PER ESPROPRIO PARZIALE

Art.33 DPR 327/2001 sm

1. Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore. (L)

Non sussistono casi di esproprio parziale. Eventuali criticità saranno esposte per singoli casi nella valutazione delle connessioni logistiche e funzionali dei beni.

RIDUZIONE VALORE BENE NON ESPROPRIATO o SERVITU'

Art. 44 DPR 327/2001sm

1. E' 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. (L)

Negli interventi realizzabili in questo Progetto non sono previste servitù o permanenti riduzioni di

beni non espropriati, ma come si é detto la cantierizzazione dei lavori accrescerà le prospettive di utilizzo dei fondi contigui.

Si precisa che questi sono valori medi e che per particolarità dei beni possono essere diminuiti e aumentati in base alle proprie caratteristiche tipo

Il coltivatore diretto o l'affittuario ricevono il valore agricolo medio ai sensi dell'art. 42 del DPR 327/2001 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità").

Si accantonano all'interno del quadro economico (nelle somme a disposizione dell'Amministrazione), alcune somme per l'acquisizione delle aree comprensive delle somme per le procedure necessarie (frazionamenti, spese notarili e tributi) per l'esecuzione delle stesse.

6. CONCLUSIONI

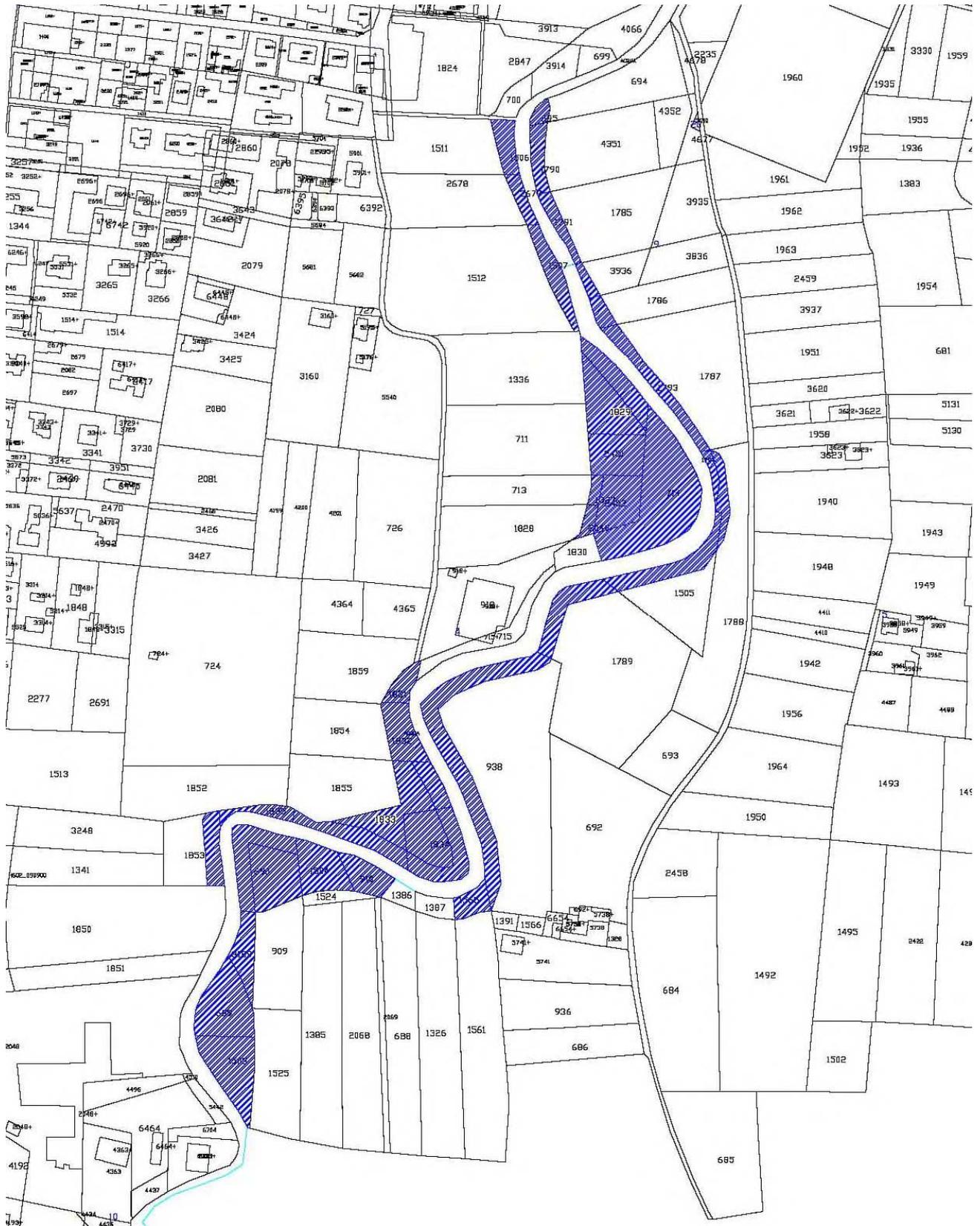
Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo dei beni oggetto di stima, riferito alla data odierna, viene desunto dalle tabelle allegate al piano particellare.

Si allegano al presente testo le visure catastali di tutti i mappali di interesse e la mappa catastale con le aree oggetto di esproprio.

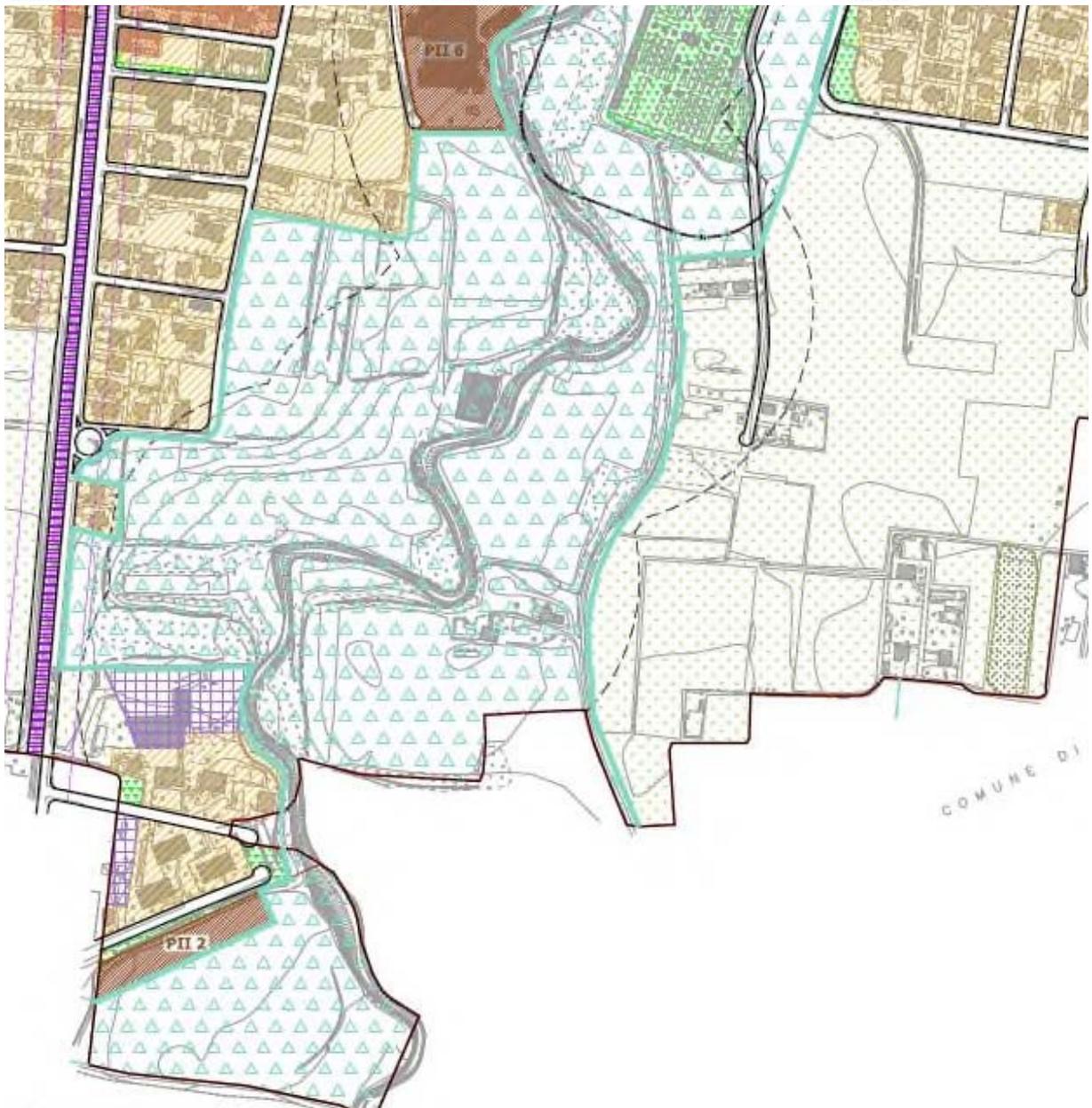
7. ALLEGATI

- Estratti mappa dei comuni.
- Estratti PGT
- Estrato PPA del Parco del Lura
- Foto delle aree

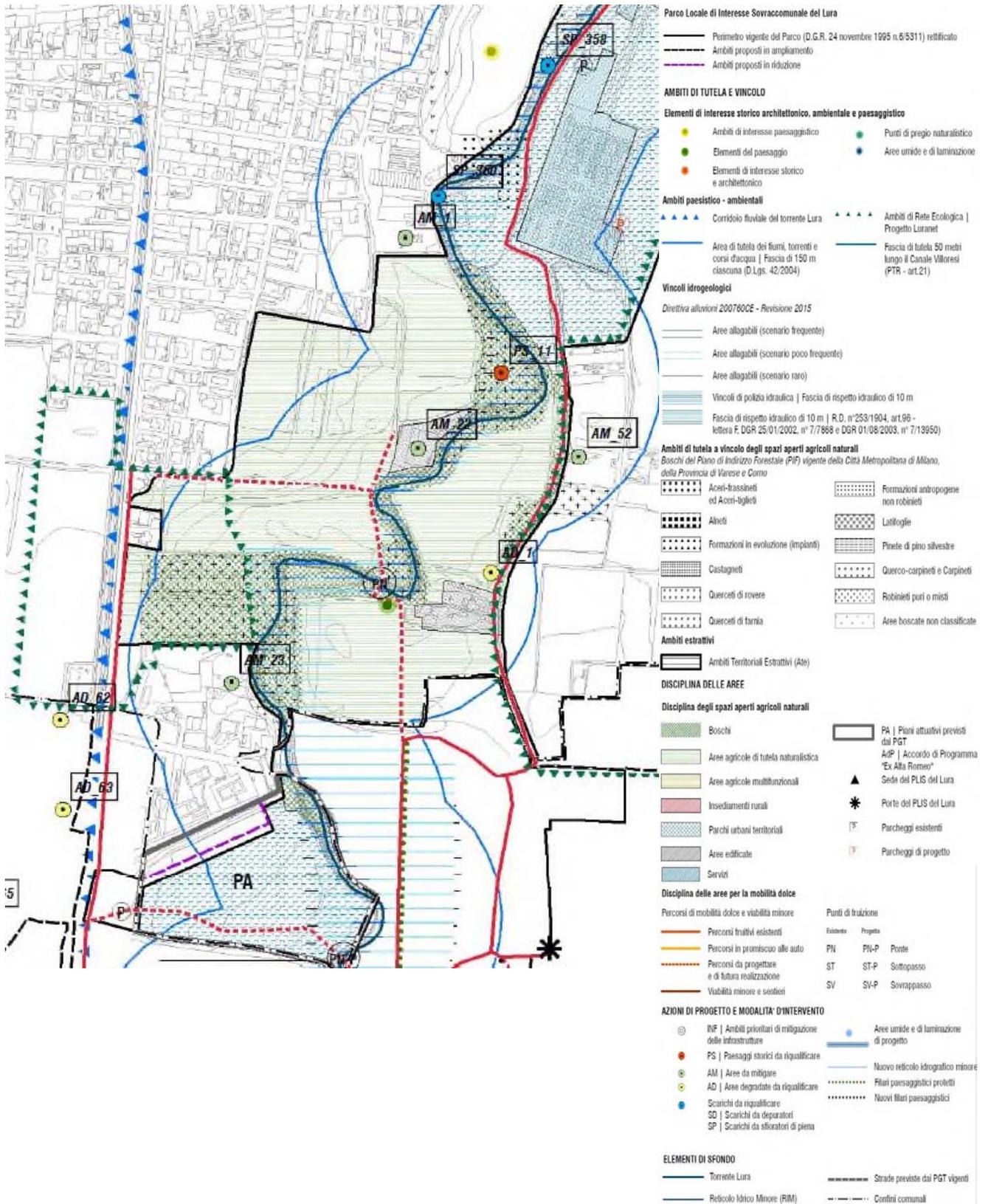
Estratto mappa delle aree interessate da esproprio Rovello Porro



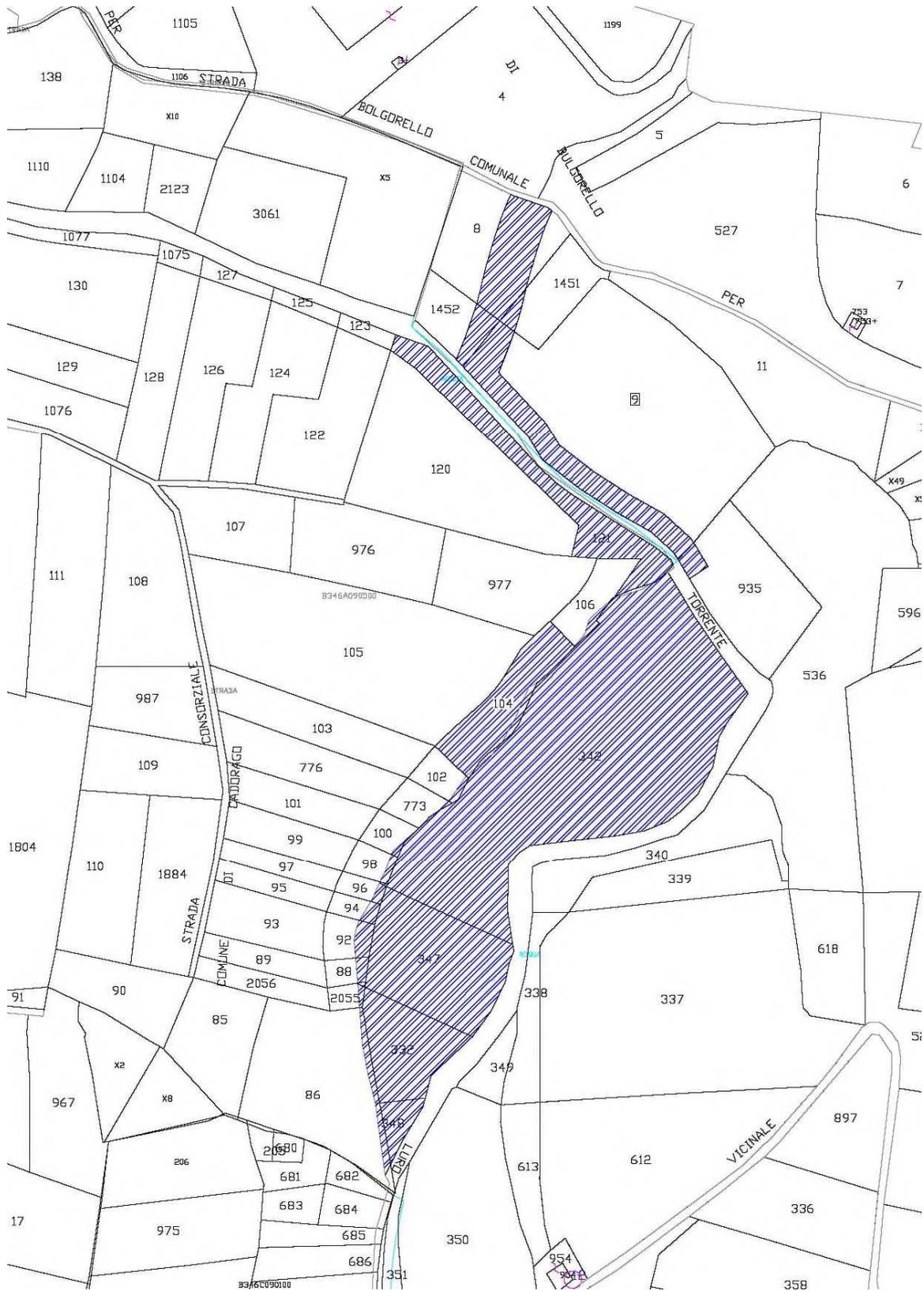
Estratto PGT di Rovello Porro delle aree interessate da esproprio



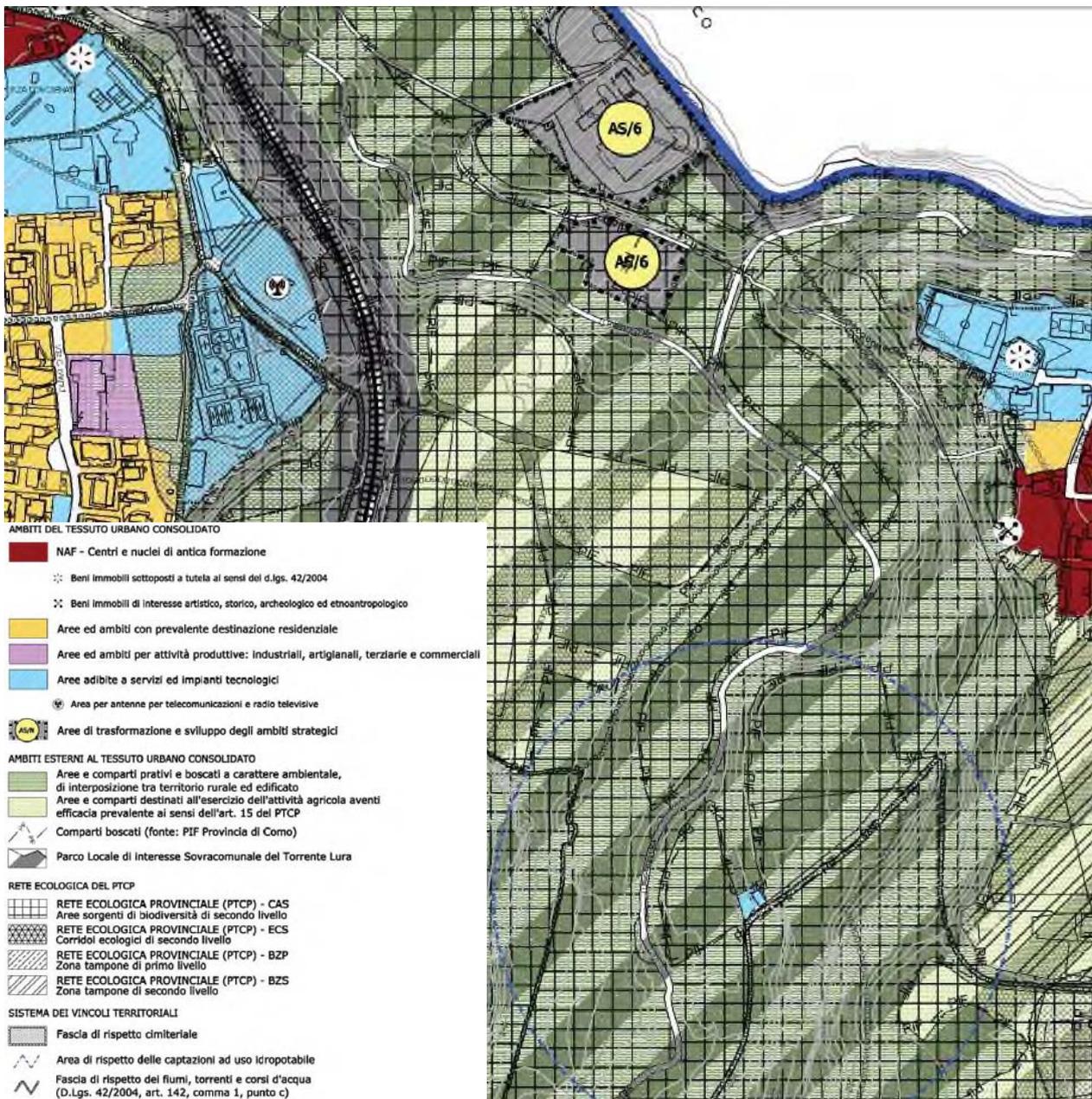
ESTRATTO PPA del Parco del Lura delle aree interessate da esproprio a Rovello Porro



Estratto mappa delle aree interessate da esproprio Cadorago



Estratto PGT di Cadorago delle aree interessate da esproprio



Estratto PPA del Parco del LURA delle aree interessate da esproprio a Cadorago

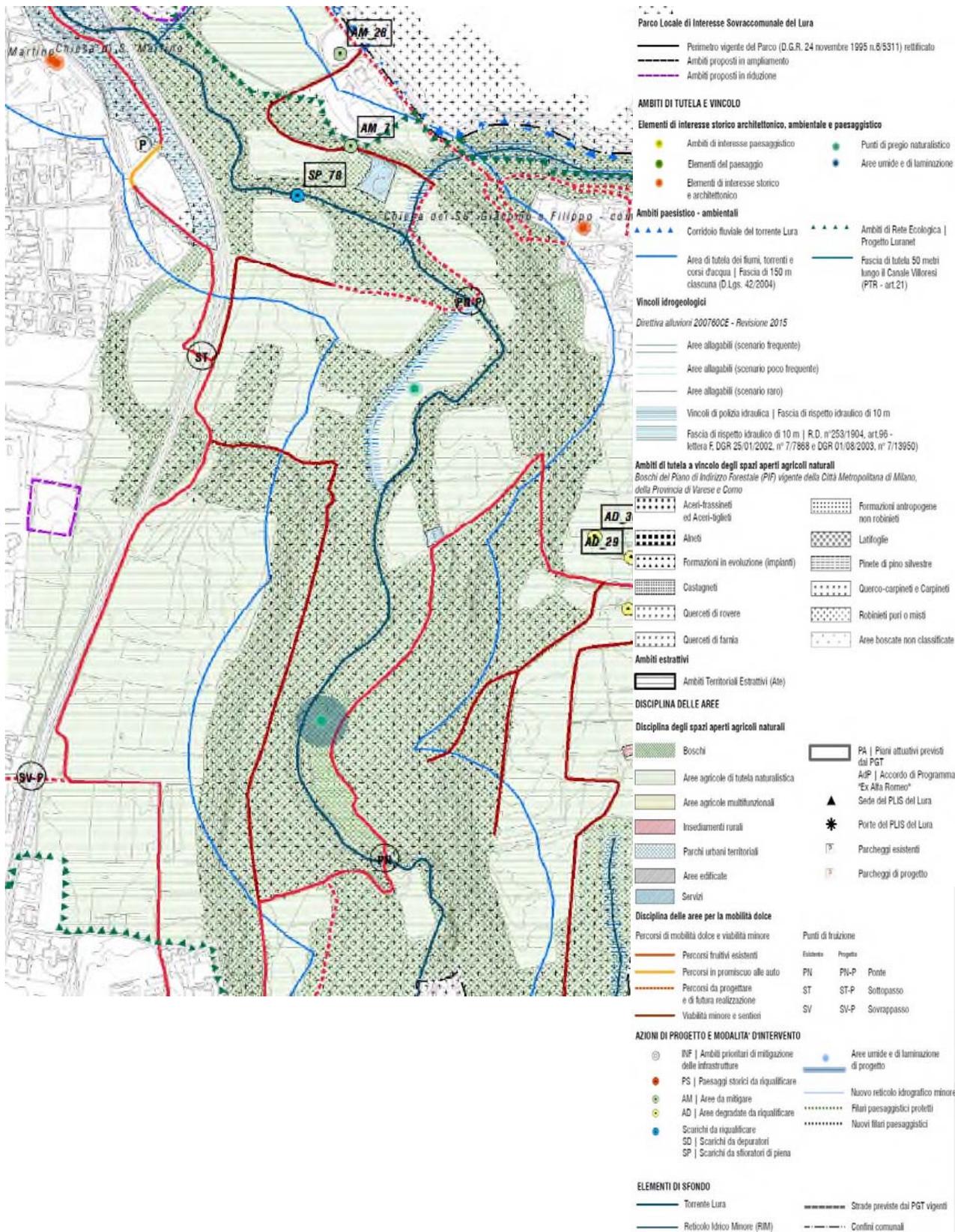


Foto Area di Rovello Porro



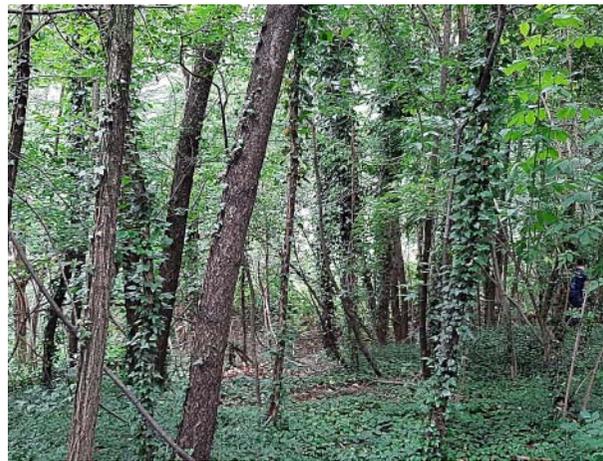




Foto Area di Cadorago

