

**COMUNE
GRESSONEY-SAINT-JEAN**



Oggetto

PROGETTO ESECUTIVO

**LAVORI DI SOSTITUZIONE DI TRATTI DI ACQUEDOTTO NELLA LOCALITÀ
GRESCHMATTEN NEL COMUNE DI GRESSONEY-SAINT-JEAN
(CUP: J98B23000050002)**

Committente

Amministrazione comunale di Gressoney-Saint-Jean
RUP: Arch. Germana Maida

Il progettista

Ogg. tavola

**RELAZIONE DI STIMA E CALCOLO
INDENNITÀ**

Studio di ingegneria
Ing. GACHET Paolo

Scala

--

Rev.

00

Data

12/2023

Tavola

Rif. pratica

OP.077

1.7

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO	3
2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E INDICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO.....	3
2.1.1 <i>Pianificazione Regionale</i>	3
2.1.2 <i>Pianificazione comunale</i>	3
3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	5
4. DEFINIZIONE DEI VINCOLI.....	5
4.1 DIRITTI REALI.....	5
4.2 OCCUPAZIONE TEMPORANEA	5
4.3 STIMA DEL VALORE DEI TERRENI	5
4.3.1 <i>VALORI TERRENI IN ZONA "A"</i>	5
4.3.2 <i>VALORI TERRENI IN ZONA "B"</i>	6
4.3.3 <i>VALORI TERRENI IN ZONA "E"</i>	7
5. INDENNITÀ COSTITUZIONE DIRITTI REALI	8
6. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	8
7. ELENCO DELLE AREE VINCOLATE.....	8
7.1 INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO – RIEPILOGO COSTI.....	9
7.1.1 <i>Stima dei costi per indennizzi terreni agricoli e fabbricati</i>	9
7.1.2 <i>Spese connesse a procedura di asservimento e occupazione temporanea, immissioni in possesso, pratiche catastali</i>	9
7.1.3 <i>Riepilogo generale dei costi per asservimento e occupazione temporanea aree e immobili</i>	9

1. PREMESSA

Nell'ambito del progetto dei *“Lavori di sostituzione di tratti di acquedotto in loc.località Greschmatten nel Comune di Gressoney-Saint-Jean”* si rende necessario provvedere alla definizione del piano particellare per individuare e stabilire le indennità dovute ai proprietari per l'utilizzo temporaneo dei terreni.

2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

Le aree interessate dagli interventi in progetto da occupazioni temporanee sono ubicate nel Comune di Gressoney-Saint-Jean in una fascia altimetrica che varia da 1370 a 1380 m s.l.m..

A seguire, si riporta l'elenco degli strumenti di programmazione, pianificazione territoriale ed urbanistica che sono stati valutati.

2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E INDICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO

2.1.1 Pianificazione Regionale

Le attività della Regione e dei Comuni per il governo del territorio nell'ambito delle rispettive competenze, sono orientate dal *Piano Territoriale Paesistico (PTP) – Legge Regionale 10 aprile 1998 n.13*.

Per quanto riguarda l'azione di tutela e di valorizzazione dei beni immobili di interesse artistico e storico soggetti alla legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e dei beni paesistici e ambientali di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), e al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale), convertito, con modificazioni, in legge 8 agosto 1985, n. 431, e dei beni di interesse storico, artistico e paesistico di cui alla legge regionale 10 giugno 1983, n. 56 (Misure urgenti per la tutela dei beni culturali), la Regione Autonoma Valle d'Aosta dispone di propria *Normativa urbanistica (Legge Regionale 11/98 e s.m.i.)* che determina le condizioni giuridiche riguardanti l'uso del proprio territorio, idonee a perseguire lo sviluppo sostenibile del territorio medesimo.

2.1.2 Pianificazione comunale

Il Comune di Gressoney-Saint-Jean dispone di variante sostanziale generale di adeguamento del PRGC al PTP ed alla legge regionale 11/98 approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.28 del 22.11.2013.

Il piano vigente risulta pertanto essere adeguato a:

- il Piano Territoriale Paesistico (L.R. 13/98);
- la L. R. 11/98 (legge quadro regionale in materia di urbanistica), a tutte le successive varianti della stessa ed ai suoi provvedimenti attuativi.

Il PRG, tenuto conto del PTP e ricercando il coordinamento con i PRG dei Comuni confinanti, assolve le funzioni di cui all'art. 12 della LR 11/98.

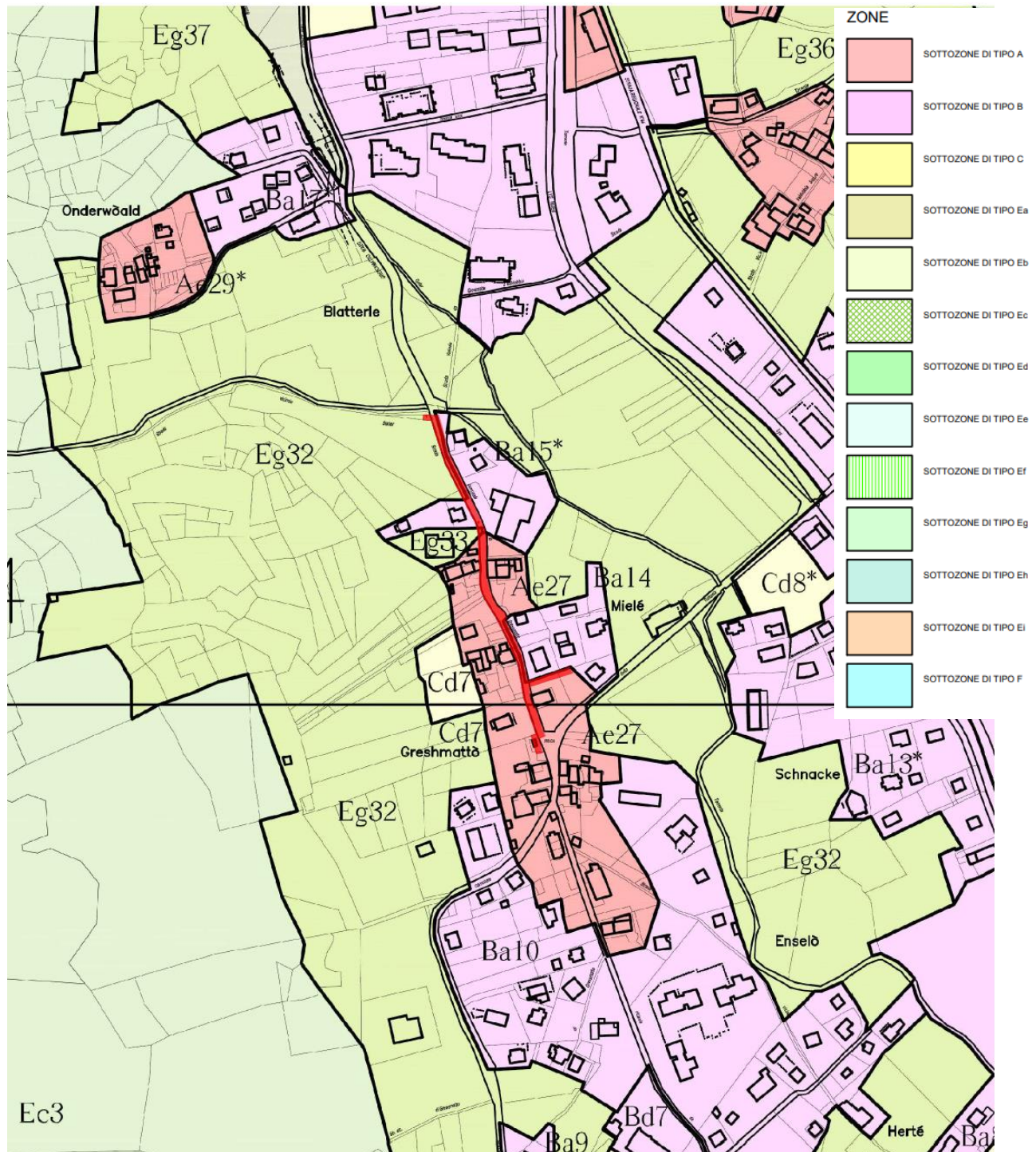


Figura 1: Estratto di P.R.G.C. di Gressoney-Saint-Jean – TAV. P4
 cartografia della zonizzazione, dei servizi e della viabilità (Greschmatten)

Come osservabile negli estratti del PRGC, il tracciato dell'acquedotto in progetto si inserisce nelle seguenti sottozone:

Eg32 "Schnäcke"

Ba14* "Greschmatto"

Ae27 “Greshmatto”

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento assunta per la compilazione del presente piano particellare è quella attualmente in vigore, con particolare riferimento a:

- D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327: *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità”*.
- Legge regionale 2 luglio 2004, n. 11: *“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”*.
- Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11: *“Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d’Aosta”*.

4. DEFINIZIONE DEI VINCOLI

Gli interventi previsti in progetto prevedono la posa in opera di tubazioni interrate in sostituzione di condotte esistenti. Non vengono realizzati nuovi tracciati.

4.1 DIRITTI REALI

Le necessità, connesse prima con i lavori e quindi successivamente con l’esercizio ad uso pubblico dell’acquedotto richiedono di dover costituire i seguenti diritti reali:

- Servitù di acquedotto interrato o aereo, consistenti nel diritto di realizzare la posa in opera delle condotte consistenti la rete acquedottistica in progetto.

Nel presente intervento non vengono istituite nuove servitù di acquedotto in quanto le condotte posate in progetto ripercorrono i tracciati di quelle esistenti.

4.2 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Le aree oggetto di occupazione temporanea sono quelle superfici che, a seguito dei lavori definiti nella presente progettazione, si prevedono di occupare per le esigenze temporanee del cantiere.

La zona di occupazione temporanea è stata valutata sulla base delle esigenze logistiche e di sicurezza del cantiere da allestire, considerando anche le necessità di stoccaggio dei materiali e l’esecuzione delle lavorazioni. Dette aree, sono state determinate tracciando una fascia avente larghezza di 5,00 m, centrata sull’asse della tubazione ed estesa per tutta la lunghezza della linea.

In particolare le aree lungo il tracciato della linea saranno soggette ad una occupazione temporanea, valutata in questa sede per una durata massima pari a 150 giorni.

4.3 STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

4.3.1 VALORI TERRENI IN ZONA “A”

Il valore del terreno è stato calcolato in conformità ai valori pubblicati dall’Osservatorio regionale dei valori

immobiliari (O.R.V.I.) relativi alla zona A del PRGC nel Comune di Gressoney-Saint-Jean. Tale valore risulta essere **pari a 42,35 €**.

4.3.2 VALORI TERRENI IN ZONA “B”

Con Delibera della Giunta Comunale n.34 del 04/05/2015 *“Individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento ordinario dell'imposta da parte dei contribuenti e della successiva attività di accertamento dell'imposta a decorrere dall'esercizio 2015”* sono stati attribuiti i valori dei terreni edificabili siti nel Comune di Gressoney-Saint-Jean. *“Il valore venale in comune commercio medio delle aree edificabili presenti sul territorio del Comune di Gressoney-Saint-Jean, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, a decorrere dall'anno 2015, in € 110,00= al mq.”*

Le aree vengono poi in 3 distinte categorie.

“a) Aree libere da ogni vincolo urbanistico o idrogeologico, edificabili su iniziativa del singolo proprietario, a mezzo PdC o SCIA e non soggette a strumenti urbanistici esecutivi, ovvero aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi approvati ed in corso di attuazione: 80% del valore base di riferimento in considerazione dei vincoli di destinazione d'uso previsti dalle NA del PRG

b) Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi e/o di dettaglio

Per tali aree, sino alla data di approvazione del relativo strumento urbanistico particolareggiato e/o della relativa convenzione, è applicato un indice di deprezzamento pari al 50% del valore base, computato sull'intera superficie dell'area, tenuto comunque conto della successiva lett. c).

A seguito dell'approvazione del relativo strumento urbanistico particolareggiato e/o della relativa convenzione, è applicato un indice di deprezzamento del 20% del valore base, da computarsi sempre sull'intera superficie territoriale dell'area, a prescindere dalle eventuali dismissioni per opere di urbanizzazione;

c) Aree edificabili in tutto o parzialmente soggette a vincolo idrogeologico o ricomprese in ambiti di inedificabilità.

Per tutte le aree edificabili e comunque portatrici di capacità edificatoria, in termini superficiali o volumetrici, qualificate come tali dal PRG, ma che risultino vincolate dai piani di assetto idrogeologico e/o dagli ambiti inedificabili di cui agli art. 35, 36 e 37 della Lr 11/98 e s. m. e i. e per le quali l'edificabilità sia ridotta o condizionata alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio, è applicato un indice di deprezzamento pari al 50% del valore base, da intendersi applicato alla sola superficie dell'area interessata dal vincolo. Per la residua superficie del lotto edificabile non gravata dai precedenti vincoli, si applicano le condizioni previste dalle aree libere di cui alle precedenti lett. a) e b).

Nel caso specifico la particella identificata al catasto Fg.22 n°512 in zona “Ba14* “Greshmatto”: Le Norme di Attuazione del PRGC definiscono “Zonizzazione, servizi e viabilità del PRG sono indicate le sottozone di tipo B che sono le parti del territorio comunale costituite dagli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici, terziari, totalmente o parzialmente edificati”.

La particella in oggetto risulta essere già edificata, il terreno libero risulta essere una pertinenza del

fabbricato. Il terreno ricade in area "FC" di inondazione catastrofica ai sensi dell'art.36 della L.R.11/98.

Nel caso specifico si applica un deprezzamento del 50 % del valore base.

Pertanto il valore stimato risulta pari a $110\text{€} \times 50\% = 55 \text{€}/\text{m}^2$.

4.3.3 VALORI TERRENI IN ZONA "E"

Il valore dei terreni è stato determinato in conformità ai valori agrari medi del 2023, deliberati dalla Commissione Regionale per le Espropriazioni per l'anno 2023. Tali valori sono pubblicati sia sul sito dell'Agenzia delle Entrate che sul sito della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

Ogni comune è compreso in una predeterminata regione agraria e per ogni qualità di cultura sono indicati i relativi valori che sono posti a base delle espropriazioni per pubblica utilità.

ANNO 2023						
COMUNI ricompresi nella regione agraria n. 6:		<ul style="list-style-type: none"> - BARD - CHAMPORCHER - DONNAS - FONTAINEMORE - GABY - GRESSONEY-LA-TRINITÉ - GRESSONEY-SAINT-JEAN - HÔNE - ISSIME - LILLIANES - PONTBOSET - PONT-SAINT-MARTIN 				
TIPI DI COLTURA		≤ 1000	1001/1250	1251/1500	1501/1800	oltre 1800
Vigneto	V	8,81	8,81	8,81	8,81	8,81
Frutteto specializzato/orto	F_Oi	7,84	7,84	7,84	7,84	7,84
Prato arborato irriguo	Prai	6,25	5,06	4,85	4,85	4,85
Seminativo arborato irriguo	Sai	-	-	-	-	-
Prato irriguo	Pri	5,21	4,22	4,04	2,87	2,87
Seminativo irriguo	Si	-	-	-	-	-
Prato asciutto	Pr	3,53	3,33	3,17	2,49	0,66
Prato arborato asciutto	Pra	3,58	3,38	3,20	3,20	3,20
Seminativo asciutto	S	4,01	3,25	3,11	3,11	3,11
Seminativo arborato asciutto	Sa	4,25	3,44	3,30	3,30	3,30
Castagneto	C	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Bosco alto fusto	Ba	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66
Bosco ceduo	Bc	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Bosco misto	Bm	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
Pascolo	P	2,93	2,80	2,65	2,07	0,89
Pascolo cespugliato (magro)	Pc	1,24	1,19	1,13	0,88	0,23
Incolto produttivo	I	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Incolto sterile	Is	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01

* Nella remota ipotesi di coltura ricompresa in una fascia altimetrica per la quale non è stato determinato il relativo VAM, si applica quello della fascia altimetrica immediatamente precedente.

* Qualora il terreno fosse ricompreso in due fasce altimetriche, si terrà conto del valore della superficie prevalente.

Nel caso specifico la particella identificata al catasto Fg.22 n°62 nella zona di PRGC "E" risulta essere un incolto sterile, un terreno per conformazione materiale e fisica, con impossibilità di coltivazione senza interventi di carattere eccezionale. Pertanto il valore stimato risulta pari a $0,01 \text{€}/\text{m}^2$.

COLTURE	SIGLA
Vigneto	V
Frutteto specializzato/Orto irriguo	F_Oi
Prato arborato irriguo	Prai
Seminativo arborato irriguo	Sai
Prato irriguo	Pri
Seminativo irriguo	Si
Prato asciutto	Pr
Prato arborato asciutto	Pra
Seminativo asciutto	S
Seminativo arborato asciutto	Sa
Castagneto	C
Bosco alto fusto	Ba
Bosco ceduo	Bc
Bosco misto	Bm
Pascolo	P
Pascolo cespugliato (magro)	Pc
Incolto produttivo	I
Incolto sterile	Is

5. INDENNITÀ COSTITUZIONE DIRITTI REALI

Per la determinazione dell'indennità di asservimento sono stati considerati i seguenti valori:

- Per la servitù di acquedotto è stato considerato un valore pari ad 1/3 del relativo valore di mercato dell'area oggetto di servitù.

La corresponsione di indennità di asservimento non avverrà per nessuna particella in quanto non è prevista la costituzione di nuove servitù di acquedotto.

6. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

L'occupazione temporanea delle aree è stata determinata considerando un periodo massimo di occupazione pari **150 giorni** entro i quali i lavori devono essere conclusi. L'indennità di occupazione, è stata determinata pari a 1/12 del valore dell'indennità di esproprio, calcolata con i criteri già descritti, per il periodo in cui è prevista l'occupazione delle aree. Il valore risultante è stato quindi inserito nell'importo globale dell'indennizzo.

7. ELENCO DELLE AREE VINCOLATE

In allegato alla presente relazione si riporta l'elenco delle particelle catastali interessate in quota parte dai vincoli imposti a seguito della realizzazione dell'intervento oggetto del presente progetto e successivo esercizio.

Nella tabella, per ciascuna particella catastale, è stata identificata la ditta catastale, la zona del P.R.G.C, la coltura effettiva, e la superficie complessiva.

Nelle tabelle e tavole allegate si è definita la superficie soggetta a vincolo, quindi, applicando le tariffe sopra definite, si è calcolato l'indennizzo dovuto.

7.1 INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO – RIEPILOGO COSTI

7.1.1 Stima dei costi per indennizzi terreni agricoli e fabbricati

Nel sottostante prospetto vengono riportati, suddivisi per intervento, i valori totali di:

- Occupazione temporanee;

il tutto riscontrabile dall'esame dei relativi piani particellari di asservimento e dall'elenco ditte facenti parte del progetto e calcolato in base ai criteri definiti nei precedenti paragrafi.

7.1.2 Spese connesse a procedura di asservimento e occupazione temporanea, immissioni in possesso, pratiche catastali

Nel sottostante prospetto vengono riportati, per l'intervento in progetto, i costi stimati per:

- Spese per indennità per istituzioni di servitù di acquedotto ed occupazioni temporanee;
- Spese per comunicazioni e notifiche nei confronti dei soggetti interessati dall'asservimento, nella previsione di effettuare un totale di quattro comunicazioni per soggetto al costo unitario di 15 €;

7.1.3 Riepilogo generale dei costi per asservimento e occupazione temporanea aree e immobili

La sommatoria delle precedenti voci di spesa determina un valore totale di costi inseriti nel Quadro economico nella voce di spesa Somme a disposizione dell'Amministrazione, "Acquisizione aree o immobili, servitù, occupazioni, espropriazioni", ammontante pari – arrotondato – a **€ 2 200,00 €**.

RIEPILOGO GENERALE DEI COSTI PER ASSERVIMENTO E OCCUPAZIONE TEMPORANEA AREE

Totale indennità per servitù ed occupazione temporanea	333,31 €
Imposte di registro	1 000,00 €
N° ditte 5	
Imposta ipotecaria e catastale	5 x 100,00 € 500,00 €
<u>Spese per comunicazioni e notifiche</u>	
N. soggetti 10	
Costo comunicazione/notifica (per ogni soggetto)	15,00 €
Numero comunicazioni/notifiche (per ogni soggetto)	2
Spesa totale per notifiche	300,00 €
	<hr/>
	2 133,31 €
Arrotondamento	66,69 €
	<hr/>
	2 200,00 €

Ing. Paolo Gachet