

PREMESSA

Come già precisato all'interno della relazione tecnica, l'intervento ricade in parte su aree pubbliche e in parte su aree private. Pertanto si renderà necessario un *asservimento definitivo*, ovvero l'esproprio di aree private, dovuto sia alla realizzazione delle sedi stradali e ciclopedonali in progetto, sia alla necessità di garantire il passaggio dei mezzi e la posa dei materiali necessari alla realizzazione delle opere, nonché le future operazioni di manutenzione.

Per quanto riguarda le aree esterne a quelle di Proprietà Comunale ed interessate dal procedimento di esproprio, si indicheranno le estensioni delle occupazioni previste in ciascun mappale: in questa fase, trattandosi di aree agricole prive di una vera gestione e pertanto senza elementi quantitativi valutabili con precisione, l'indennità da accordare, viene posta pari al V.A.M. (Valore Agricolo Medio), valevole per l'anno 2017 nel Comune di Caravate (Regione Agraria n. 3), avendo come riferimento l'utilizzo attuale delle singole Proprietà.

A tal fine le aree interessate ricadono in quattro tipologie:

Qualità di coltura	V.A.M. €/m ²
Prato – prato arborato	4,34
Bosco alto fusto	1,94
Bosco misto	1,87
Incolto	1,08

A titolo di confronto, per le aree prative e per quelle boschive, tali valori sono stati confrontati con valori derivanti da un procedimento estimativo semplificato con l'impiego di parametri produttivi ordinari per aree analoghe. I risultati ottenuti sono leggermente inferiori ma simili a quelli del V.A.M. 2017, che pertanto è stato mantenuto come riferimento per i conteggi degli oneri spettanti per esproprio.

STIMA SINTETICA DEI VALORI VENALI DEI BENI OGGETTO DI OCCUPAZIONE**AREE BOSCHIVE (BOSCO MISTO CON TRATTAMENTO IPOTIZZATO A TAGLIO SALTUARIO)**

Il valore del terreno viene dato da:

Valore del terreno = Valore del suolo nudo + Valore del soprassuolo

In cui valore suolo nudo:

$$F = \frac{P_t + P_m q^{t-m} - R q^t}{q^t - 1} + \frac{i}{r} - \frac{s}{r}$$

Formula del Faustman (1849)

Dove:

P_t = Produzione periodica netta (cfr tab A: 0,095 €/m²)

P_m = Produzioni intermedie (eventuali) (non presenti)

R= Costi di impianto (nessun costo d'impianto)

q= 1+r con r tasso di interesse (0,45% - media 2014 - 2017)

i ed s = introiti e spese annue (non presenti)

Valore ripresa periodica (al netto dei costi)		
Incremento medio annuo	5	m ³ /ha
Turno medio di maturità	20	anni
Ripresa periodica	100	m ³ /ha
Prezzo di macchiatico	14,25	€/m ³
Valore soprassuolo	1.425,00	€/ha
Valore soprassuolo a regime (Produzione periodica netta)	0.14	€/m ²

Valore terreno nudo (F)		
Produzione periodica netta	0.14	€/m ²
Turno (t)	20	
r	0,0045	
q (1+r)	1,0045	
Valore terreno nudo (F)	1,52	€/m²

Per il valore soprassuolo si ha:

Valore soprassuolo attuale (bosco invecchiato)		
Provvigione stimata	200	m ³ /ha
Prezzo di macchiatico (1€/q - 9,5 q/m ³)	14,25	€/m ³
Valore soprassuolo	2850	€/ha
Valore soprassuolo	0,28	€/m²

E, quindi, il valore di un **terreno boscato** risulterebbe pari a 1,52 €/m²+0,28 €/m² = **1,80 €/m²**

AREE PRATIVE

Il valore del terreno viene dato da:

$$\text{Valore del terreno} = F = Pn/r$$

Con:

Pn = Produzione netta

Produzione netta		
Produzione annua fieno	90	q/ha
Valore netto (12,55*0.2) ¹⁾	2	€/q
Valore netto	180	€/ha
Valore netto	0,018	€/m ²

Valore terreno nudo		
Produzione netta	0,018	€/m ²
Turno	1	anni
r (tasso di interesse)	0.0045	
Valore terreno nudo	4	€/m²

¹⁾ Valore di mercato del fieno costi di produzione stimati pari all'85%

E, quindi, il valore di un **terreno agricolo** risulterebbe pari a **4,00 €/m²**

DETERMINAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OCCUPAZIONE

Stante la peculiarità dell'opera in progetto e del contesto in cui viene inserita, a fronte delle numerose Proprietà coinvolte, in questa fase, per ciascun mappale, si è proceduto alla quantificazione delle indennità da corrispondere per l'esproprio:

- delle superfici direttamente interessate dalla presenza del sedime stradale;
- delle superfici occupate dai rilevati limitrofi alla sede stradale;
- dei reliquati rimanenti di limitata estensione, non ricompresi nelle superfici di cui sopra e se non confinanti con mappali appartenenti alle medesime Proprietà.

Le superfici così definite ed i dati inerenti ciascun mappale sono riportati nella tabella allegata alla presente, dalla quale si desume un importo da accantonare per la sola acquisizione delle aree pari a 7.041,47 €, a fronte di una superficie di esproprio pari complessivamente a 3.300 mq.

Nella tabella di cui sopra viene inoltre indicata, per ciascun mappale, l'estensione delle aree rimanenti comprese tra quelle oggetto di esproprio e la Roggia Viganella: una eventuale acquisizione anche di queste porzioni di terreno dovrà essere valutata dall'amministrazione Comunale nell'ambito dei singoli accordi da stipulare con le Proprietà.

Infine si fa presente che i dati riportati sono indicativi e che solo ad opere eseguite sarà possibile determinare con esattezza l'estensione delle aree soggette ad occupazione temporanea.

Allegati:

- *Estratto mappa C.T. (1:2.000).*
- *Tabella Superfici e calcolo Oneri di Asservimento.*
- *Visure catastali.*