

COMMITTENTE:

COMUNE DI GUARENE

OGGETTO:

Programma regionale FESR 2021/2027, Priorità V, Azione V.5i.1 Strategie Urbane d'Area (SUA) Aggregazione n. 3 "LANGHE".
Percorso ciclabile Alba-Piobesi d'Alba.
Tratto ciclabile nel Comune di Guarene



LOCALITÀ DELL'INTERVENTO:

COMUNE DI GUARENE

CODICE AREA:

GEN

FASE PROGETTUALE:

PROGETTO ESECUTIVO

N° ELABORATO:

007

ARCHIVIO:

6202

422

GEN

007

ESE

00

SCALA:

--

TITOLO ELABORATO:

RELAZIONE DI STIMA

DATA:

Loranzè,
Settembre 2026

CONTROLLO QUALITÀ ELABORATI

			REDATTO	VERIFICATO	RIESAMINATO	APPROVATO	REV	DATA	NOTE
CODICE	AMBITO PROGETTUALE	RESPONSABILE D'AREA		RESP. AREA	COORDINATORE	RESP. PROG.	0	09/2026	EMISSIONE
ARC	ARCHITETTURA ED EDILIZIA	Arch. M. DI PERNA	.	.	D.S.	G.O.	1	.	.
GEO	AMBIENTE E TERRITORIO	Geol. P. CAMBULI	.	.			2	.	.
DLV	DIREZIONE LAVORI	Ph.D. Ing. G. ODETTO	.	.			3	.	.
ENE	ENERGETICA	Ing. A. BREGOLIN	.	.			4	.	.
IDR	IDRAULICA	Ing. M. VERNETTI ROSINA	.	.			5	.	.
IEL	IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	Dott. Ing. E. MERCADO	.	.			6	.	.
TFM	IMPIANTI TERMOFLUIDOMECCANICI	Ing. A. BREGOLIN	.	.			7	.	.
INF	INFRASTRUTTURE	Ing. A. VACCARONE	L.A.	D.G.			8	.	.
STR	STRUTTURE	Geom. F. TONINO	.	.			9	.	.
VVF	PREVENZIONE INCENDI	Ing. A. BREGOLIN	.	.			10	.	.
EXT	COLLABORATORI ESTERNI	.	.	.			11	.	.

PROGETTISTA:

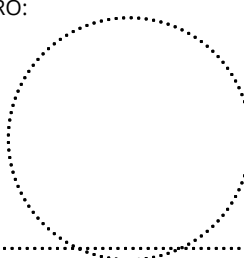
Ph.D. Ing. Gianluca ODETTO
N° 7269 J ALBO INGEGNERI
PROVINCIA DI TORINO

TIMBRO:



ALTRA FIGURA:

TIMBRO:





INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	3
3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
4. ESPROPRI ED OCCUPAZIONI - PROCEDURA.....	4
5. INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE – CRITERI DI CALCOLO	5
6. INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE – STIMA PER TERRENI AGRICOLI ED AREE EDIFICABILI	6
7. INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE – RIEPILOGO COSTI	8
7.a - STIMA DEI COSTI PER INDENNITA' TERRENI	8
7.b - RIEPILOGO GENERALE DEI COSTI PER ACQUISIZIONE AREE.....	8



RELAZIONE DESCRITTIVA DI STIMA

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Guarene ha incaricato, con Det. n. 120 del 06/08/2024 , lo Studio SERTEC srl con sede legale in Strada Provinciale 222, n. 31 – 10010 Loranzè (TO), della redazione del progetto per la realizzazione dei lavori di **“Progetto FESR LANGHE 3 – Tratto ciclabile nel comune di Guarene”**.

Nell'ambito della presente fase progettuale del progetto esecutivo, la presente relazione - redatta ad accompagnamento dell'elenco ditte e del piano particellare di esproprio dei terreni interessati dal progetto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” - ha lo scopo di illustrare procedure, criteri di definizione delle indennità di esproprio (e/o occupazione temporanea), stime di beni immobili, calcoli dei costi totali presunti nell'ambito della procedura espropriativa connessa agli interventi di cui trattasi.

2. UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le aree interessate dagli interventi in progetto e quindi da espropriazione (e/o occupazione temporanea) sono ubicate nel Comune di Guarene, verso la parte sud-ovest del comune, specificamente sull'incrocio tra Via Carmagnola e Corso Canale e rappresenta un'iniziativa finalizzata al miglioramento della mobilità sostenibile del comune.

Le superfici oggetto di espropriazione (e/o occupazione temporanea) risultano classificate nel vigente P.R.G.C. per la maggior parte come aree già asservite come viabilità, in parte come aree agricole, in parte come aree edificate (eventualmente edificabili).

Si rimanda all'elenco ditte ed al piano particellare facenti parte integrante del PFTE per la puntuale individuazione delle aree interessate dalla procedura.

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente Relazione viene redatta sulla scorta di quanto disposto dalla seguente normativa di riferimento:

- D.P.R. 08/06/2001 n. 327 s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"* e s.m.i..



4. ESPROPRI ED OCCUPAZIONI - PROCEDURA

Le opere in progetto risultanti dal piano particellare di esproprio interessano terreni di proprietà privata, nonché alcune aree già adibite a sedime stradale.

Sarà pertanto necessario adottare la procedura di espropriazione per pubblica utilità definita dalla vigente normativa in merito: D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

La procedura prevista dal D.P.R. 327/01 e s.m.i. si articola sinteticamente nelle seguenti fasi:

- Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sul bene da espropriare;
- Dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
- Determinazione indennità di esproprio;
- Emanazione del decreto di esproprio.

Come previsto dall'art. 3 del citato D.P.R., tutti gli atti della procedura espropriativa, incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'Autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo.

Colui che risulta proprietario secondo i registri catastali e riceva la notificazione o comunicazione di atti del procedimento espropriativo, ove non sia più proprietario, è tenuto a comunicarlo all'amministrazione procedente entro trenta giorni dalla prima notificazione, indicando altresì, ove ne sia a conoscenza, il nuovo proprietario, o comunque fornendo copia degli atti in suo possesso utili a ricostruire le vicende dell'immobile.

A tal proposito, sulla base dell'elenco ditte redatto in fase di progettazione definitiva, si provvederà a comunicare/pubblicare l'Avviso di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 11 e 16 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., a tutti i proprietari dei terreni coinvolti nella procedura e dei quali sono state reperite le generalità.

A seguito dell'approvazione del PFTE e dell'ottenimento di tutti i pareri/nulla-osta/autorizzazioni, contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità – ai sensi degli artt. 10, 11 e 19 del D.P.R. 327/01 - in sede di Conferenza dei Servizi verrà comunicata alle ditte interessate, la dichiarazione di efficacia del PFTE stesso, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 327/01.

5. INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE – CRITERI DI CALCOLO

In seguito alla sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici; pertanto, la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le Singole Regioni.

Nel caso di specie, i terreni oggetto di stima ricadono nella Regione Agraria:

- Comune di Alba: REGIONE AGRARIA N°: 10 "COLLINE DEL MONFERRATO CUNEESE" – tabella valevole per l'anno 2024;

Previa verifica in loco di tutte le particelle interessate dall'esproprio, si è stabilita la coltura realmente praticata al fine di poter calcolare in modo corretto il valore dell'esproprio. Per l'individuazione del più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine, comparando terreni simili ubicati nella stessa zona ed intervistando gli agricoltori locali.

Le porzioni di superficie delle particelle comprese nella fascia di esproprio - desunte dal piano particellare d'esproprio - sono state moltiplicate per il valore di mercato dei terreni (€/mq), determinando così l'indennizzo dovuto per singola particella trattata.

Ove sia prevista occupazione temporanea di aree – ai sensi del D.P.R. 327/2001, artt. 49 e 50 - è dovuta al proprietario accettante un'indennità di occupazione per ogni anno pari ad 1/12 dell'indennità base d'esproprio (senza maggiorazioni) e per ogni mese o frazione di mese pari ad 1/12 dell'indennità di occupazione annua.



6. INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE – STIMA PER TERRENI AGRICOLI ED AREE EDIFICABILI

La valutazione delle superfici da espropriare (e/o da occupare temporaneamente) e dell'entità totale delle indennità dovute per i terreni, sono frutto dell'elaborazione di due documenti: "il piano particellare d'esproprio" e "l'elenco ditte da espropriare".

Il Piano particellare d'esproprio è un elaborato grafico che sovrappone alla planimetria catastale l'impronta del massimo ingombro dell'opera (in questo caso realizzazione pista ciclabile, o allargamento viabilità stradale), corredata dalle scarpate, dalle eventuali vie complanari, dalle aree di sosta ed ogni altra pertinenza utile alla migliore fruizione del tronco viario nel rispetto del codice della strada, della sicurezza stradale e delle caratteristiche geometriche stradali dettate dalla normativa vigente.

La planimetria, redatta in scala 1:500, è adeguata a definire con una relativa approssimazione le superfici oggetto di esproprio e valutarne conseguente la proposta della relativa indennità.

La quantificazione delle superfici da occupare e la relativa valutazione troveranno la conclusiva definizione successivamente alla stesura del Tipo di Frazionamento che determinerà con esattezza la reale superficie espropriata di ciascuna particella catastale interessata dalla realizzazione dell'intervento.

- L'elenco delle ditte da espropriare, sulla base dei dati catastali, identifica sia le particelle che i loro proprietari.

Le porzioni di superficie delle particelle comprese nella fascia di esproprio - desunte dal piano particellare d'esproprio - sono state moltiplicate per il valore di mercato, ottenuto comparando terreni simili ubicati nella stessa zona (€/mq), determinando così l'indennizzo dovuto per singola particella trattata.

Si riportano di seguito i quadri comparativi dei terreni agricoli analizzati nel comune di **Guarene**:

N.	Superficie (mq)	Prezzo	€/mq	Deprez. per zone marginali e adiacenti alle strade pubbliche	€/mq medio riponderato
1	16080 m ²	150 000,00 €	9,33 €	90%	8,40 €
2	7000 m ²	59 000,00 €	8,43 €	90%	7,59 €
3	4230 m ²	18 500,00 €	4,37 €	90%	3,94 €
					6,64 €

Il valore del bene può inoltre essere determinato in relazione alle caratteristiche espresse dagli elementi positivi e negativi del terreno.

Tenendo conto quindi della posizione dell'area oggetto di esproprio, ossia ubicata in zone marginali difficilmente coltivabili e adiacenti a strade pubbliche è stato applicato un deprezzamento del 15%. Il valore utilizzato per le operazioni di esproprio nel comune di Guarene è perciò stimato in **7,00 €/mq**.

Si riportano di seguito i quadri comparativi dei terreni edificabili analizzati nel comune di **Guarene**:

N. rif.	Superficie (mq)	Prezzo	€/ mq	Deprez. per zone marginali e adiacenti alle strade pubbliche	€/ mq medio riponderato
1	4408 m ²	175 000,00 €	39,70 €	85%	33,75 €
3	1500 m ²	150 000,00 €	100,00 €	85%	85,00 €
4	1900 m ²	95 000,00 €	50,00 €	85%	42,50 €
					53,75 €

Anche in questo caso si è tenuto conto delle caratteristiche della porzione soggetta ad esproprio, quindi in zone marginali, ed è stato applicato un deprezzamento del 15%. Il valore utilizzato per le operazioni di esproprio per i terreni edificabili ubicati nell'area del comune di Guarene è perciò pari a **54,00 €/mq**.



7. INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE – RIEPILOGO COSTI

7.a - STIMA DEI COSTI PER INDENNITÀ TERRENI

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

- indennità di esproprio;
- Accantonamenti art.21 DPR n. 327 (5% n. particelle x 4'000,00 €/cad)
- costi di occupazione temporanea, nell'ipotesi di occupazione temporanea;
- spese tecniche per immissioni in possesso, redazione di stati di consistenza, frazionamenti (e/o *pratiche catastali*) (sulla base di ipotesi parcellare);

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

Riepilogo indennità

Valore totale indennità di esproprio aree agricole	€	33'472,50
Accantonamenti art.21 DPR n. 327 (5% n. particelle x 4'000,00 €/cad)	€	6'400,00
Valore totale occupazione temporanea	€	0,00

Eventuali danni a manufatti ed insistenze	€	2'000,00
---	---	----------

TOTALE GENERALE INDENNITÀ	€	41'872,50
----------------------------------	----------	------------------

Spese tecniche per immissioni in possesso e tipi frazionamento

Da ipotesi parcellare (N°32 particelle x 150,00 €/cad)	€	4'800,00
--	---	----------

TOTALE	€	46'672,50
---------------	----------	------------------

7.b - RIEPILOGO GENERALE DEI COSTI PER ACQUISIZIONE AREE

La sommatoria delle precedenti voci di spesa presunte determina un valore totale di costi inerenti la voce di spesa "B4" del Quadro Economico – "Acquisizione aree", pari – arrotondato – ad **€ 47'000,00**.