

Comune di Castelmagno

LAVORI DI ADEGUAMENTO, RILOCALIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DELLE FOSSE BIOLOGICHE COMUNALI ESISTENTI ED INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLA RETE FOGNARIA DELLA FRAZIONE CHIAPPI NEL COMUNE DI CASTELMAGNO
 - Codice progetto: UM00030

Livello di progettazione:	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA
Oggetto elaborato:	Piano particellare

Progetto:



Sede Legale: Corso Nizza, 88 - 12100 - Cuneo
 Tel. 800.194.065 - fax 0171.326710
 Partita IVA: 02468770041
 Capitale sociale € 5.000.000
 e-mail: acda@acda.it

Progettazione:

FERRARI, GIRAUDDO E ASSOCIATI s.r.l. - STP
 Corso Nizza, 67/A - 12100 - Cuneo
 P. IVA: 02126240049

Responsabile Unico del Progetto

(Ordine Ingegneri di Cuneo n. A01886)

Dott. Ing. Fabio Monaco

COMMESSA	Livello di progetto	Categoria di progetto	Tipo di elaborato	N. elaborato	REV.	DATA	SCALA / E
UM00030	PFTE	GE	TX	07	00	01/04/2025	

REV.	Descrizione:	DATA:	Redatto da:	Verificato da:	Approvato da:
	Emissione per consegna P.F.T.E.	01/04/25	Ing. F. Girauddo	Geom. F. Ghio	Ing. F. Monaco

RELAZIONE DEL
PIANO PARTICELLARE

1. GENERALITÀ

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano i *"Lavori di adeguamento, rilocalizzazione e messa in sicurezza delle fosse biologiche comunali esistenti ed interventi di sistemazione della rete fognaria della Frazione Chiappi nel Comune di Castelmagno – Codice progetto: UM00030"*.

In particolare, i lavori previsti consistono in un intervento di adeguamento dell'attuale impianto di depurazione a servizio della Frazione Chiappi mediante il potenziamento del depuratore e la sua rilocalizzazione in una zona più distante dall'alveo del Torrente Grana ed esterna alle dinamiche alluvionali del corso d'acqua. Con il presente intervento si andranno pertanto a sostituire le attuali fosse Imhoff presenti in adiacenza alla sponda sinistra del Torrente Grana con n. 3 nuovi bacini interrati (fosse Imhoff da 125 ab.eq. ognuna), posizionati al piede del versante orografico sinistro, circa 230 metri a valle dell'attuale sito. I nuovi bacini, dotati di strutture e caratteristiche interne più performanti, saranno in grado di assicurare una migliore efficienza del trattamento primario di depurazione. Le nuove fosse interrate saranno installate in parallelo e, al loro interno, ogni fossa sarà dotata di un comparto superiore di sedimentazione primaria separato, mediante tramogge in acciaio inox AISI 304, dal sottostante comparto in cui si svilupperà la digestione anaerobica dei fanghi primari accumulati sul fondo. In testata all'impianto sarà realizzato un pozzetto che consentirà lo sfioro della portata in arrivo eccedente la 5Qm. A valle del pozzetto di sfioro sarà lasciato uno spazio per il futuro inserimento di una grigliatura fine, necessaria per allontanare i corpi solidi più grossolani (inizialmente verrà comunque sistemata una griglia manuale in acciaio posta all'interno di un pozzetto in cls con grigliato superiore). Per il recapito delle acque reflue alla nuova posizione dell'impianto di depurazione, si realizzerà un nuovo tratto di fognatura posata lungo la pista sterrata esistente (condotta estesa per circa 230 metri). L'accesso all'area di intervento avverrà mediante la formazione di una breve rampa che si staccherà della pista esistente. L'area occupata dalle strutture di

pertinenza del depuratore, trattandosi di opere totalmente interrato, verrà comunque delimitata da una recinzione metallica plastificata di colore verde.

2. MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della tavola del piano particellare sono state ricavate dal Geoportale della Regione Piemonte in formato .dwg.

3. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

3.1. LA SIMBOLOGIA DEI VINCOLI

Il presente piano particellare è stato redatto secondo i seguenti vincoli:

- aree da acquistare per la costruzione dell'impianto di depurazione;
- aree da assoggettare a servitù di condotta e/o accesso;
- aree da occuparsi temporaneamente per aree di cantiere e/o piste di accesso.

Tutte le aree sono opportunamente individuate nella tavola grafica allegata alla presente per mezzo di campiture eseguite mediante apposita retinatura colorata. Nella tavola grafica è stata inoltre predisposta adeguata legenda riportante i colori utilizzati per i diversi titoli di occupazione.

4. L'ELENCO DITTE

Il piano particellare individua le particelle interessate dall'acquisto, dalle servitù e/o dalle occupazioni per le quali sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, qualità, ecc.). Tali visure sono state eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo.

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da acquistare, da assoggettare a servitù e/o da occupare sono riassunte nella tabella dell'Elenco Ditte. In tale elenco sono riportati, per ogni Ditta catastale intestata:

- il numero d'ordine identificativo della Ditta;
- il Comune e la sezione censuaria della particella interessata;
- i dati catastali delle particelle interessate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da assoggettare a servitù e/o da occupare.

5. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- D.P.R. 327/2001 (Testo Unico delle Espropriazioni) e s.m.i.;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 del D.P.R. 327/2001);
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 del D.P.R. 327/2001).

6. PROCEDURA ESPROPRIATIVA E DI OCCUPAZIONE ANTICIPATA

Nell'ambito della presente progettazione la Committenza, per il tramite dell'Amministrazione Comunale di Castelmagno, ha preso contatto con le varie Ditte interessate dalle opere previste a progetto, in modo da addivenire alla stipula di appositi accordi bonari per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione delle opere da parte delle proprietà private interessate.

Se, invece, fosse necessario attivare la procedura espropriativa, l'Autorità espropriante dovrebbe intraprendere quanto previsto dall'ex art. 22-bis del D.P.R.

327/2001 (procedura urgente con occupazione anticipata). Tale procedura è motivata dalla necessità di realizzare urgentemente i lavori previsti.

7. VINCOLI IMPOSTI DALLA PROCEDURA

Come indicato negli elaborati del presente progetto, l'apposizione del vincolo di servitù riguarderà le aree interessate dalla posa della nuova tubazione dell'acquedotto e dei relativi manufatti (tubazioni, pozzetti interrati, ecc.), mentre l'occupazione temporanea verrà perpetrata per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori e riguarderà le aree utilizzate per le lavorazioni previste e per gli apprestamenti di cantiere.

Per quanto riguarda le aree occupate temporaneamente, a lavori ultimati, la superficie agraria e/o le strade esistenti verranno totalmente ripristinati a potrà nuovamente essere condotta qualsiasi attività agricola.

8. CRITERI DI STIMA PER LE VALUTAZIONI

La determinazione delle indennità di esproprio verrà effettuata ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico delle Espropriazioni (D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

In particolare, l'articolo 36 si riferisce al valore venale, da intendersi come il più probabile valore di mercato.

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni similari sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, in sostanza, si basano però sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio il costo di ricostruzione, il canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Nella stima dei beni di natura agricola si incontrano spesso tali difficoltà, in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro per il relativo valore, questo numero di variabili resta comunque sempre abbastanza elevato.

Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli abbia risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi, fino a pochi anni fa, erano determinati sulla scorta dei Redditi Dominicali, che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, per poter utilizzare tali valori come riferimento.

La valutazione scaturisce quindi sia da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, sia dall'assunzione di informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia delle Entrate) e presso gli operatori

del settore (Agenzie Immobiliari), nonché determinabili sulla base dell'esperienza personale.

La determinazione dell'indennità di occupazione temporanea verrà invece calcolata, come previsto dall'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., pari ad 1/12 annuo del valore venale di esproprio.

Si utilizzerà, quale parametro di riferimento dei prezzi, il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" realizzato sulla base dei dati raccolti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli. Tali valori sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari.

Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che, come noto, è in stretta correlazione con l'età delle piante e la durata del ciclo di estirpazione (o di taglio per i boschi).

Il "Listino", quale strumento di ausilio, riporta delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio dei Valori Agricoli.

9. ALLEGATI

- **Allegato A:** Tabella Elenco Ditte
- **Allegato B:** Planimetria catastale
- **Allegato C:** Accordo bonario già stipulato


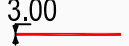



Il progettista

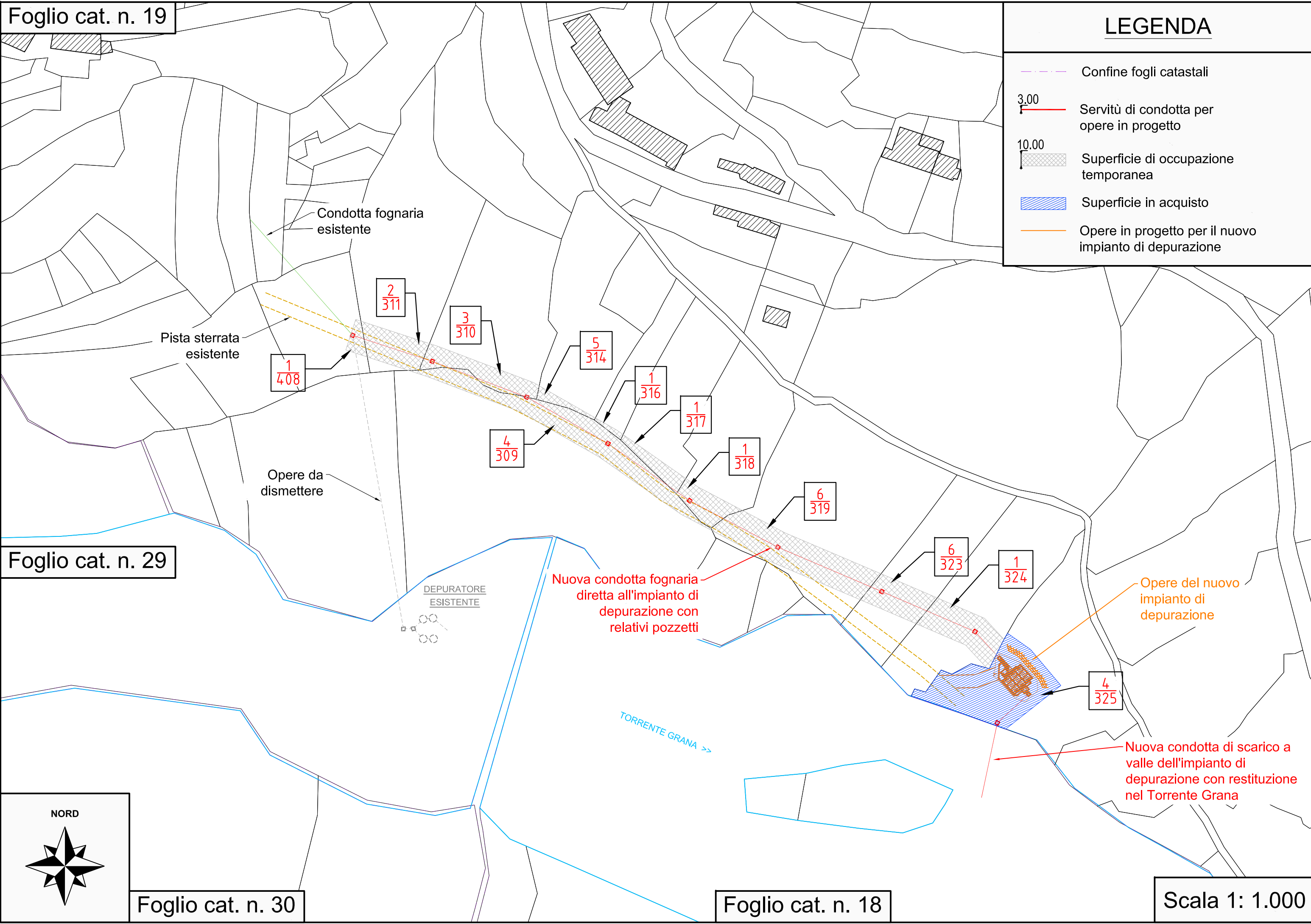
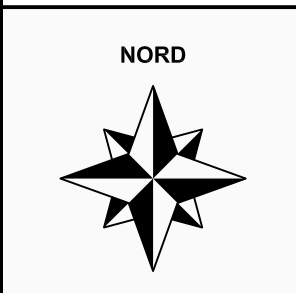
Dott. Ing. Franco Giraudo

ELENCO DITTE

IDENTIFICAT. DITTE	DATI CATASTALI				AREE DA ACQUISIRE / ASSERVIRE / OCCUPARE				DESTINAZ. URBANISTICA	INDENNITA' PROVVISORIA						
	N.	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	SUPERFICIE Ha	SUPERFICIE PRESUNTA DA ACQUISIRE mq	SUPERFICIE PRESUNTA DA ASSERVIRE mq		SUPERFICIE DI OCCUPAZ. TEMP. mq	QUALITA' CULTURALE ACCERTATA	ZONE OMOGENEE (D.M. 1444/1968) O ZONA EQUIPARATA	VALORE VENALE DEL BENE (art. 36) €/mq	VALORE DELLA SERVITU' (art. 44) €/mq	INDENNITA' DI ACQUISTO €	INDENNITA' DI ASSERVIM. €
1	ISOARDI ELSA nata a CUNEO il 03/06/1965 (SRDLSE65H43D205C) VIANO CATERINA nata a CASTELMAGNO (CN) il 14/06/1942 (VNICRN42H54C205X)	19	408	Pascolo	00 09 00	0.00	13.20	43.80	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 9.90	€ 5.48	€ 16.00
				Prato irrig	00 00 80											
		19	316	Pascolo	00 04 38	0.00	0.00	13.90	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 0.00	€ 1.74	€ 2.00
		19	317	Pascolo	00 10 34	0.00	11.70	88.70	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 8.78	€ 11.09	€ 20.00
		19	318	Pascolo	00 11 00	0.00	49.80	136.30	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 37.35	€ 17.04	€ 55.00
		Pascolo arb	00 01 02													
19	324	Pascolo	00 16 06	0.00	78.60	261.40	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 58.95	€ 32.68	€ 92.00		
2	ISOARDI GIACOMO ORESTE nato a CASTELMAGNO (CN) il 20/09/1932 (SRDGC32P20C205Q)	19	311	Pascolo	00 12 50	0.00	58.50	59.70	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 43.88	€ 7.46	€ 52.00
		Pascolo arb	00 09 66													
3	MARTINI LODOVICA nata a CASTELMAGNO (CN) il 07/04/1921 (MRTLVC21D47C205W) MARTINI MARIA nata a CUNEO il 10/01/1929 (MRTMRA29A50D205H) MARTINI ALVARO nato a TORINO il 16/05/1961 (MRTLVR61E16L219K) MARTINI AURORA nata a SALUZZO (CN) il 24/04/1955 (MRTTRA55D64H727B) MARTINI ELLIS nato a SAVIGLIANO (CN) il 23/01/1984 (MRTLLS84A63I470O) MARTINI LILIANA nata a CARAGLIO (CN) il 11/05/1957 (MRTLLN57E51B719V) MARTINI FRANCA nata a CARAGLIO (CN) il 20/04/1959 (MRTFNC59D60B719W) MARTINI MARINA nata a CUNEO il 28/05/1964 (MRTMRN64E68D205A) VIANO MARIA TERESA nata a CUNEO il 09/09/1975 (VNIMTR75P49D205A) VIANO PIERALDO nato a CUNEO il 30/11/1982 (VNIPLD82S30D205S) MARTINI PIERA OLGA nata a TORINO il 31/12/1956 (MRTPLG56T71L219W)	19	310	Parto irrig	00 16 71	0.00	76.50	209.30	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 57.38	€ 26.16	€ 84.00
4	ISOARDI ELSA nata a CUNEO il 03/06/1965 (SRDLSE65H43D205C)	19	309	Pascolo	00 45 58	0.00	181.50	581.60	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 136.13	€ 72.70	€ 209.00
		19	325	Pascolo	00 16 00											
		Prato	00 03 64													
5	MARTINI COSTANZO nato a REVELLO (CN) il 12/12/1955 (MRTCTN55T12H247T) MARTINI SILVANA nata a CASTELLAR (CN) il 22/05/1957 (MRTSVN57E62C140H)	19	314	Pascolo	00 13 68	0.00	0.00	40.70	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 0.00	€ 5.09	€ 25.00
6	AIMAR SILVIO nato a VILLAFALLETTO (CN) il 16/10/1972 (MRASLV72R16L942H)	19	319	Pascolo	00 26 91	0.00	151.80	503.10	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 113.85	€ 62.89	€ 177.00
		19	323	Pascolo	00 11 50	0.00	57.00	190.20	PRATO	E	€ 1.50	€ 0.75	€ 0.00	€ 42.75	€ 23.78	€ 67.00
											SOMMANO					€ 1 787.00
											IN CIFRA TONDA					€ 1 800.00

LEGENDA

-  Confine fogli catastali
-  3.00
Servitù di condotta per opere in progetto
-  10.00
Superficie di occupazione temporanea
-  Superficie in acquisto
-  Opere in progetto per il nuovo impianto di depurazione



SCRITTURA PRIVATA DI COMPROMESSO

PER ACQUISIZIONE DI PORZIONE DI TERRENO PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI "ADEGUAMENTO, RILOCALIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DELLE FOSSE BIOLOGICHE COMUNALI ESISTENTI ED INTERVENTI DI SISTEMAZIONE SULLA RETE FOGNARIA DELLA FRAZIONE CHIAPPI" NEL COMUNE DI CASTELMAGNO

L'anno 2024, il giorno 20 del mese di MARZO

TRA

Il sottoscritto **Ing. BIANCO ALBERTO**, nato a Cuneo il 13/05/1968, recapito presso il Comune di Castelmagno in Castelmagno, Piazza dei Caduti, n° 1, codice fiscale 00478910045, nella qualità di **SINDACO** protempore del **COMUNE DI CASTELMAGNO**, denominato qui di seguito "**CONCESSIONARIO**", con la facoltà di stipulare gli atti di concordato bonario,

E LA DITTA

Sig.ra ISOARDI ELSA (CF SRDLSE65H43D205C) nata a CUNEO (CN) il 03/06/1965 - proprietario per 1/1 nella qualità di proprietario detto appresso "**CONCEDENTE**";

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il **CONCEDENTE** si impegna con la presente scrittura a concedere a favore del **CONCESSIONARIO** l'acquisto di porzione del proprio terreno sito in **CASTELMAGNO - Frazione CHIAPPI - Foglio n° 19 - mappale n° 325**, necessario alla realizzazione del nuovo impianto di depurazione a servizio della Frazione Chiappi conforme al progetto che è stato depositato presso il Comune di Castelmagno.

Su detta porzione di terreno, il **CONCESSIONARIO** potrà costruire le opere finalizzate alla realizzazione del progetto in oggetto.

Le superfici interessate e le relative indennità sono riportate nel prospetto che segue:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2024

Dati identificativi: Comune di CASTELMAGNO (C205) (CN)

Foglio 19 Particella 325

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 0,75

agrario Euro 0,72

Superficie: 1.964 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,41	Euro 0,34
Reddito agrario	Euro 0,25	Euro 0,47
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.600	364
Qualità	PASCOLO	PRATO
Classe	3	1

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. CN0478812 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9046.1/2010)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010)

Oltre a quanto sopra, il **CONCESSIONARIO**, si impegna, prima della fine dell'esecuzione dei lavori, alla sistemazione della parte pianeggiante del mappale di proprietà del **CONCEDENTE**, al fine di incanalare l'acqua proveniente dall'impluvio nel canale a cielo aperto già esistente e rendere utilizzabile la porzione di terreno rimanente.

La Ditta **CONCEDENTE** DICHIARA:

- a) **di essere ditta proprietaria** per la quota del 100% dei beni catastalmente identificati come sopra e che gli stessi sono esenti da qualsiasi vincolo, peso legale e che su di essi non gravano diritti reali di terzi;
- b) **di cedere volontariamente** ed irrevocabilmente al Comune di Castelmagno i beni avanti identificati ed occorsi per la realizzazione dell'opera pubblica in oggetto;
- c) **di permettere l'esecuzione delle opere** previste sul mappale di proprietà immediatamente dopo la firma e l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, della presente scrittura privata;
- d) **di accettare senza riserva alcuna** l'indennità offerta ammontante a complessivi € 300,00 (diconsi

€ trecento/00) - comprensive di tutte le pertinenze, delle piante e dei seminati esistenti all'atto dell'occupazione, tutte le servitù attive e passive ed anche l'eventuale indennizzo per manufatti esistenti se legalmente realizzati, compresa eventuale rettifica derivante dalla esatta superficie rilevata a fine lavori a seguito di frazionamento dell'area stessa;

- e) **di impegnarsi** sin d'ora a sottoscrivere il relativo atto definitivo di trasferimento del relativo titolo di proprietà, che avverrà una volta ultimate le opere, in funzione della reale area occupata;
- f) **di dare atto** che tutte le spese relative al presente atto ed alle susseguenti pratiche di legge (frazionamento, accatastamento, pratiche notarili, ecc.), saranno a carico del Comune di Castelmagno;
- g) **di essere a conoscenza** che il Comune di Castelmagno corrisponderà l'indennità pattuita alla data di stipula dell'atto notarile;
- h) **di dare atto** che la presente dichiarazione di cessione vincola sin d'oggi la sottoscritta Ditta esproprianda, ma impegna l'Amministrazione Comunale solo dopo che sarà deliberata ed approvata;
- i) **di essere a conoscenza** che sulle somme da corrispondere, l'Ufficio Finanze in sede di emissione del mandato di pagamento, opererà la ritenuta del 20% ai sensi della Legge 413/91 Art. 11 punto 7 - Il presente atto è esente dell'imposta di bollo ai sensi dell'Art. 1 della Legge 21 Novembre 1967 n° 1149 e del D.P.R. n° 642/72 - Tabella B Art. 22.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 i dati sopra riportati verranno utilizzati esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Costituiscono parte integrante della scrittura privata :

- Estratto della planimetria catastale
- Copia del titolo di provenienza della proprietà

La validità del contratto è pari a 2 anni dalla firma del presente accordo con possibilità di proroga per ulteriori i o 2 anni qualora l'iter della pratica non fosse ancora concluso.

Letto confermato e sottoscritto

Data 20/03/2024

Il concessionario

Ing. Alberto Bianco (Sindaco)



Alberto Bianco

La Ditta

Isoardi Elsa

Isoardi Elsa