PERIZIA TECNICA

Oggetto: **Mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione e relativa costituzione di diritto di superficie (pali) e servitù di cavidotto interrato ed elettrodotto aereo, per anni 30, eventualmente rinnovabilia a favore della società ENEL Distribuzione S.p.a. per realizzazione linea interrata ed una cabina in località "La Cascina" e linea aerea in località "Patqueso".**

Richiedente: Enel distribuzione S.p.a.

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto arch. Boschi Gianfranco, iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e V.C.O. al numero 551, in qualità di libero professionista, contitolare dello studio *BOSCHI - GRUGNI ASSOCIATI,* con sede a Domodossola in via Cantarana 9, ho ricevuto incarico dal Comune di Malesco mediante Determinazione n. 179 del 07.12.2015, a firma del Responsabile del Servizio Dott. Salina Antonella, al fine di espletare la pratica di cui all'oggetto per la definizione, secondo i parametri regionali attuali, dei canoni minimi da applicare alla concessione richiesta. Trattandosi di aree in parte gravate da vincolo di uso civico, per tali aree la concessione è fondamentale per l'ottenimento dell'autorizzazione relativa la realizzazione di nuova linea elettrica in bassa tensione da parte di ENEL Distribuzione. Per redigere la presente perizia, si sono recuperati gli elaborati progettuali dell'intervento (di cui se ne allega parte), dopo aver effettuato sia un incontro presso la sede Comunale, è stato effettuato sopralluogo, anche alla presenza del funzionario regionale settore usi civici, (Rag. Antonio Forlino), al fine di identificare le aree in oggetto, approfondire alcuni aspetti realizzativi dell'intervento e verificare i criteri da applicare per istruire la pratica. Si è inoltre recuperata la documentazione inerente le aree che risultano gravate da vincolo di uso civico nel Comune di Malesco, ovvero

l'elenco delle terre gravate da uso civico sottoscritto dell'allora Commissario Dott. Poddighe in data 24.01.1977, dalla quale è emerso che una parte dei mappali interessati risultano gravati da vincolo di uso civico.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE

La società ENEL Distribuzione, al fine di garantire la fornitura di energia elettrica per gli immobili presenti nelle località "La Cascina" e "Patqueso" del comune di Malesco, ha fatto richiesta al comune di Malesco, come da lettera prot. 3218 del 22.09.2015, al fine di ottenere la concessione sulle aree gravate da vincolo di uso civico per la realizzazione dell'intervento in progetto. Nello specifico le opere da realizzarsi sono suddivise in due blocchi, ovvero:

LOCALITA' "LA CASCINA"

Realizzazione di tratto di linea interrata BT (bassa tensione) per un lunghezza complessiva pari a 915 ml, totalmente interrato, con realizzazione di nuova cabina. **Si evidenzia che per tale impianto, la cabina elettrica sarà realizzata a cura e spese del comune su area gravata da vincolo di uso civico, e pertanto il mutamento di destinazione d'uso, in questo caso è a favore del comune stesso, il quale, darà in locazione / uso il manufatto alla società ENEL per l'alloggiamento degli impianti necessari.**

LOCALITA' "PATQUESO"

Realizzazione di tratto di linea aerea BT (bassa tensione) avente una lunghezza complessiva, di 680 ml, oltre alla posa di n° 16 pali di sostegno con realizzazione di nuova cabina a cura di ENEL, su sedime di strada (quest'ultima area non risulta gravata da vincolo di uso civico).

3. SITUAZIONE ATTUALE DELL'AREA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come riscontrato in fase di sopralluogo, l'area è posta in zona montana, e per identificarne la classificazione urbanistica è stato richiesto al comune di Malesco opportuno certificato di destinazione urbanistica (che si allega in copia), rilasciato in data 02.12.2015. Da tale documento, risulta che il comune di Malesco è dotato di P.R.G.C. – Variante generale

VS2009 approvato con D.G.R. del 16.02.2015 n° 30-1065. Nel piano regolatore vigente il mappale in oggetto risulta così classificati:

- foglio 37 mappale 2: aree a destinazione agricola, sottoclasse E2 Aree Boscate (art. 3.5.3 N.T.A.);
- foglio 37 mappale 7 e foglio 48 mappale 85: aree a destinazione agricola, parte sottoclasse E4 aree a pascolo, parte sottoclasse E2 aree boscate (artt. 3.5.2 – 3.5.3 N.T.A.);
- foglio 47 mappale 45 – 81 e foglio 48 mappale 53 – 51 – 97: aree a destinazione agricola sottoclasse E4 aree a pascolo (art. 3.5.2 N.T.A.).

Sempre nello stesso certificato viene evidenziato che le aree risultano gravate dai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 – L.R. 45/1989 – art. 4.1.1 N.T.A.);
- vincolo paesaggistico ambientale (D.Lgs 42/2004 – L.R. 32/2008 – art. 4.1.12 N.T.A.);
- vincolo di uso civico.

4. VALUTAZIONI - DETERMINAZIONE DEI CANONI

Per la definizione dei canoni, si sono prese come base le indicazioni ricevute dal funzionario regionale, relative a pratiche similari, e autorizzate recentemente. Nel caso specifico, per semplificazione abbiamo suddiviso la valutazione in due blocchi, secondo le zone di intervento, già identificate in precedenza, ovvero, la nuova linea in località "La Cascina", e la linea in località "Patqueso", **ribadendo che la cabina del primo impianto è di proprietà del comune di Malesco.**

4.1 Linea elettica interrata in località "La Cascina"

In primo luogo si evidenzia che il cavo di alimentazione delle due cabine proviene da un impianto posto a valle e sarà collegato allo stesso, mediante cavidotto, posto sulla sede stradale, ovvero su terreno che in base all'elenco recuperato non risulta gravato da vincolo di

uso civico. Per la definizione dei canoni, si sono recuperati, gli elaborati progettuali sia della linea (a firma dell'Ing. Fauda) e il progetto della cabina (a firma dell'Ing. Falciola) per meglio identificare le superfici, e i mappali interessati dall'intervento, il tutto come meglio identificato nella tabella sottostante:

IMPIANTO IN LOCALITA' "LA CASCINA"						
Elenco mappali gravati da uso civico						
Foglio	Mappale	tipologia	mq. Occupazione			qualità in visura catastale
			lunghezza	fascia servitù	totale superficie	
FABBRICATO						
48	97 (ex 28)	cabina (solo impronta fabbricato)	6,10 x 4,05		24,71	pascolo
		Cabina (compresa fascia rispetto pari a 3 ml attorno al manufatto)	12,10 x 10,05		121,61	
LINEA ELETTRICA INTERRATA (che in base al cavidotto comporta una fascia di servitù pari a 2 ml)						
48	97 (ex 28)	linea interrata	10	2	20,00	pascolo
48	53	linea interrata	55	2	110,00	pascolo
48	51	linea interrata	130	2	260,00	pascolo
48	85 (ex 38)	linea interrata	60	2	120,00	bosco alto
47	45	linea interrata	26	2	52,00	pascolo
47	81 (ex 41)	linea interrata	320	2	640,00	pascolo
TOTALE MQ OGGETTO DI SERVITU'					1 202,00	

In base ai parametri utilizzati per pratiche similari, si procederà con la definizione dei canoni relativi alla servitù del cavidotto interrato, ed il diritto di superficie con mancati frutti per la nuova cabina.

4.1a) Canoni di concessione con costituzione di servitù di cavidotto interrato (comprensivo di mancati frutti e occupazione).

Trattandosi di un intervento realizzato dalla società ENEL, ovvero servizi, in base ai precedenti accordi, definiti con la regione Piemonte, non si calcolano, ne il canone di occupazione, ne i mancati frutti, ma semplicemente, un canone omnicomprensivo, stabilito sui valori del VAM (valore agricolo medio) riferito alla coltura presente in visura catastale con valore più alto. In base al progetto e alle indicazioni ricevute dai tecnici ENEL, la nuova linea è totalmente interrata, e avrà una fascia di rispetto pari a 2 ml (visto il diametro del cavidotto), si avrà il seguente conteggio:

mq. 1.202 x 2 x 3% x €/mq 0,748 = € 53,94 annuo.

€ 53,94 x 30 (anni di concessione) = € 1.618,20

4.1b) Canone di concessione per utilizzo della cabina e del relativo sedime

Relativamente alla cabina da realizzarsi, come evidenziato in precedenza, quest'ultima resterà di proprietà del comune di Malesco, ma data in uso all'ENEL. Pertanto, si procederà al mutamento di destinazione d'uso a favore del Comune e verranno quantificati i canoni da versare da parte della società ENEL al Comune stesso per l'utilizzo della cabina e del relativo sedime. In base ai parametri regionali, si ottengono i seguenti valori:

Dalle informazioni assunte (sentito il progettista Ing. Franco Falciola), la cabina avrà un costo di realizzazione pari a circa € 30.000,00. Oltre al valore della cabina, si è identificato il valore del suolo sul quale verrà realizzata la stessa, quantificato come segue:

€/mq 40,00 x mq 24,71 (superficie cabina) = € 988,40.

Si precisa che il valore di €/mq 40,00 è stato identificato sulla base di valori recenti considerando il solo sedime di occupazione del fabbricato, in funzione della realizzazione di un manufatto di tipo industriale.

Pertanto, applicando il 3% al valore della cabina e del terreno, si ottiene il canone di concessione che dovrà versare ENEL:

(€ 30.988,40) x 3% = **€ 929,65 annuo**

€ 929,65 annuo x 30 anni = € 27.889,50

4.1c) Canone di concessione per mancati frutti relativi all'area della cabina e relativa pertinenza (fascia pari a 3 ml circostanti il fabbricato).

Oltre al canone per l'utilizzo del fabbricato sopraccitato, vengono calcolati anche i mancati frutti relativi all'area sulla quale si realizzerà il manufatto e la sua pertinenza. La superficie sulla quale calcolare i suddetti canoni è pari a mq 121,61 (12,10 x 10,05), ed in base alle

coltura indicata in visura catastale del mappale 97 dove sarà ubicata la cabina, ovvero pascolo, si ottengono i seguenti canoni:

mq. 121,61 x 2 x 3% x €/mq 0,415 = € 3,02 annuo

€ 3,02 annuo x 30 anni = € 90,60

4.2 Linea elettica interrata in località "Patqueso"

In tale località l'intervento prevede la realizzazione di un tratto di nuova linea aerea con pali di sostegno in lamiera. Sulle aree gravate da vincolo di uso civico è prevista la posa di n° 2 pali di sostegno in lamiera, (di dimensioni contenute). Il cavo aereo comporta una fascia di servitù pari a ml 4 ovvero ml 2 per parte dal cavo aereo, così come da indicazioni dei tecnici ENEL, mentre vista l'esigua dimensione del palo si calcola, ai fini del diritto di superficie un'area pari a 1 mq (dimensione della fondazione interrata dello stesso), e si avrà il seguente conteggio:

IMPIANTO IN LOCALITA' "PATQUESO"						
Elenco mappali gravati da uso civico						
Foglio	Mappale	tipologia	mq. Occupazione			qualità in visura catastale
			lunghezza	fascia servitù	totale superficie	
PALI (superficie unitaria per occupazione palo 1 ml x 1 ml)						
37	2	palo	1 x 1		1,00	bosco ceduo
37	7	palo	1 x 1		1,00	pascolo
TOTALE MQ OGGETTO DI DIRITTO SUPERFICIE					2,00	
LINEA ELETTRICA AEREA (che in base al cavidotto comporta una fascia di servitù pari a 4 ml)						
37	2	linea aerea	40	4	160,00	bosco ceduo
37	7	linea aerea	10	4	40,00	pascolo
TOTALE MQ OGGETTO DI SERVITU'					200,00	

4.2a) Canone di concessione con costituzione di diritto di superficie per posa pali

Relativamente al diritto di superficie, considerando che solamente 2 pali ricadono in area gravata da vincolo di uso civico il totale complessivo del diritto di superficie è pari a:

n° 2 pali x 1 mq x € 21,00 = € 42,00

Si evidenzia che l'importo unitario del diritto di superficie è stato indicato dal funzionario regionale relativamente al periodo di occupazione di anni 30.

4.2b) Canone di concessione con costituzione di servitù per linea aerea (mancati frutti e occupazione)

Analogamente a quanto riportato al punto 4.1a), si provvederà a quantificare un canone omnicomprensivo, stabilito sui valori del VAM (valore agricolo medio) riferito alla coltura presente in visura catastale con valore più alto. Relativamente alla servitù per il cavo aereo, in base a indicazioni dei tecnici ENEl si considera una fascia di rispetto pari a 4 ml (come indicato nella tabella sopra riportata) ed in base alla superficie occupata i canoni di concessione sono pari a:

mq. 200,00 x 2 x 3% x €/mq 0,650 = € 7,80 annuo

€ 7,80 annuo x 30 anni = € 234,00.

Alla luce di quanto sopra si riporta tabella riepilogativa con i canoni da versare:

1.) IMPIANTO IN LOCALITA' "LA CASCINA"			
PT.	descrizione	importo annuo	importo 30 anni
4.1a	Canoni di concessione con costituzione di servitù di cavidotto interrato	€ 53,94	€ 1 618,20
4.1b	Canoni di concessione per utilizzo cabina e relativo sedime	€ 929,65	€ 27 889,50
4.1c	Canoni di concessione per mancati frutti relativi all'area cabina e pertinenza	€ 3,02	€ 90,60
	totale impianto "La Cascina"	€ 986,61	€ 29 598,30
2.) IMPIANTO IN LOCALITA' "PATQUESO"			
PT.	descrizione	importo annuo	importo 30 anni
4.2a	Canone di concessione con costituzione di diritto di superficie per posa pali	€ 42,00	
4.2b	Canone di concessione con costituzione di servitù per linea aerea	€ 7,80	€ 234,00
	totale impianto "Patqueso"	€ 49,80	€ 234,00
	totale Generale (1+2)	€ 1 036,41	€ 29 832,30

5. CONCLUSIONI

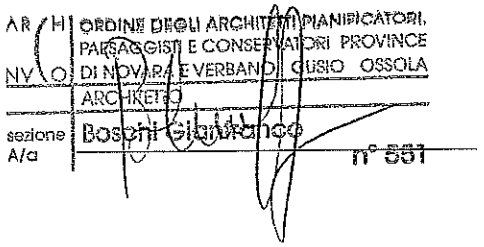
Si sottolinea l'importanza dell'intervento in progetto in quanto la creazione dei due tratti di nuova linea elettrica, consente di dotare di un servizio e/o urbanizzare due zone di una montagna attualmente sprovvista, dove fra l'altro è evidente, anche dalle documentazione fotografiche allegate l'interesse alla sistemazione e al mantenimento degli immobili esistenti.

A completamento dell'incarico affidatomi, il sottoscritto Arch. Boschi Gianfranco, in qualità di perito abilitato, con la presente, dichiara di aver redatto la perizia sulla base dei dati raccolti, conferma la certezza dei contenuti sotto la propria personale responsabilità, dichiara

di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate, secondo le indicazioni ed i criteri indicati dai funzionari regionali, allo scopo di far conoscere la verità, e rilascio la presente perizia asseverata ai sensi della L.R. 29/2009 e successive modifiche, e delle precedenti circolari del presidente della Giunta Regionale n° 20/PRE-P.T. del 30.12.1991 e 3/FOP del 04/03/1997.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi

Domodossola, lì 14.12.2015



Allegati:

- *Tabella VAM 2015;*

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA
COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI
Sede: Verbania, via dell'Industria,25.
Tel.0323/4950235
e-mail: pelfini@provincia.verbania.it

Num.	Regione Agraria	Elenco Comuni
1	**Valli Antigorio, Formazza , Divedro**	Baceno, Crodo, Formazza, Premia, Trasquera, Varzo.
2	**Valli Antrona e Anzasca**	Antrona Schieranco, Bannio Anzino, Bognanco, Calasca Castiglione, Ceppo Morelli, Macugnaga, Vanzone con San Carlo, Seppiana, Viganella, Montescheno.
3	**Valle Ossola**	Anzola D'Ossola, Beura Cardezza, Crevoladossola, Domodossola, Masera, Montecrestese, Ornavasso, Pallanzeno, Piedimulera, Pieve Vergonte, Premosello Chiovenda, Villadossola, Vogogna, Trontano
4	**Valle Vigezzo**	Craveggia, Druogno, Malesco, Re, Santa Maria Maggiore, Toceno, Villette.
5	**Montagna del Verbano superiore e Valle Cannobina**	Aurano, Caprezzo, Cavaglio Spoccia, Cursolo Orasso, Falmenta, Gurro, Intragna, Miazzina, San Bernardino Verbano, Cossogno, Trarego Viggiona.
6	**Valle Strona e lago d'Orta**	Arola, Casale Corte Cerro, Cesara, Germano, Gravellona Toce, Loreglia, Madonna del Sasso, Massiola, Nonio, Omegna, Quarna Sopra, Quarna Sotto, Valstrona.
7	**Area del Verbano**	Arizzano, Baveno, Bee, Brovello Carpugnino, Cambiasca, Cannero Riviera, Cannobbio, Ghiffa, Gignese, Mergozzo, Oggebbio, Premeno, Stresa, Verbania, Vignone, Belgirate.

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE PER LA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA VALEVOLI PER L'ANNO 2015, riferimento anno 2014.

TIPI DI COLTURA	REG. AGR. N. 1 VAL. medi ad HA	REG. AGR. N. 2 VAL. medi ad HA	REG. AGR. N. 3 VAL. medi ad HA	REG. AGR. N. 4 VAL. medi ad HA	REG. AGR. N. 5 VAL. medi ad HA	REG. AGR. N. 6 VAL. medi ad HA	REG. AGR. N. 7 VAL. medi ad HA
Seminativo	€ 12.070,00	€ 12.070,00	€ 13.540,00	€ 11.770,00	€ 10.910,00	€ 12.630,00	€ 14.690,00
Seminativo arborato	€ 12.390,00	€ 12.390,00	€ 14.980,00	€ 12.380,00	€ 11.490,00	€ 13.230,00	€ 16.560,00
Seminativo e prato avvicendato	€ 12.190,00	€ 12.190,00	€ 13.660,00	€ 11.930,00	€ 11.050,00	€ 12.810,00	€ 14.840,00
Seminativo irriguo	€ 14.090,00	€ 14.090,00	€ 16.140,00	€ 14.090,00	€ 13.350,00	€ 15.410,00	€ 16.140,00
Prato	€ 12.070,00	€ 12.070,00	€ 13.540,00	€ 11.770,00	€ 10.910,00	€ 12.630,00	€ 14.690,00
Prato irriguo	€ 14.090,00	€ 14.090,00	€ 16.140,00	€ 14.090,00	€ 13.350,00	€ 15.410,00	€ 16.140,00
Prato arborato	€ 11.200,00	€ 11.200,00	€ 12.920,00	€ 11.200,00	€ 11.200,00	€ 12.920,00	€ 15.130,00
Prato irriguo arborato	€ 14.090,00	€ 14.090,00	€ 14.690,00	€ 14.090,00	€ 12.380,00	€ 14.230,00	€ 15.700,00
Orto	€ 23.770,00	€ 23.770,00	€ 26.580,00	€ 23.160,00	€ 21.440,00	€ 30.530,00	€ 34.010,00
Coltura floricola			€ 37.040,00		€ 57.310,00	€ 57.310,00	€ 57.310,00
Vigneto	€ 17.860,00	€ 17.860,00	€ 19.990,00				
Frutteto			€ 19.990,00			€ 22.950,00	€ 24.140,00
Bosco alto fusto	€ 5.530,00	€ 5.530,00	€ 6.760,00	€ 7.480,00	€ 4.690,00	€ 7.480,00	€ 7.480,00
Bosco ceduo	€ 4.150,00	€ 4.150,00	€ 6.090,00	€ 6.500,00	€ 3.300,00	€ 6.350,00	€ 6.350,00
Bosco misto	€ 4.830,80	€ 4.830,00	€ 6.350,00	€ 6.760,00	€ 4.280,00	€ 6.760,00	€ 6.760,00
Bosco specializzato			€ 15.350,00				€ 15.350,00
Castagneto	€ 4.830,00	€ 4.830,00	€ 6.350,00	€ 6.760,00	€ 4.280,00	€ 6.760,00	€ 6.760,00
Pioppeto	€ 12.750,00	€ 11.340,00	€ 13.280,00	€ 11.340,00	€ 14.230,00	€ 15.350,00	€ 16.180,00
Pascolo	€ 4.150,00	€ 4.150,00	€ 4.150,00	€ 4.150,00	€ 3.460,00	€ 4.150,00	€ 4.150,00
Pascolo cespugliato	€ 3.460,00	€ 3.460,00	€ 3.460,00	€ 3.460,00	€ 2.760,00	€ 3.460,00	€ 3.460,00
Incolto produttivo	€ 2.680,00	€ 2.680,00	€ 2.680,00	€ 2.680,00	€ 2.680,00	€ 2.680,00	€ 2.680,00
Incolto sterile	€ 1.350,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00

Verbania, 18/02/2015

Il Segretario
(Monica Pelfini)

Il Presidente
(Giovanni Morandi)