Intervento B06.1

POSA CONDOTTE E NUOVA OPERA DI PRESA IDRICA DEL FIUME BOITE

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

CENTRALE DI COMMITTENZA
E STAZIONE APPALTANTE
Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A.
Piazzale Luigi Sturzo 31, 00135 Roma - Italia

RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE
DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE
Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A.
Piazzale Luigi Sturzo 31, 00135 Roma - Italia

INFRASTRUTTURE
MILANO CORTINA 2020-2026 S.p.A.
Direttore tecnico
Ing. Lucia Samorani
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano A20733

ATTIVITÁ SPECIALISTICA:

EGGSGROUP
Engineering Solutions

Descrizione Elaborato:

PARTE GENERALE

PIANO PARTICELLARE

Perizia giustificativa delle indennità di esproprio

Scala:	Data:	Codice Elaborato:
1:1000	12/05/2025	TAC.01_PF_GN.0_ES_RT.001_A

Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato
A	12/05/2025	Emissione	SIMICO	dott.ssa M. Seminari	ing. M. Albertini	ing. L. Samorani

Sommario

1 PREMESSA 3
2 METODOLOGIA 3
3 VERIFICA CATASTALE 4
4 CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DEGLI INDENNIZZI 4
4.1 INDENNITA' DI ESPROPRIO AREA EDIFICABILE 4
4.2 INDENNITA' DI ESPROPRIO AREA NON EDIFICABILE (AREA AGRICOLA) 5
4.3 AREE AD OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO 5
4.4 INDENNITA' SERVITU' DI ACQUEDOTTO E DI SCARICO COATTIVO E DI PASSAGGIO 5
4.5 INDENNITÀ DA CORRISPONDERE AL PROPRIETARIO COLTIVATORE DIRETTO O IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE, OVVERO AL FITTAVOLO, AL MEZZADRO O AL COMPARTECIPANTE 6
4.6 ALTRI INDENNIZZI 6
5 DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ 6

1 PREMESSA

Com'è noto, Cortina d'Ampezzo è stata scelta quale *venue* delle prossime Olimpiadi e Paraolimpiadi invernali del 2026 che si terranno in Italia. Nello specifico, nei mesi di febbraio e marzo 2026 (Olimpiadi dal 6 al 22 Febbraio e Paraolimpiadi dal 6 al 15 marzo).

Oltre alla riqualificazione delle infrastrutture sportive, il *Piano Complessivo delle Opere olimpiche Milano Cortina* prevede anche interventi da lasciare come legacy, ovvero eredità che l'evento lascia al territorio.

In particolare all'Allegato 1 del DCPM 08/09/2023, *Piano complessivo delle opere olimpiche Milano Cortina*, al punto B06.0 viene riportato l'intervento di "Upgrade delle strutture e delle dotazioni per aggiornamento alle nuove tecnologie e adeguamento alle competizioni paralimpiche"

2 METODOLOGIA

La presente relazione è parte integrante del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica degli interventi di "Upgrade delle strutture e delle dotazioni per aggiornamento alle nuove tecnologie e adeguamento alle competizioni paralimpiche con la realizzazione di un bacino idrico a supporto degli impianti di innevamento".

Il documento si pone l'obiettivo, tra l'altro, di fornire un piano particellare degli areali oggetto di occupazione finalizzata all'esproprio e di occupazione temporanea, per la realizzazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica degli interventi di "Upgrade delle strutture e delle dotazioni per aggiornamento alle nuove tecnologie e adeguamento alle competizioni paralimpiche con la realizzazione di un bacino idrico a supporto degli impianti di innevamento", in vista delle Olimpiadi Milano – Cortina 2026.

Cortina d'Ampezzo è uno dei pochi comuni veneti sparsi fra le province di Belluno e Vicenza in cui il sistema di pubblicità immobiliare è quello Tavolare o Libro Fondiario.

Il Sistema Tavolare della pubblicità immobiliare è l'unico importante istituto derivato dalla legislazione austro-ungarica, rimasto in vigore nelle province sopra accennate, si distingue da quello vigente nel resto del territorio nazionale attraverso la trascrizione nelle vecchie province, improntata alla Legge Francese del 23 marzo 1855.

La Legge Tavolare è un complesso di norme avente carattere di diritto speciale, vigente nei territori già soggetti all'Impero austro-ungarico ed annessi all'Italia dopo la I Guerra Mondiale, che prevale sulla Legge Civile comune, qualora con questa incompatibile.

Esso prevede la trascrizione di tutte le costituzioni e variazioni di diritti reali sugli immobili, l'iscrizione costituisce un requisito "sostanziale" per l'acquisto ed il trasferimento della proprietà e dei diritti reali su immobili.

La conservazione del Giornale Tavolare a Cortina d'Ampezzo è demandata al Comune di Cortina d'Ampezzo attraverso il Servizio di Conservazione Tavolare.

La verifica sulla disponibilità delle aree è stata condotta mediante consultazione puntuale della Banca Dati informatizzata dell'Ufficio Territoriale del Territorio – Agenzia delle Entrate di Belluno.

In seguito è stata effettuata una consultazione puntuale del Giornale Tavolare con consultazione dei Partitari sui quali sono raggruppate più particelle nella medesima situazione possessoria, suddivisi per vari quadri detti Fogli, con particolare riferimento ai seguenti Fogli:

- Foglio A1 Elenco immobili presenti in Partita riportante i singoli identificativi;
- Foglio A2 Servitù a favore;
- Foglio B Proprietà;

- Foglio C Aggravi; con indicazione delle eventuali servitù passive e formalità pregiudizievoli a carico degli immobili.

La consultazione avviene in maniera non automatizzata con trascrizione "manuale" di quanto riportato nei diversi Partitari sui quali insistono le particelle oggetto di analisi.

Nelle tabelle di seguito riportate sono indicati i dati dei proprietari di ogni singola particella, con indicati i riferimenti sia dei dati desunti dal Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate di Belluno che le informazioni estratte dai Partitari del Tavolare.

3 VERIFICA CATASTALE

Di seguito vengono riportati le particelle interessate dall'Ambito d'Intervento del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica degli interventi di connessi all'Upgrade delle strutture e delle dotazioni per aggiornamento alle nuove tecnologie e adeguamento alle competizioni paralimpiche con la realizzazione di un bacino idrico a supporto degli impianti di innevamento, oggetto di occupazione temporanea e di occupazione preordinata all'esproprio definitivo, per realizzazione di opere propedeutiche alla realizzazione dei Giochi Olimpici Milano Cortina 2026.

4 CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DEGLI INDENNIZZI

La suprema Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 10 giugno 2011 ha dichiarato incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001 smi, abrogato, tra l'altro, il criterio di valutazione del VAM (valore agricolo medio) l'asciando invariata la suddivisione tra le aree edificabili e inedificabili/agricole.

Il calcolo dell'indennità di esproprio definita tramite il VAM consisteva a una sequenza di tabelle suddivise per annate agrarie nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche standardizzate.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle caratteristiche specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici. Pertanto, l'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Ciò vuol dire che, prima di procedere alla determinazione dell'indennità con il criterio del valore venale, occorre accertare la natura dell'area da espropriare secondo la destinazione urbanistica attribuita dai piani di programmazione urbanistica presenti nel territorio.

Nel caso di specie, i terreni soggetti al programma espropriativo e di occupazione temporanea non preordinata ad esproprio ricadono, nell'ambito della programmazione urbanistica del Comune di Cortina d'Ampezzo, parte in area agricola: ZTO "Zone a prato pascolo" E2.

In considerazione che il beneficiario d'esproprio è l'Amministrazione Comunale di Cortina d'Ampezzo e la SIMICO SPA è equiparata alla "autorità espropriante" di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), e all'articolo 6, commi 1 e 8, del D.P.R. n. 327/2001 s.m.i., non si procederà ad eseguire la valutazione dei beni di proprietà del beneficiario in quanto non oggetto di procedura espropriativa.

Non si valuterà, infine, l'indennità per gli immobili interferenti in quanto la pubblica utilità prevalente è del Demanio pubblico dello Stato. Per tali beni si adotteranno convenzioni come previsto dalle leggi dello Stato.

4.1 INDENNITA' DI ESPROPRIO AREA EDIFICABILE

Per quanto attiene l'area edificabile la stessa è assoggettata parte a esproprio e parte ad occupazione temporanea per la realizzazione della cantierizzazione. Dalle indagini di mercato svolte per terreni simili, e considerata la particolarità del sito, nonché da informazioni reperite presso tecnici che operano in loco, si stima un valore commerciale di **20,00 €/mq.**

4.2 INDENNITA' DI ESPROPRIO AREA NON EDIFICABILE (AREA AGRICOLA)

Per quanto attiene l'area non edificabile area agricola: ZTO "Zone a prato pascolo" E2 la stessa è assoggettata esclusivamente ad occupazione temporanea per la realizzazione della cantierizzazione. Dalle indagini di mercato svolte per terreni simili, e considerata la particolarità del sito, nonché da informazioni reperite presso tecnici che operano in loco, si stima un valore commerciale di **8,00 €/mq.**

Foglio	**Particella**	**Area [m²]**	PRG	**Uso del suolo**	**Tipo**	**prezzo unitario [€/m²]**	**Valore €**
57	7312/1	263	E2 Zone a prato pascolo	prato	esproprio	8	2104
57	7311/6	191	E2 Zone a prato pascolo	prato	esproprio	8	1528
					TOTALE		**3.632,00**

4.3 INDENNITA' OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Su tali basi anche per le aree in occupazione temporanea la determinazione dell'indennità viene calcolata in proporzione al valore di esproprio previsto dagli Artt. 49-50 del D.P.R. n. 327/2011 smi ed è dovuta una indennità annuale pari ad 1/12 di quanto di indennizzo, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad 1/12 di quella annua. L'occupazione temporanea può essere preordinata all'esproprio e non preordinata all'esproprio, in questo ultimo caso si deve intendere una occupazione del bene non destinata a sfociare in un provvedimento di esproprio, il bene (utilizzato per lo più per aree di cantiere) verrà infatti restituito al proprietario nello stato iniziale al termine dei lavori.

Nel caso specifico si considera una occupazione di cantiere di durata di 7 mesi. Pertanto, si avrà un indennizzo pari:

Area non Fabbricabile 8,00 €/12x(4/12) = **0,22 €/mq**.

Area fabbricabile 20,00 €/12x(4/12) = **0,56 €/mq.**

Foglio	**Particella**	**Area [m²]**	PRG	**Uso del suolo**	**Tipo**	**prezzo unitario [€/m²]**	**Valore €**
57	7312/1	26	E2 Zone a prato pascolo	prato	occupazione	0,22	5,72
57	7312/2	132	E2 Zone a prato pascolo	prato	occupazione	0,22	29,04
57	7312/3	450	E2 Zone a prato pascolo	prato	occupazione	0,22	99
57	7311/6	9	E2 Zone a prato pascolo	prato	occupazione	0,22	1,98
57	7311/2	495	E2 Zone a prato pascolo	prato	occupazione	0,22	108,9
					TOTALE		**244,64**

4.4 INDENNITA' SERVITU' DI ACQUEDOTTO E DI SCARICO COATTIVO E DI PASSAGGIO

Per le aree assoggettate a imposizione di servitù coattiva è dovuta, al proprietario del fondo che, dall'esecuzione dell'opera pubblica, sia gravato da servitù, un'indennità calcolata sulla base del valore di mercato per una percentuale pari al 30%. Pertanto, si avrà un indennizzo pari:

Area non Fabbricabile 8,00 € *30% = **2,4 €/mq.**

Area fabbricabile 20,00 € € *30% = **6 €/mq.**

Tabella particelle oggetto di asservimento:

Foglio	Particella	Area [m²]	PRG	Uso del suolo	Tipo	prezzo unitario [€/m²]	Valore €
57	7312/1	43	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2.4	103,2
57	7312/2	7	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	16,8
57	7312/3	8	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	19,2
57	7311/10	6	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	14,4
57	7311/11	18	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	43,2
57	7311/6	1	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	2,4
57	7311/2	9	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	21,6
57	8006/5	10	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	24
57	8006/4	6	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	14,4
57	8006/1	41	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	98,4
57	8006/3	6	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	14,4
57	8003	12	E2 Zone a prato pascolo	prato	servitù	2,4	28,8
57	7705/6	6	Strada	Strada	servitù	6	36
57	8862/2	15	Strada	Strada	servitù	6	90
57	8862/5	4	Strada	Strada	servitù	6	24
					TOTALE		**550,80**

4.5 Indennità da corrispondere al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ovvero al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante

Come già espresso, in base alle disposizioni del comma 4 dell'art. 40 e il 1° comma dell'art. 42 del DPR 327/2001 spetta al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale che al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio VAM corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. Poiché tali indennità non possono essere calcolate precisamente a priore in quanto il DPR 327/2001 non prevede di verificare prima dell'avvio della procedura espropriativa la titolarità dei soggetti coltivatori diretti o imprenditore agricolo a titolo principale, nonché eventuali contratti di affitto in essere formalizzati con fittavoli, mezzadri o compartecipanti, si assume quota in percentuale pari al 50% dell'indennità base calcolata con il Valore Agricolo Medio.

-Superficie prato in esproprio mq 454 X VAM € 2,01 = € 912,54

= 912,54 X 0,5 = **456,27 €**

4.6 Altri indennizzi

Si prevede una ulteriore somma in via cautelativa di **€ 3.000,00** per l'eventuale riconoscimento di indennità che dovessero risultare nella fase successiva, a carico della ditta in corso di esproprio, anche sulla base dei rilievi in occasione dell'immissione in possesso. L'eventuale documentazione presentata dagli interessati sarà valutata ai sensi degli articoli 17 e 33 del 327/2001, nonché del comma 5 dell'articolo 22 bis del medesimo DPR.

5 DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ

Categoria	Importo €
ESPROPRIO	3.632,00

OCCUPAZIONE TEMPORANEA	244,64
ASSERVIMENTO	550,80
INDENNITA' AGGIUNTIVE	456,27
ALTRI INDENNIZZI	3.000,00
TOTALE	**€ 7.883,71**