REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO PROGRAMMI REGIONALI, PORTI, TRASPORTI, LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA
Settore Progetti Infrastrutture Viabilità Porti e Logistica

Anas S.p.A.
Direzione Centrale Progettazione

InfrastruttureLiguria
GRUPPO FILSE

CONVENZIONE DEL 14 SETTEMBRE 2009 TRA REGIONE LIGURIA E INFRASTRUTTURE LIGURIA S.R.L. PER LA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI STUDI E PROGETTAZIONI INFRASTRUTTURALI STRATEGICHE

Oggetto:

VARIANTE DI TRACCIATO ALLA S.S.1 AURELIA – CAPO NOLI

PROGETTO DEFINITIVO

Titolo:

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Doc. n: 02A\DEF\GNR\R010

Rev.	Data	Sez.	Pag.	Redatto	Controllato	Approvato	Descrizione
1	15/11/11	5	10	LP	FB	SB	Per Emissione
2	20/07/12	5	14	LP	FB	SB	Per Emissione
3	15/04/2013	5	14	LP	FB	SB	Per Emissione

Spazio riservato alla codifica ANAS

CODICE PROGETTO	CODICE ELABORATO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DP GE05 D 11 01	T 00 ES 00 ESP RE 01	*Ing. Raffaele Carso*

INDICE

1 INTRODUZIONE 3

2 AREE NON EDIFICABILI APPARTENENTI AI TERZI 4

3 AREE LEGITTIMAMENTE EDIFICATE APPARTENENTI AI TERZI 5

3.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E INQUADRAMENTO URBANISTICO 5

3.1.1 Hotel Capo Noli 5

3.1.2 Colonia Torino 6

3.2 PROCEDURA ESTIMATIVA 6

3.3 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E STIMA DI ESPROPRIO 7

3.4 ULTERIORI ONERI 7

4 AREE APPARTENENTI AL DEMANIO 9

5 CONCLUSIONI 14

ALLEGATI:

Allegato A: Visure Catastali

Allegato B: DGC Comune di Noli N.136 del 27/10/10

TABELLA IN CALCE:

Quadro economico degli oneri di esproprio

1 INTRODUZIONE

La situazione patrimoniale delle aree interessate dal progetto è stata accertata mediante ricerca catastale; in Tavola T6 è riportata la planimetria catastale delle aree interferite dal progetto.

In tale planimetria sono rappresentate le aree di proprietà di terzi che dovranno essere soggette ad esproprio o che saranno oggetto di occupazione temporanea per la realizzazione dell'opera, individuate secondo i "Criteri per la redazione degli elaborati Espropriativi" forniti da ANAS - Direzione Centrale Programmazione.

Poiché parte delle opere e del cantiere per la loro realizzazione ricade in aree demaniali in Tavola T6 sono separatamente rappresentate le aree demaniali appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile con le indicazioni finalizzate alla Consegna ad ANAS delle aree demaniali ai sensi dell'Art. 34 del Codice della Navigazione ed alla successiva disciplina delle aree in concessione.

Secondo quanto definito nell'elaborato "Elenco Ditte" i mappali interessati dall'opera, comprese le aree di cantiere adiacenti agli imbocchi, ricadono nel Comune di Noli Foglio 18 del catasto terreni della Provincia di Savona, le Aree di Cantiere 3 e 4, ricadono rispettivamente:

- nel Comune di Finale Ligure – Foglio 31;
- nel Comune di Noli – Foglio 12.

Le aree private oggetto di esproprio hanno una superficie complessiva di circa 6.965 mq di cui:

- 4.091 mq presso l'imbocco lato Finale, interamente non edificabili;
- 282 mq presso l'imbocco del cunicolo di esodo, interamente non edificabili;
- 2.592 mq presso l'imbocco lato Noli, di cui:
  - 2.162 non edificabili;
  - 398 di pertinenza dell'immobile Hotel Capo Noli;
  - 32 di pertinenza dell'immobile Colonia Torino.

Le aree private oggetto di occupazione temporanea hanno una superficie complessiva di circa 3.346 mq di cui:

- 826 mq presso l'imbocco lato Finale, interamente non edificabili;
- 2.520 mq presso l'imbocco lato Noli, di cui:
  - 2.153 non edificabili,
  - 367 di pertinenza dell'immobile Hotel Capo Noli,
  - 73 di pertinenza dell'immobile Colonia Torino;

A tali aree si aggiungono circa 4.577 mq di occupazione temporanea per l'Area di Cantiere 3.

Le aree oggetto di intervento che ricadono all'interno del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile sono un totale di 7.133 mq e risultano in parte concessione. Al termine dei lavori il sedime stradale della S.S.1 Aurelia ricadente sul Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile in seguito all'ampliamento realizzato permarrà in consegna ad ANAS per mq 165.

In Allegato A sono riportate le Visure Catastali relative ai mappali interessati dall'intervento.

Il presente documento è redatto ai fini della "determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione" previsto dall'articolo 20 del D.P.R. 8 giugno 2001 n° 327 nel testo coordinato con le s.i. e m., provvedimento che sarà oltre richiamato come Testo Unico (T.U.).

Sono stati innanzitutto esaminati gli ordinamenti, le pianificazioni ed i documenti di pubblico accesso disponibili in rete, e/o per le vie brevi, ed in particolare:

- D.P.R. 8 giugno 2001 n° 327 nel testo coordinato con le s.i.e.m.- Testo Unico sugli Espropri (T.U.);
- Variante integrale al Piano Regolatore Generale Comunale (PRG) del comune di NOLI approvato con D.P.G.R n° 171 del 15 settembre 2003;

- SUA “Piano degli arenili” in variante approvata con Decreto Dirigenziale del Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica della Provincia di Savona n° 2008/3339 del 7 maggio 2008 (Elaborati normativa tecnica 2008 e relazione di piano 2008);
- PTC;
- Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime della Regione Liguria come specificazione attuativa del PTC della costa, pubblicato in rete;
- visure catastali delle particelle interessate dal progetto;
- tabelle inerenti la determinazione del Valore Agricolo Medio (VAM) annualità 2011, relativi alla regione agraria n° 5 Comuni di Albissola Marina – Albisola Superiore – Bergeggi – Celle Ligure – Noli – Quiliano – Savona – Spotorno – Vado Ligure – Vezzi Portio del 24/03/2010 e pubblicate in rete dall'Agenzia del Territorio di Savona – Ufficio del Territorio;
- valori di mercato per beni assimilabili disponibili in rete ed in particolare resi pubblici dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e/o da altre fonti per definire alcuni valori comparativi.

Successivamente sulla base delle tavole di progetto, delle tavole e delle visure catastali, per facilitare la lettura ed assicurare il necessario livello di sintesi si è provveduto a redigere le tabelle previste dai “Criteri per la redazione degli elaborati Espropriativi” forniti da ANAS - Direzione Centrale Programmazione, nelle quali le particelle delle aree interessate sono state classificate in funzione della destinazione d'uso loro data dagli strumenti pianificatori vigenti e della classificazione riferita alle indennità di esproprio per le singole fattispecie previste dal Testo Unico.

2 AREE NON EDIFICABILI APPARTENENTI AI TERZI

Le aree oggetto di esproprio riguardanti le particelle classificate come “non edificabili” sono principalmente aree ad elevata acclività, situate a monte dell’Aurelia, per lo più costituite da pendii scoscesi occupati da vegetazione spontanea di tipo mediterraneo, per lo più difficilmente o per nulla accessibili.

Le uniche aree “non edificabili” pianeggianti non oggetto di esproprio sono relative al mappale 188 (unificato con i mappali 430 e 176), dove circa 320 mq sono utilizzati come parcheggio a servizio dell’Hotel Capo Noli nei periodi di picco del flusso turistico.

All’interno del mappale 188 presente una sistemazione con terrazzamenti a belvedere e percorsi pedonali a rampa che culminano in uno spiazzo, utilizzato un tempo come pista da ballo, databili ai primi decenni del novecento. Le aree sul quale insiste tale sistemazione non saranno oggetto di esproprio, ma saranno ricollegate all’Aurelia storica tramite un percorso pedonale sul coronamento della galleria artificiale.

Vista la dichiarazione di illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell’Art. 40 del T.U. da parte della Corte Costituzionale (n.181 del 10 giugno 2001) la stima dell’indennità relativa alle aree non edificabili, non coltivate sopra descritte viene riferita al loro valore venale, stimato in base alla determinazione dello stato dei luoghi per le aree acclivi e riferito a quanto riportato dalla DGC del Comune di Noli N.136 del 27-10-10 che si riporta in Allegato B per le aree aventi un potenziale valore commerciale.

Data la particolarità delle aree il sistema di comparazione per valori di mercato fornisce dati soggetti ad interpretazione in ragione della modesta quantità di offerta quotata reperibile e della dispersione e della disomogeneità dei dati, ottenibili, comunque, in contesti molto diversi.

Per le aree acclivi si sono dunque assunti i seguenti valori venali:

- 1,2 €/mq per aree ad elevata acclività difficilmente o per nulla accessibili;
- 2,4 €/mq per aree ad elevata acclività accessibili tramite percorsi pedonali.

Sulla base dei valori stimati dal Comune di Noli, la stima delle aree piane utilizzabili a parcheggio o deposito, il cui valore venale è assunto pari a 140 €/mq (valore massimo stimato per aree turistiche in zona centrale).

Nel documento "Elenco Ditte" sono riportati i valori stimati per ciascuna particella catastale.

3 AREE LEGITTIMAMENTE EDIFICATE APPARTENENTI AI TERZI

Vi sono due aree edificate edificate interessate dal progetto, tutte ricadenti nel Foglio 18, NCEU del Comune di Noli:

- particella 177, con superficie catastale pari a mq 2.180 di proprietà di Edi Fieschi e Ghigliazza Bartolomeo, occupata dall'Hotel Capo Noli;
- particella 153, sub 1, con superficie catastale pari a mq 1.295 di proprietà del Comune di Torino, occupata dalla c.d. Colonia Torino;

In entrambi i casi l'intervento non interesserà le strutture, ma unicamente parte delle pertinenze esterne:

- Hotel Capo Noli: la superficie della pertinenza soggetta ad esproprio definitivo è pari a 398 mq, mentre 367 mq sono soggetti ad occupazione temporanea;
- Colonia Torino: la superficie della pertinenza soggetta ad esproprio definitivo è pari a 32 mq, mentre 74 mq sono soggetti ad occupazione temporanea.

Ai fini catastali gli immobili principali e le pertinenze scoperte sono stati qualificati e classificati unitariamente come unico immobile.

Si precisa, inoltre, che l'edificio della c.d. Colonia Torino ricade in parte su aree demaniali (particella 153, sub 2), come anche risultante dall'atto di incamerazione consultato presso il Comune di Noli, la porzione ricadente su aree demaniali risulta, ovviamente, quella prospiciente al mare e sarà trattata nel Capitolo 4.

3.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1.1 Hotel Capo Noli

L'area interessata consiste in una porzione di terreno moderatamente scosceso adiacente il lato di levante dell'Hotel, si tratta di una superficie scoperta interessata in parte dalla rampa di discesa alle aree di battigia di proprietà demaniale (oggi sbarrata), in parte da una porzione di terreno adibito a giardino ed in parte asservita all'Hotel e/o allo stabilimento balneare in concessione come zona servizi.

La funzionalità della rampa sarà ripristinata dall'intervento in progetto mediante una nuova rampa ricadente in area demaniale, tale rampa sarà destinata in concessione al Comune di Noli, così come la sede stradale del collegamento all'Aurelia storica sarà ceduta al Comune di Noli.

Dai dati reperiti si possono dedurre le seguenti informazioni in merito all'Hotel Capo Noli:

- superficie lorda totale dell'immobile: 2000÷2200 mq circa desunta dalla planimetria e da valutazioni fotografiche per definire il numero dei piani;
- camere 54;
- categoria dichiarata tre stelle;
- stato di manutenzione giudicato scadente;
- gestione curata da un Terzo.

L'immobile si trova interamente confinato nella zona denominata "ZONE AD INFRASTRUTTURE DEL DEMANIO MARITTIMO LITORALE CON ATTREZZATURE ED IMPIANTI" classificata G2 dal PRG del comune di Noli il quale ha demandato ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica la disciplina delle costruzioni (Articolo 24 – punto 24.3) nella zona G2 il punto 24.3.2 classificava come non assentibili gli interventi che avessero alterato lo stato dei luoghi e comunque nuove volumetrie tranne quelle specificatamente enumerate (per lo più in ambito di servizi alla balneazione).
Il successivo SUA del Piano degli arenili meglio denominato come "Variante al piano particolareggiato

degli arenili di Noli 2008" approvato con determina dirigenziale provinciale 2008/2008 all'articolo 22, punto 4, testualmente prevede che:

- "per l'edificio hotel Capo Noli sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia attraverso permesso di costruire convenzionato, con il mantenimento della destinazione d'uso";
- "per favorire la riqualificazione edilizia dell'albergo, è ammesso un incremento volumetrico del 20%; la nuova volumetria non dovrà comportare un aumento dell'altezza massima dell'edificio".

3.1.2 Colonia Torino

L'area interessata dal progetto per il raccordo della pista ciclopedonale all'attuale passeggiata consiste in una porzione di terreno pianeggiante adiacente il lato di levante della colonia, si tratta di una superficie scoperta utilizzata come accesso in parte pavimentata ed in parte occupata da una aiuola.

La funzionalità dell'accesso sarà ripristinato dall'intervento in progetto mediante la realizzazione di un nuovo cancello.

Dai dati reperiti si possono dedurrele seguenti informazioni riferite all'intero edificio:

- 2 piani fuori terra (h= 3-3,4 m) più un piano seminterrato a quota spiaggia (h= 2,2 m)
- superficie lorda totale dell'immobile: 600 mq circa desunta da planimetrie e da atti messi a disposizione dal Comune di Noli;
- composizione di massima: 2 camerate, 1 sala ricreativa, 1 sala mensa, 1 locale cucina, locali minori, 1 balcone perimetrale lato mare;
- stato di manutenzione scadente, edificio inutilizzato dal 2008.

L'immobile si trova interamente confinato nella zona denominata "ZONE AD INFRASTRUTTURE DEL DEMANIO MARITTIMO LITORALE CON ATTREZZATURE ED IMPIANTI" classificata G2 dal PRG del comune di Noli il quale ha demandato ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica la disciplina delle costruzioni (Articolo 24 – punto 24.3) nella zona G2 il punto 24.3.2 classificava come non assentibili gli interventi che avessero alterato lo stato dei luoghi e comunque nuove volumetrie tranne quelle specificatamente enumerate (per lo più in ambito di servizi alla balneazione).

3.2 PROCEDURA ESTIMATIVA

Le aree scoperte di pertinenza degli immobili che saranno interessate da esproprio è stata classificata come "area legittimamente edificata" ex articolo 38 del T.U.

A ragione del fatto che una pertinenza non può essere considerata, in casi come quello in esame, in maniera disgiunta dall'immobile che asserve, si ricorre ad una procedura di valutazione essenzialmente legata al valore complementare, inteso come diminuzione del valore venale dell'intero immobile in funzione dell'ablazione di una sua parte e/o pertinenza (articoli 33 del T.U. e 50 R.D. 2359/1865).

Per quanto riguarda la percentuale di superficie equivalente a quella coperta da attribuire convenzionalmente alla pertinenza in esame si sono presi a riferimento sia il D.P.R. 138/98, allegato C, sia la norma UNI 10750 inerente i requisiti di servizio delle agenzia immobiliari per il calcolo delle superfici commerciali.

Dall'esame delle suddette parametrazioni e dello stato dei luoghi si è ritenuto di attribuire all'area in esame il valore del 7,5 % in termini di superficie equivalente coperta, pari a:

- Hotel Capo Noli: 29,85 mq equivalenti di superficie coperta (mq 398 x 0,075);
- Colonia Torino: 2,4 mq equivalenti di superficie coperta (mq 32 x 0,075);

3.3 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E STIMA DI ESPROPRIO

Si assume che gli immobili siano corredati di tutte le autorizzazioni urbanistiche e di esercizio previste dall'ordinamento in funzione di quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 38 del Testo Unico.

Sia per l'Hotel Capo Noli Per la determinazione del valore venale dell'immobile si sono esaminati sia dati del mercato dell'edilizia alberghiera reperibili, sia i dati forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari (OMI) dell'agenzia del territorio dal cui esame è risultato che per il comune di Noli, e/o per quelli vicini e/o assimilabili, non vi sono dati specifici inerenti il terziario, per cui quale dato utile di riferimento assumibile risulta essere il valore a mq degli immobili di civile abitazione in posizioni analoghe il cui valore oscilla tra un minimo di 4.000 €/mq ed un massimo di 5.500 €/mq.

Tale valore massimo viene assunto quale riferimento per i locali della Colonia Torino.

Per quanto riguarda il valore unitario dell'immobile per attività alberghiera, considerati gli effetti combinati di svalutazione derivanti dal presunto cattivo stato di manutenzione con quelli di rivalutazione derivanti senza dubbio dalla posizione e dalla veduta panoramica, si può ipotizzare che l'immobile si collochi in un intervallo di valori unitari di riferimento compreso tra un minimo di € 5.000/mq ed un massimo di € 10.000/mq. Assumendo come riferimento il valore di 7.500 €/mq.

Con tali premesse, assunto il valore di riferimento medio della superficie coperta equivalente di € 4.000,00/mq, si determina prudentemente come valore della parte espropriata la somma di:

- Hotel Capo Noli: 30 mq x €/mq 7.500,00 = € 225.000,00;
- Colonia Torino: 3 mq x €/mq 5.500,00 = € 16.500,00;

A corredo di queste conclusioni si riportano alcune precisazioni:

- l'utilizzo dell'OMI non risulta direttamente applicabile all'edificio alberghiero;
- il sistema di comparazione per valori di mercato fornisce dati poco significativi a ragione della modesta quantità di offerta quotata reperibile e della dispersione e della disomogeneità del dato sempre a ragione di diversissime realtà ambientali e strutturali;
- il sistema di capitalizzazione del reddito non è facilmente attuabile, né darebbe comunque risultati significativi, in quanto occorrerebbe conoscere gli elementi del bilancio necessari per stimare il reddito dell'esercizio da capitalizzare;
- il sistema legato al valore di ricostruzione renderebbe sempre necessario disporre di maggiori informazioni sullo stato attuale dell'immobile, e comunque in questo particolare ambito paesistico fornirebbe comunque risultati poco attendibili;
- il sistema di valutazione per singola camera offerta sconterebbe gli stessi limiti di cui al secondo punto.

3.4 ULTERIORI ONERI

Una parte dalle pertinenze sarà assoggettata ad una occupazione temporanea per la realizzazione delle opere per una durata assunta pari a due anni: tale assunzione risulta cautelativa in quanto le attività eseguite sulle pertinenze in oggetto saranno concentrate nelle fasi iniziali o finali del cantiere, rendendo ipotizzabile una riduzione della effettiva durata dell'occupazione.

Ai sensi degli articoli 49 e 50 del Testo Unico in forza dei quali l'indennità per l'occupazione temporanea di immobili è pari ad 1/12 per anno (e ad un ulteriore 1/12 per mese) dell'indennità di espropriazione definitiva, ai proprietari sono dovuti:

- Hotel Capo Noli: €/anno 16.500 (mq 367*0.075* €/mq 7.500/12) per un totale stimato di € 33.00,00;
- Colonia Torino: €/anno 2.750,00 (mq 74*0.075* €/mq 5.500/12) per un totale stimato di € 5.500,00;

Per quanto riguarda i danni derivanti dal ridotto, o totalmente mancato reddito, che dovessero gravare sulla gestione dell'Hotel in funzione sia dell'esproprio, sia del posizionamento e della durata del cantiere, si rileva che l'indennità di esproprio, e/o di occupazione temporanea, è un indennizzo per ablazione che spetta soltanto alla proprietà con rarissime eccezioni; nell'articolato del Testo Unico gli unici riferimenti al terzo eventualmente danneggiato, considerando come terzo anche il proprietario inteso nella sua sola veste di gestore, si ritrovano:

- nell'articolo 25 che non sembra tutelare affatto i diritti del terzo;
- nell'articolo 35 che prevede oltre al proprietario soltanto l'enfiteuta possessore come unici destinatari delle indennità previste;
- nell'articolo 42 che prevede indennità aggiuntive al terzo non proprietario soltanto nel caso delle affittanze di fondi rustici finalizzati alla attività agricola;
- ed infine nell'articolo 54 che legittima il terzo che abbia interesse ad opporsi anche se soltanto alla stima.

In ogni caso, si assume che un eventuale minor indotto nelle due stagioni in cui la vicinanza al cantiere possa far ipotizzare l'allontanamento di una parte della clientela, sia ampiamente compensato dalla riqualificazione delle aree immediatamente prospicienti l'Hotel, destinate ad un passaggio esclusivamente di interesse turistico nell'ottica di utilizzo della sede dell'Aurelia storica come percorso pedonale e ciclabile prospettato dagli enti locali.

4 AREE APPARTENENTI AL DEMANIO

Parte delle opere in progetto e del cantiere per la loro realizzazione ricade in aree demaniali, in Tavola T6 sono rappresentate le aree demaniali appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile con le indicazioni finalizzate alla Consegna ad ANAS delle aree demaniali ai sensi dell'Art. 34 del Codice della Navigazione ed alla successiva disciplina delle aree in concessione.

Le aree oggetto di consegna ad ANAS per la realizzazione delle opere sono pari a 2.826 mq, di cui:

- 233 mq oggetto di concessione a Soc. Hotel Capo Noli (parte della concessione attuale di arenile asservito e area in terra battuta destinata al parcheggio);
- 49 mq oggetto di concessione a Nolisportmare (parte della concessione attuale);
- 234,50 mq oggetto di concessione a Comune di Torino (intero arenile asservito in concessione);
- 580 mq oggetto di concessione a Società Sportiva Anton da Noli (intera concessione attuale);
- 86 m oggetto di concessione a Luoni Annamaria e Luoni Altea concessione per deposito e terrazzo pertinenza Villa Mayer.

Nell'elaborato Elenco Ditte e nella Figura 4.1 è riportato il dettaglio dei mappali oggetto di consegna ad ANAS, nella Figura 4.1 è altresì riportata la situazione attuale delle concessioni.

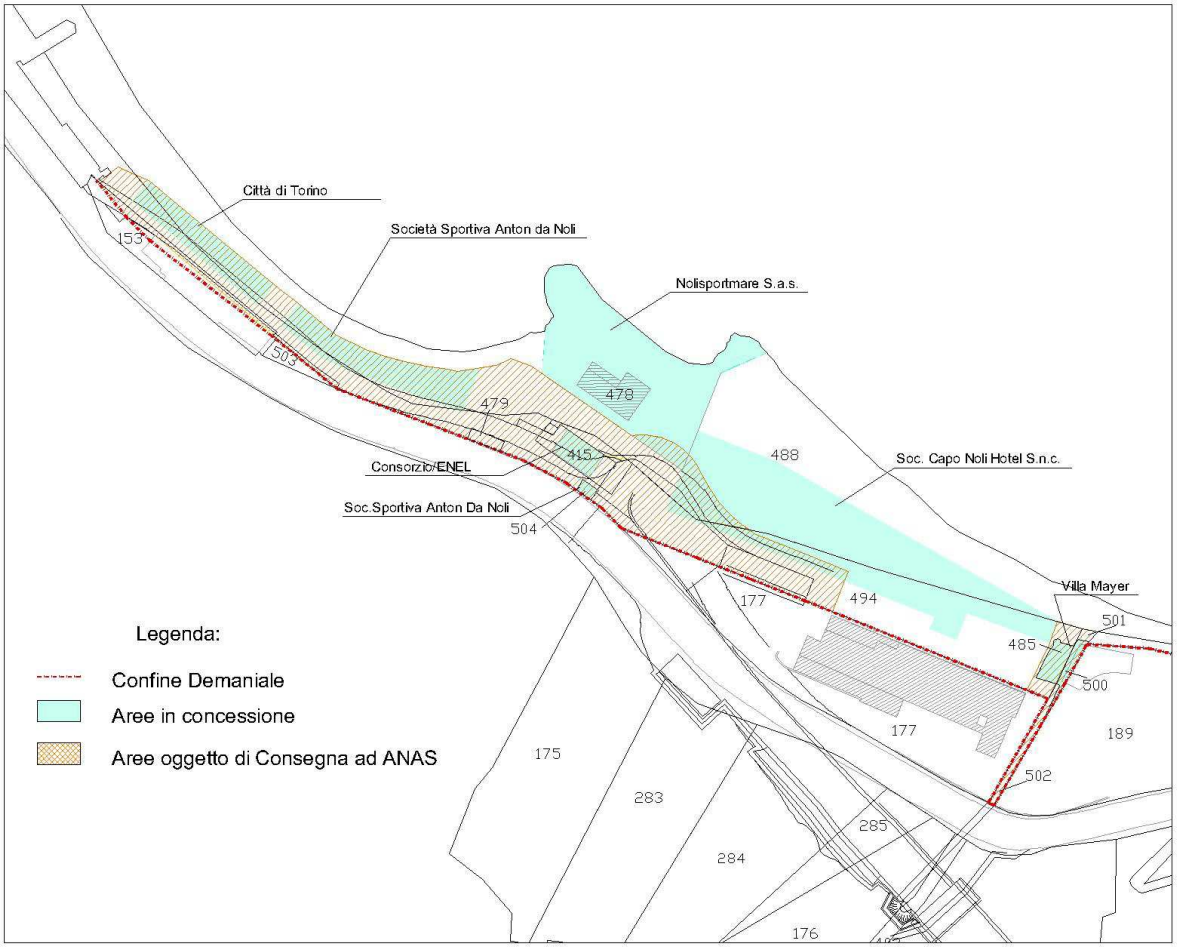


Figura 4.1: Planimetria Aree Demaniali situazione concessioni a inizio intervento

Nella seguente Tabella 4.1 sono riassunte le aree demaniali in consegna provvisoria ad ANAS.

CONSEGNA PROVVISORIA AD ANAS		
Foglio	**Particella**	**Superficie mq**
18	X10	1126
18	X18	14
18	X20	1417
18	X415*	196
18	153	73
	Totale	**2826**

Tabella4.1: Aree demaniali in consegna provvisoria ad ANAS

Nella seguente Tabella 4.2 sono riassunte le aree demaniali in concessione che saranno date in consegna provvisoria ad ANAS.

AREE IN CONCESSIONE IN CONSEGNA PROVVISORIA AD ANAS		
Concessionario	**Superficie mq**	**Note**
Soc. Capo Noli Hotel S.n.c.	233	parte
Soc. Nolisportmare S.a.s.	49	parte
Società Sportiva Anton da Noli	580	tutta
Città di Torino	287,9	tutta
Villa Mayer	86	tutta

Tabella4.2: Aree demaniali in concessione in consegna provvisoria ad ANAS

Il locale Stazione di Pompaggio e Cabina ENEL corrispondente al mappale 415 del Foglio 18, risulta in concessione al Consorzio per la Depurazione delle Acque della Provincia di Savona ed ad ENEL, con i quali dovranno essere presi specifici accordi al fine di garantire lo svolgimento delle funzioni pubbliche.

Poiché la concessione a ENEL ed al Consorzio Depurazione Acque non può cessare a causa della presenza degli impianti, in fase di consegna ad ANAS dovranno essere definite le specifiche modalità di intervento.

Parimenti potranno essere concordate con il concessionario "Villa Mayer" le modalità di intervento in quanto saranno occupate unicamente le aree a quota spiaggia per la rettificazione del Rio Prete Bernardini, mentre le aree riguardanti il terrazzo soprastante non saranno oggetto di intervento.

Fatto salvo quanto sopra, secondo l'articolo 34 del codice della navigazione la Capitaneria di Porto, in accordo con l'Agenzia del Demanio competente ed il Comune di Noli, provvederà alla revoca delle concessioni in atto ed alla successiva consegna temporanea ad ANAS per la durata dei lavori, sulla base di una convenzione a titolo gratuito.

La convenzione prevederà che al termine dei lavori il sedime stradale della S.S.1 Aurelia ricadente sul Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile in seguito all'ampliamento realizzato permarrà in consegna ad ANAS, la restante porzione tornerà in disponibilità del Demanio ed il Comune di Noli, in quanto soggetto titolato, disporrà le nuove concessioni secondo la normativa vigente; in Tavola T6 è riportato lo schema di massima ipotizzato con Comune di Noli ed Agenzia del Demanio per le aree in concessione al termine dei lavori. Si evidenzia che la struttura della pista ciclopedonale verrà realizzata tramite una passerella in quota che permetterà l'utilizzo dell'intero arenile sottostante garantendo l'accessibilità al piano a quota spiaggia della c.d. Colonia Torino.

Ai sensi dell'Art. 42 del Codice della Navigazione l'Amministrazione Concedente ha la facoltà di revocare in tutto o in parte le concessione concessioni di durata non superiore al quadriennio e che non importino impianti di

difficile sgombero, ovvero concessioni di durata superiore al quadriennio o che comunque importino impianti di difficile sgombero sono revocabili per specifici motivi inerenti al pubblico uso del mare o per altre ragioni di pubblico interesse, senza che la revoca dia diritto ad indennizzo.

Tuttavia dal momento che nelle concessioni che hanno dato luogo a una costruzione di opere stabili l'amministrazione marittima, è tenuta a corrispondere un indennizzo pari al rimborso di tante quote parti del costo delle opere quanti sono gli anni mancanti al termine di scadenza fissato , in via cautelativa al fine di definire in quadro economico una cifra per i concessionari dei beni demaniali:

- Soc. Capo Noli Hotel Capo S.n.c. di Fieschi e Ghigliazza;
- Nolisportmare – Bagni Ziggurmare, nella persona della Sig.ra Ferro Alessandra;
- Villa Mayern, nelle persone di Luoni Annamaria e Luoni Altea.

Per tali attività si può prevedere un indennizzo commisurato alla diminuzione delle aree in concessione:

- Bagni Capo Noli: mq 146 fino a scadenza concessione (2014), mq 87 per due anni;
- Nolisportmare – Bagni Ziggurmare: mq 50 per due anni.;
- Villa Mayern – mq 86 per due anni.

Si assume una stima cautelativa commisurata a quanto previsto per le aree edificabili

- Bagni Capo Noli: €/anno 10.921,87 (mq 233*0.075* €/mq 7.500/12) per un totale stimato di € 21.843,75;
- Nolisportmare – Bagni Ziggurmare: €/anno 2.343,75 (mq 50*0.075* €/mq 7.500/12) per un totale stimato di € 4.687,5;
- Villa Mayern: €/anno 2.956.255 (mq 86*0.075* €/mq 5.500/12) per un totale stimato di € 5.912,5.

Il totale delle stime di indennizzo per i concessionari ammonta ad € 32.443,75.

Nessun indennizzo è previsto per la Società Sportiva non a fini di lucro, in accordo col Comune di Noli potranno eventualmente essere concesse temporaneamente aree demaniali diverse per il ricovero di natanti ed i prosieguo delle attività sportive.

Si precisa che la porzione di mappale 153 oggetto di consegna ad ANAS riguarderà unicamente le aree esterne, non interessando la porzione di edificio ricadente in ambito demaniale (in concessione al Comune di Torino per mq 53,40), per cui anche in tal caso non è previsto alcun indennizzo.

Si segnala che la realizzazione del percorso ciclopedonale muterà le condizioni relative alla facciata lato mare dell'edificio c.d. Colonia Torino, premesso che al termine dei lavori la presenza del percorso ciclopedonale migliorerà l'accessibilità all'edificio e che le strutture della passerella lasceranno accessibili i piano a quota spiaggia, creando una porzione di arenile coperto, si ritiene che l'edificio nel suo complesso vedrà incrementato il proprio valore venale se destinabile a funzioni turistico-recettive, compensando ampliamente la parziale svalutazione legata alla minor fruizione paesaggistica dal paino a quota strada.

Per ridurre al minimo necessario i tempi di occupazione da parte del cantiere, potranno essere previsti stralci di consegna differiti delle aree oggetto di realizzazione della pista ciclopedonale in concessione alla Città di Torino.

Per quanto riguarda le concessioni in capo ad ENEL ed al Depuratore si evidenzia unicamente che a tali enti, gestori di servizi pubblici, dovrà essere garantita la continuità di erogazione del servizio, per cui dovranno essere previsti specifiche pattuizioni sia in sede di consegna ad ANAS che successivamente nella ridefinizione delle aree in concessione.

Nella Figura 4.2 è rappresenta la situazione a fine lavori con riferimento al piano stradale e ciclabile nonché la possibile ridefinizione delle concessioni demaniali in capo a:

- Società Sportiva Anton da Noli;
- Città di Torino;
- Soc. Capo Noli Hotel S.n.c.

Tale ipotesi prevede la concessione dell'arenile al di sotto della struttura della pista ciclopedonale e dovrà essere verificata dagli enti competenti nel corso delle procedure previste.

I locali al di sotto della struttura di innesto saranno gestiti dal Comune di Noli secondo le procedure oggi in uso per tali aree.

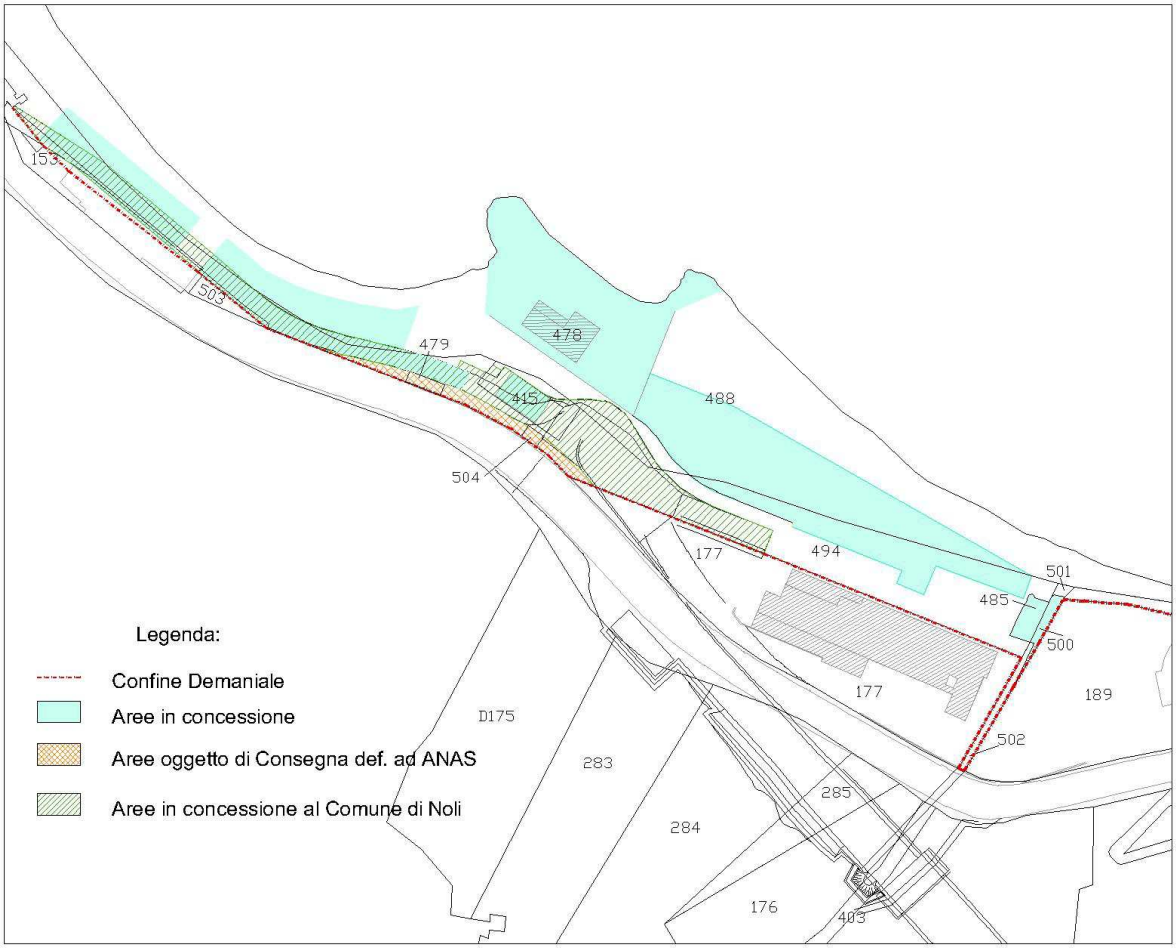


Figura 4.2: Planimetria Aree Demaniali situazione a fine intervento
piano stradale e ciclabile e concessioni a quota arenile

Nella seguente Tabella 4.3 sono riassunte le aree demaniali in consegna definitiva ad ANAS.

CONSEGNA DEFINITIVA AD ANAS		
Foglio	**Particella**	**Superficie mq**
18	504	13
18	479	24
18	494	128
	Totale	**165**

Tabella4.3: Aree demaniali in consegna definitiva ad ANAS

Nella seguente Tabella 4.4 sono riassunte le aree demaniali in consegna definitiva al Comune di Noli.

CONCESSIONE A COMUNE PISTA		
Foglio	**Particella**	**Superficie mq**
18	488	162
18	494	947
18	415*	196
18	153	73
	Totale	**269**

Tabella4.4: Aree demaniali in consegna definitiva al Comune di Noli

5 CONCLUSIONI

In conclusione, con le dovute cautele ed approssimazioni, ai fini del calcolo delle indennità di esproprio le cifre stimate vanno considerate quali indennità base.

Si evidenzia che il soggetto maggiormente interessato dagli espropri risulta il soggetto giuridico Soc. Hotel Capo Noli, anche in considerazione del fatto che è correlabile all'esproprio di aree sia non edificabili che di aree edificate, nonché alla riduzione delle concessioni in essere.

Nella Tabella "Quantificazione Espropri" riportata in calce è indicata la cifra posta a Quadro Economico corrispondente al totale delle spese di esproprio.

	TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coeff	TOT.PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO						
a	Indennità Base	**a1) Aree agricole: art. 40 c.1**	a1)VA		€ 10.436,40	
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. criteri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)	a2) Valore Venale (- 25% se d'interesse pubblico)		€ -	
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima		€ 282.076,00	
			Indennità base = a1+a2+a3		**€ 292.512,40**	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e c) e Circolare e L. 244/07	Stima		€ 60.454,60	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	**3/4 di a1 ed a2 dove:** **a1= (** V.A. x Sup.Agricola) **a2*** =(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) *(vedi note)*	-	€ -	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	**1/4 di a1 ed a2 dove:** **a1= (** V.A. x Sup.Agricola) **a2**** =(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (*vedi note)*	-	€ -	
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (2 anni)	0,167	€ 48.752,07	
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base		€ 32.443,75	
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base	0,300	€ 87.753,72	
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		10- 30% Indennità base	0,200	58.502,48	
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	0,100	€ 29.251,24	
					TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	**€ 609.670,26**
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO						
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio…., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = **T**	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x **T (2 anni)**		€ 2.828,00	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U						
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0,150	€ 60.967,03	
					TOTALE INDENNITA'	**€ 673.465,28**
4. INTERESSI						
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 2	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,5% x 2)	0,030	20.203,96	
5. SPESE						
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Indennità base x 0.10 e comunque non inferiore a € 40.000,00	0,100	40.000,00	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti,Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Indennità di esproprio più indennità della Terna per ((8 - 10% per imposta di registroe imposte ipotecarie/catastali) più (8-12% Trascrizioni, notifiche etc.)) Vedasi risoluzione n°243/E dell'Agenzia delle Entrate	0,220	147.540,20	
					TOTALE INTERESSI E SPESE	**€ 207.744,16**
					TOTALE GENERALE ESPROPRI	**€ 881.209,44**
N.B.:	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "Incentivo (LB)"(2/3 Ind. di Esp) o L7 se è inpossesso della P.IVA			0,010	4.064,47	
N.B.:	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (L7)" (2/3 Ind. di Esp.)			0,020	8.128,94	
N.B.:	La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDG-0023084-P del 13/02/2008					