

PROPONENTE:
Wind Alternative Energy s.r.l.

C.so Statuto 20,
12084 MONDOVI (CN)
Partita IVA e Codice Fiscale
- 03463470041-

REGIONE LIGURIA
Provincia di Savona
Comune di Savona
Comune di Albisola Superiore

PROGETTO DEFINITIVO

PARCO EOLICO IN LOCALITÀ
BRIC NASO DI GATTO - MONTE NEGINO
(Rif. A.U. 21-03-2013/Prot.23745)

ELABORATO:
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
Perizia di stima per la determinazione
dell'indennità provvisoria
di esproprio

Tavola
13.60

DATA: Febbraio 2018

PROGETTISTA:

Dott. Ing. Daniele PIRRA

 Ingegneria

STUDIO DI INGEGNERIA

Viale Divisione Cuneense 1, 12063 Dogliani (CN)
Tel / Fax: 0173.743563 - Cell. 347.1120131
e-mail: studio@dpingegneria.it

Dott. Fabrizio ONETO
Dott. Dario OTTONELLO

CESBIN s.r.l.

Centro Studi Bionaturalistici

Piazza Giovanni Martinez n. 6/4 - 16143 Genova
Tel-fax 010 816108 - Cell. 340 6298028
e-mail: info@cesbin.it

PROGETTISTA:



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A1758 Dott. Ing. Daniele Pirra

PROPONENTE:

NOTE:

Sommario

1	Premessa.....	2
2	Identificazione delle aree oggetto interessate dalle attività in progetto.....	2
3	Descrizione dell'area di indagine	4
3.1	Descrizione della vegetazione	6
4	DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI INTEVENTO	8
5	STATO DI CONSISTENZA DELLE TERRENO OGGETTO DI STIMA	9
6	Determinazione del valore delle indennità di servitù e di alienazione.....	10
6.1	Approccio al procedimento estimativo.....	10
6.2	Determinazione del valore economico del bene	12
6.3	Quantificazione delle indennità per espropriazione	14
6.4	Quantificazione delle indennità per l'occupazione temporanea	14
6.5	Quantificazione delle indennità per l'apposizione di servitù di elettrodotto interrato e di passaggio.....	14
6.6	Quantificazione delle indennità per categoria d'uso e per tipologia espropriativa.....	15

1 Premessa

La presente perizia di stima è parte integrante della procedura ordinaria di espropriazione ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e riguarda la realizzazione di un impianto eolico denominato "Parco Eolico in Località Bric Naso di Gatto-Monte Negino" nei comuni di Savona (SV) e Albisola Superiore (SV).

Nello specifico il documento intende determinare il più probabile valore di mercato delle aree interessate dalla realizzazione del parco eolico, ovvero il valore delle indennità dovute per le attività connesse alle operazioni di realizzazione delle torri eoliche e delle opere accessorie in progetto.

2 Identificazione delle aree oggetto interessate dalle attività in progetto

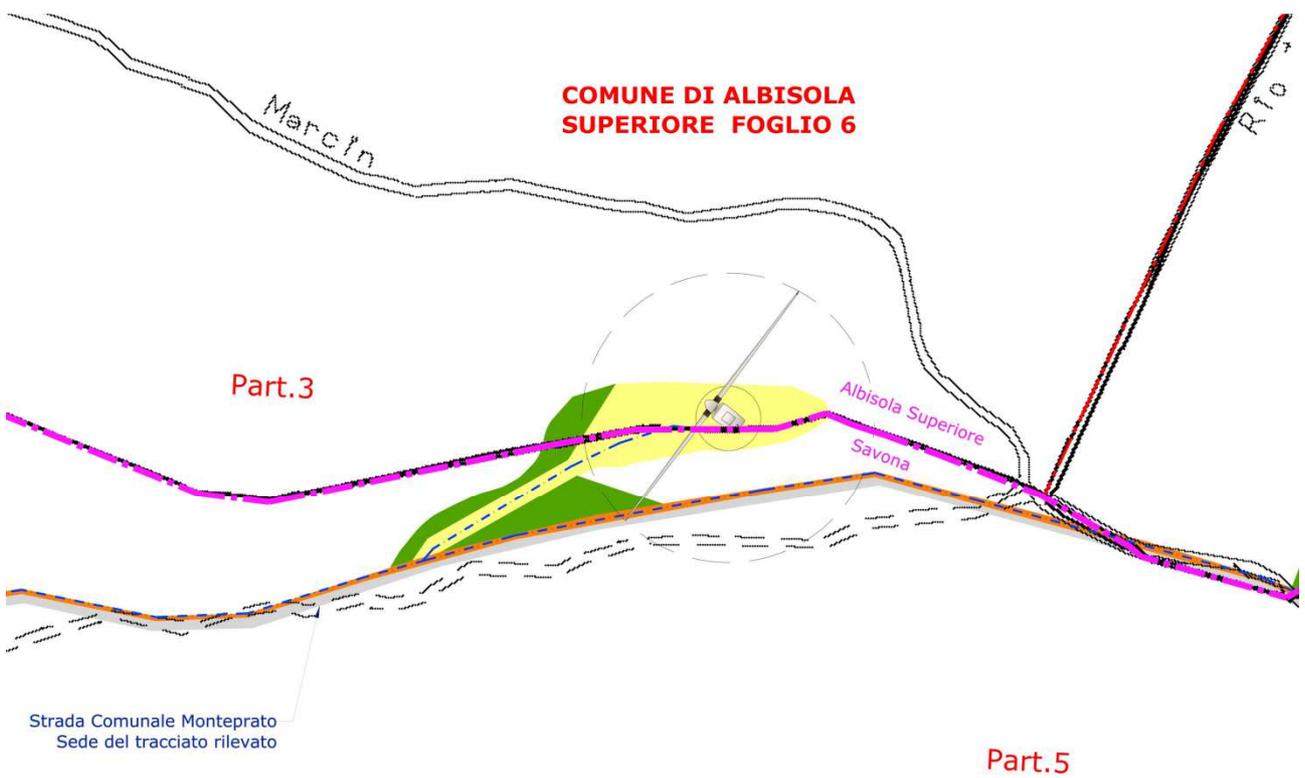
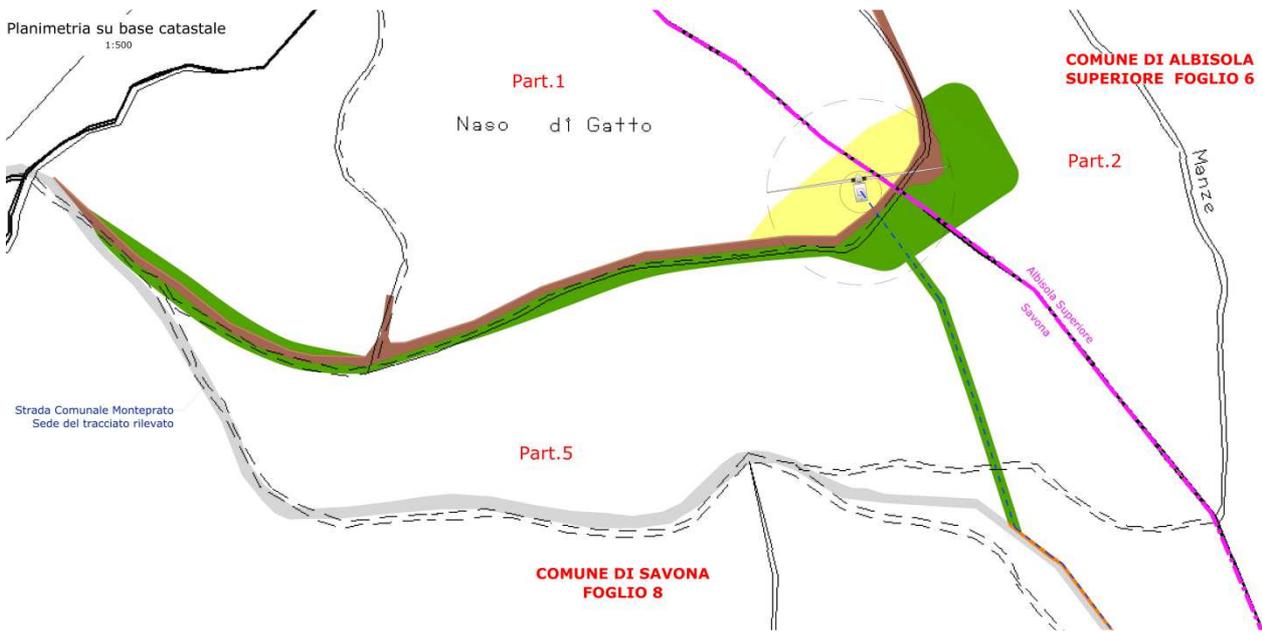
Le aree coinvolte dalle attività per la costruzione del Parco Eolico in progetto ricadono nei territori dei comuni di Savona (SV) e Albisola Superiore (SV) secondo la distinta di seguito riportata.

N°	COMUNE	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI				SUPERFICIE COMPLESSIVA	ESPROPRIO	SERVITU' di PASSAGGIO	SERVITU' di ELETTRODOTTO INTERRATO	SERVITU' di ELETTRODOTTO AEREO	OCCUPAZIONE TEMPORANEA
		FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA CATASTALE	NATURA CATASTALE DEL TERRENO						
1	Savona	8	1	4	Bosco ceduo	24.442	954,00				396,00
2	Savona	8	27	-	Pascolo cesp.	110	110,00				
3	Savona	8	5	3-2	Prato-Bosco	310.579	545,00		72,00		3.047,00
4	Savona	8	28	U	Prato-Cesp	350					310,00
5	Savona	8	32	U	Prato-Cesp	13.040	702,00				
6	Savona	8	31	U	Prato-Cesp	44.200					310,00
7	Albisola Superiore	6	1	2	Bosco misto	37.940	503,00				
8	Albisola Superiore	6	2	2	Bosco misto	68.730					1.380,00
9	Albisola Superiore	6	3	2	Bosco misto	68.730	610,00				130,00
10	Albisola Superiore	7	2	2	Bosco misto	139.250	193,00				773,00

Gli interventi in progetto interferiscono esclusivamente con la rete viaria (principale e secondaria) e le aree boscate che si trovano lungo il crinale che definisce il confine amministrativo tra il comuni di Savona e Albisola Superiore.

Di seguito si riporta un estratto planimetrico su base catastale su cui, con poligoni di diverso colore, sono state individuate le superfici coinvolte dalla procedura espropriativa.

Planimetria su base catastale
1:500



**COMUNE DI SAVONA
FOGLIO 8**

Strad
Se

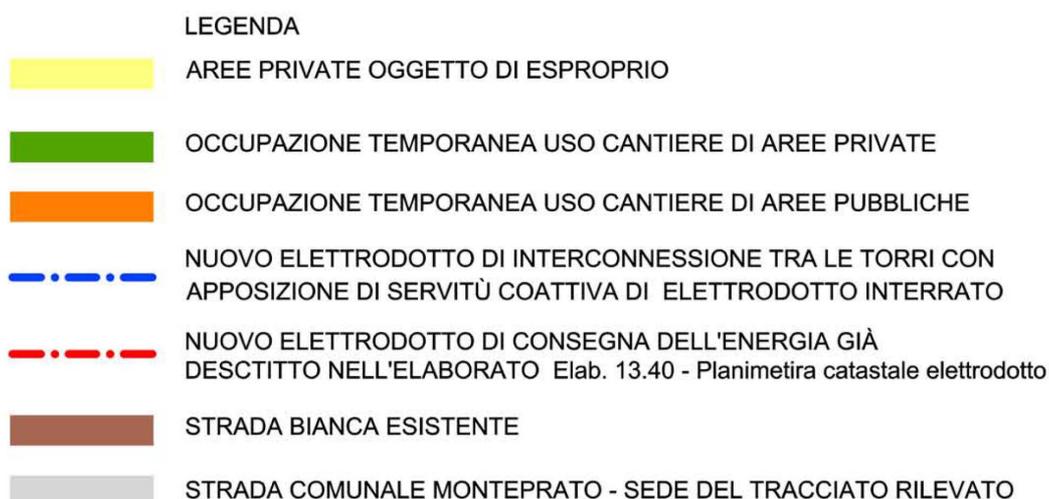
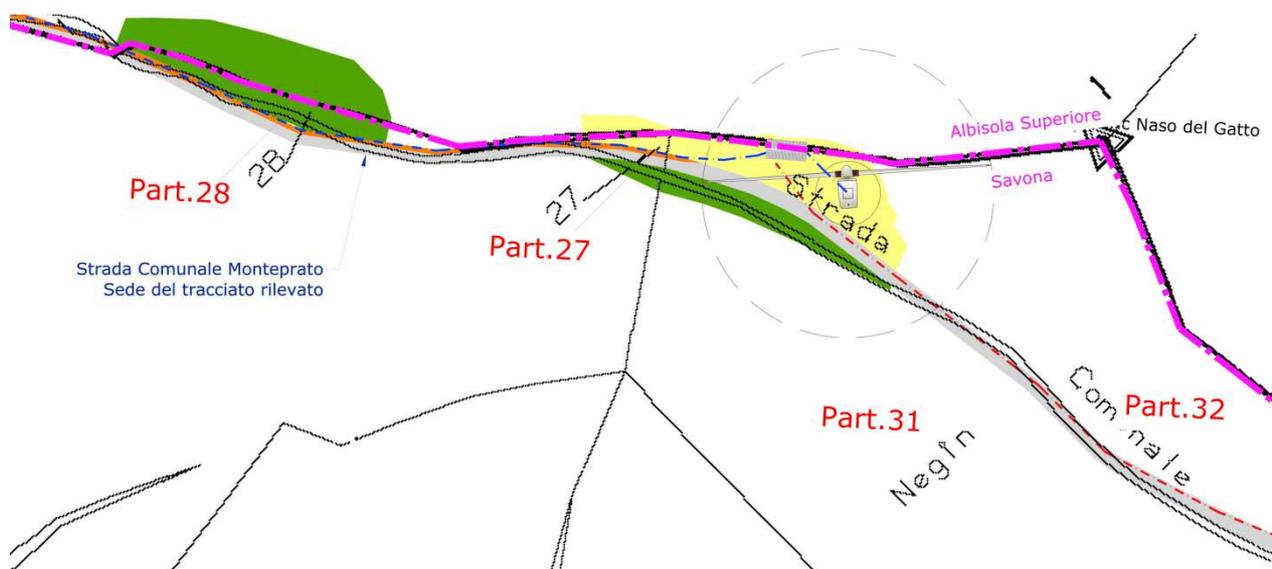


Figura 1: Planimetria catastale con riportate le superfici interessate dalla procedura espropriativa - Estratti elaborati di progetto Tav 13.40a Int01 e Tav 13.40b Int01

3 Descrizione dell'area di indagine

I terreni oggetto della presente indagine si collocano lungo la dorsale che collega la cima denominata Bric Naso di Gatto, alla quota di m 821 s.l.m., con la cima denominata Monte Negino, alla quota di m 705 s.l.m.; tale dorsale si sviluppa in linea retta seguendo una direzione Nord-Ovest/Sud-Est per una distanza di circa 770m e si pone ad una quota media di m 770 s.l.m..

La località è facilmente raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale SP12 che collega gli abitati di Montenotte Superiore a San Bartolomeo del Bosco.

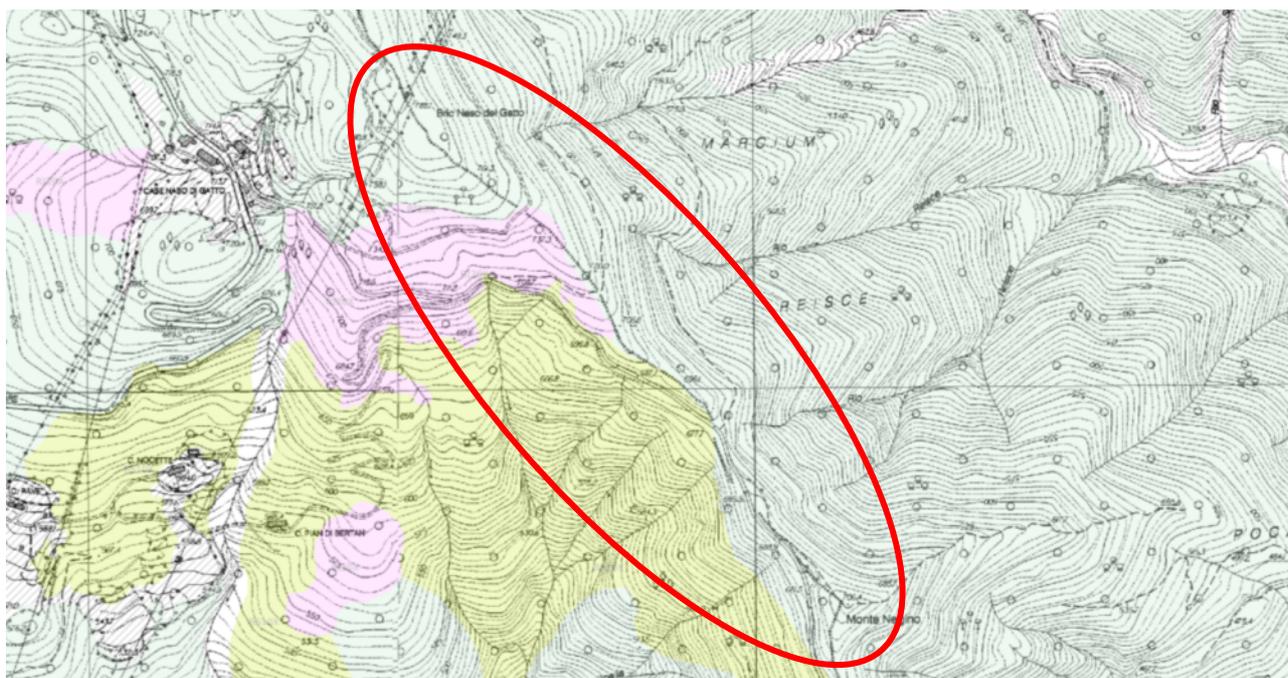
Le aree oggetto del presente studio sono assolutamente marginali rispetto alle zone residenziali e/o urbane; nell'intorno dell'area di studio è infatti possibile attraversare un unico nucleo di case, la Località Case Naso di Gatto, che risultano peraltro quasi del tutto disabitata.

All'interno dell'area vasta di studio si rileva la presenza di una buona varietà di specie vegetali che danno origine a diversi soprassuoli, che sono in prevalenza rappresentati da boschi misti e da radure. Queste zone, un tempo destinate al pascolo sono state invase da erica arborea ed altri arbusti e successivamente dalla boscaglia che col passare del tempo ha favorito l'affermazione del bosco d'invasione per lo più costituito da latifoglie quali robinia, acero, frassino. Il versante nel territorio del Comune di Albisola Superiore è coperto interamente dal castagneto acidofilo con variante a faggio. In questi boschi la forma di governo più diffusa risulta essere quella del ceduo, solo nelle zone meno facilmente raggiungibili dall'attività antropica il ceduo è sostituito dalla fustaia.

In alcuni punti il bosco di castagno si presenta in consociazione con il faggio, una specie forestale che, in alcune porzioni della dorsale, si trova in purezza nella forma di ceduo semplice. Nella zona a nord-ovest della dorsale sono presenti anche alcuni rimboschimenti di conifere, per tale ragione si incontrano situazioni in cui il pino silvestre è consociato con il castagneto.

La strada comunale che percorre il crinale interrompe la copertura fitta del bosco e sui suoi fianchi vi sono ampie aree prive di vegetazione arborea laddove si rileva la presenza di vegetazione erbacea ed arbustiva. Nel suo complesso l'area di indagine possiede vocazione selvicolturale produttiva, basata sulle utilizzazioni forestali e sui prodotti del sottobosco.

Di seguito si propone un estratto della "Carta dei Tipi Forestali della Regione Liguria (ed. 2013)" sulla quale, con poligono di colore rosso, è stata individuata l'area vasta di indagine e dalla quale possibile apprezzare la distribuzione dei boschi nella zona di crinale indagata.



■ CA - CASTAGNETI

■ BS - BOSCAGLIE PIONIERE E DI INVASIONE

■ RI - RIMBOSCHIMENTI

Estratto dalla Carta dei Tipi Forestali della Regione Liguria (ed. 2013)

CA30X = CASTAGNETO ACIDOFILO; **RI20X** = RIMBOSCHIMENTI COLLINARI E MONTANI INTERNI;

BS = BOSCAGLIE PIONIERE DI INVASIONE

Dal punto di vista floristico nell'area di intervento e nelle sue immediate vicinanze non sono segnalate specie di particolare interesse scientifico e conservazionistico.

Nei fatti l'area interessata dall'intervento è compresa in un crinale montano caratterizzato dalla presenza quasi esclusiva aree boscate intercalate da pascoli cespugliati con attività agricole presenti soltanto sporadicamente.

3.1 Descrizione della vegetazione

La situazione vegetazionale riscontrata sul crinale e sui versanti rivolti verso oriente, si riferisce al "Castagneto acidofilo", vale a dire popolamenti di castagno puri o in mescolanza con latifoglie d'invasione, localmente con faggio. Il castagno ha da tempo sostituito originari popolamenti di rovere, cerro, roverella o faggio e solo sporadicamente si notano segni di evoluzione spontanea verso il bosco misto originario. Cerro, rovere o roverella faticano ad insediarsi nelle radure del castagneto e vi rimangono presenti soprattutto in quanto matricine; solo il faggio comincia ad infiltrarsi sotto copertura in caso di dismissione della

ceduazione o in caso di deperimento del castagneto. In altri casi di degradazione (ad es. incendi) si assiste ad una incipiente progressione del pino silvestre o del pino marittimo.

Questi sono popolamenti di origine antropica, a prevalente destinazione produttivo-protettiva, ove la libera evoluzione non è conciliabile con la loro conservazione.

Oltre al castagno (*Castanea sativa*) si riscontrano frequentemente il Faggio (*Fagus sylvatica*), Carpino (*Carpinus betulus*) e sporadicamente il Cerro (*Quercus cerris*), la rovere (*Quercus petraea*), il pino silvestre (*Pinus sylvestris*).

Lo strato arbustivo vede la presenza sporadica del Nocciolo (*Corylus avellana*), il Biancospino (*Crataegus monogyna*), l'Erica (*Erica arborea*), il Ginepro (*Juniperus communis*), il Ciavardello (*Sorbus torminalis*) e la Frangola (*Frangula alnus*)

La copertura erbacea, scarsa nel sottobosco, è pressoché totale nelle radure. La specie rappresentativa della cenosi forestale sono: *Avenella flexuosa*, *Pteridium aquilinum*, *Brachypodium pinnatum*, *Festuca heterophylla*, *Sesleria autumnalis*, *Poa nemoralis*, *Vaccinium myrtillus*, *Luzula pedemontana*, *Luzula nivea*.

Sul versante rivolto verso Ovest, nel territorio del comune di Savona si rileva la presenza di boscaglie pioniere e d'invasione. Questi popolamenti in cui è importante la presenza della robinia oltre a quella delle altre latifoglie, sono boschi governati a ceduo e di neoformazione. Derivano in parte dalla dismissione di gran parte di prati-pascoli, e in questi posti è in atto il fenomeno della graduale riconquista dello spazio da parte di specie prima allontanate.

A seconda delle situazioni possiamo riconoscere l'ingresso di diverse specie: il faggio alle quote superiori, specie colonizzatrici come nocciolo, betulla e pioppo tremolo che preparano il terreno per l'ingresso di specie più definitive, latifoglie miste come l'acero di monte, il frassino maggiore nelle stazioni più fresche con suoli più evoluti, mentre nell'orizzonte mediterraneo ritornano le specie sempreverdi.

Sul territorio si rileva inoltre la presenza di rimboschimenti di conifere. Come nella maggior parte delle Regioni italiane, anche in Liguria, i popolamenti artificiali sono costituiti prevalentemente da impianti di conifere, realizzati a partire dalla fine dell'800 fino alla prima metà del secolo successivo, con lo scopo di proteggere i versanti, allora privi di vegetazione arborea, dai diffusi fenomeni erosivi.

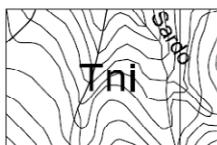
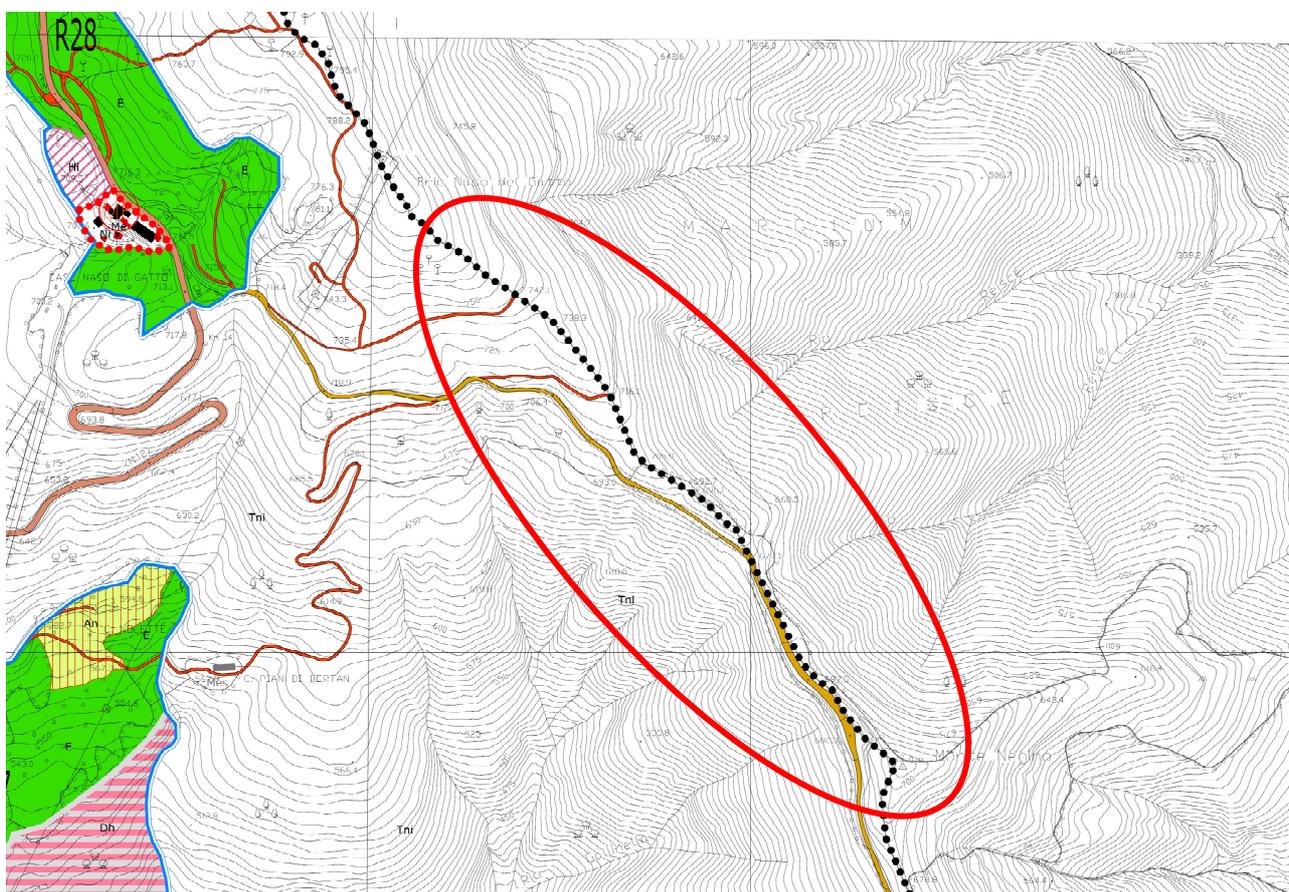
Questi sono popolamenti artificiali dell'entroterra a prevalenza di conifere (pino nero, pino marittimo, pino strobo, abete rosso, larice, douglasia) o più raramente di latifoglie esotiche (es: quercia rossa), talora in mescolanza con latifoglie d'invasione.

Questi boschi evolvono, seppur lentamente, verso boschi a prevalenza di roverella e faggio, spesso attraverso fasi miste con latifoglie pioniere e mesofile.

4 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI INTEVENTO

I terreni coinvolti dall'attività espropriativa possiedono una esclusiva attitudine all'utilizzo agricolo e silvo-pastorale, si collocano infatti lungo una dorsale piuttosto esposta ed impervia attualmente occupata da aree boschive e da incolti. L'area di indagine è marginale rispetto alle aree urbane principali e secondarie insediatesi sui territori comunali di Savona e di Albisola Superiore, e presenta un'orografia piuttosto irregolare che la rende inadatta alla costruzione di edifici residenziali ed, in aggiunta, è priva dei requisiti minimi di urbanizzazione quali linee acquedottistiche, elettrodotti e servizi fognari.

Per quanto concerne le destinazioni urbanistiche dei terreni oggetto di indagine si evidenzia che il PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Savona, non indica la presenza di alcun agglomerato urbano, nemmeno insediamenti rurali, e non prevede alcun indirizzo gestionale per l'area di intervento infatti la legenda del PUC individua l'area di indagine come zona Tni, vale a dire porzioni di Territorio non Insediabile.



Territori non insediabili

Figura 2: PUC (COMUNE DI SAVONA) - ST_07

Per quanto concerne la porzione di territorio ricadente nel Comune di Albisola Superiore si evidenzia che il PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Albisola Superiore, non indica la presenza di alcun agglomerato urbano, nemmeno insediamenti rurali, e non prevede alcun indirizzo gestionale per l'area di intervento.

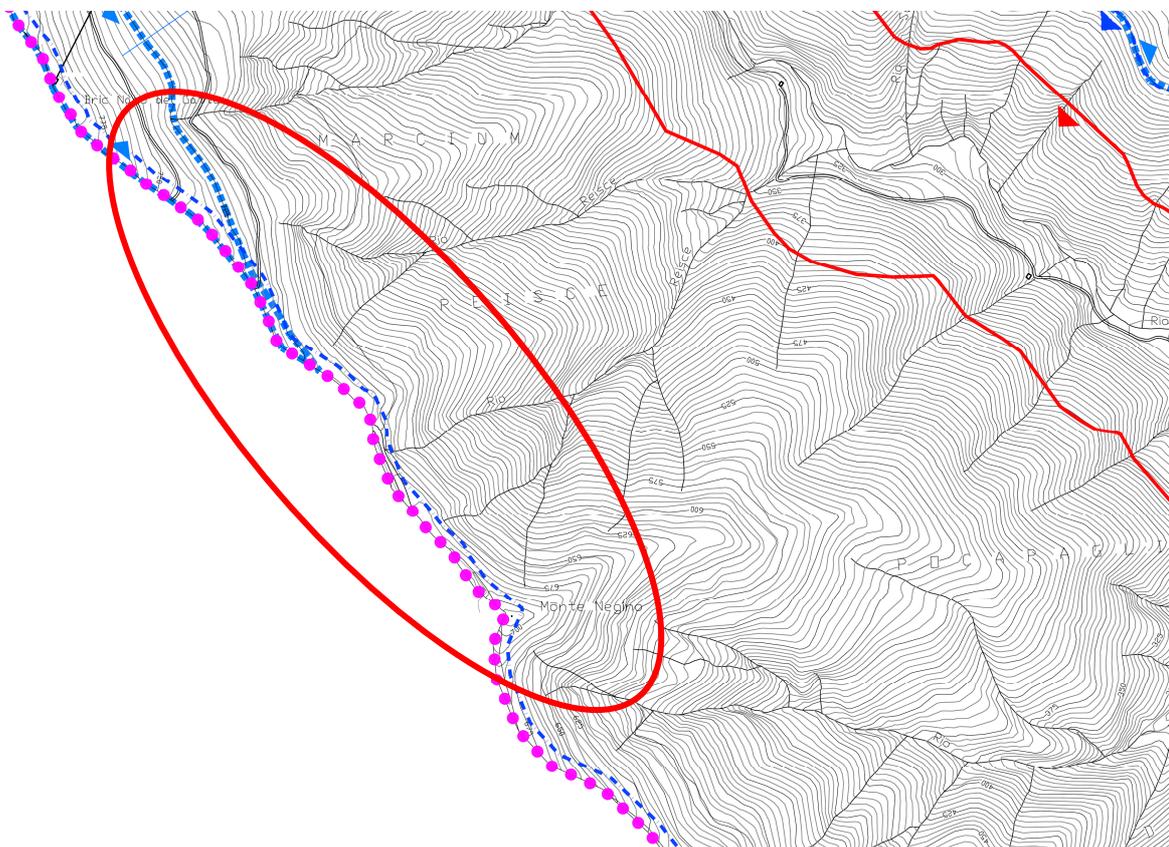


Figura 3: PUC (COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE) - TAV_25B

Alla luce di quanto emerso dalla consultazione dei piani urbanistici comunali dei comuni di Savona e di Albisola Superiore risulta che i terreni coinvolti dalla procedura espropriativa si trovano in aree agricole per le quali non esistono specifici indirizzi di governo e per le quali non è prevista alcuna prospettiva di urbanizzazione e/o di destinazione a scopo residenziale.

5 STATO DI CONSISTENZA DELLE TERRENO OGGETTO DI STIMA

Come riferito nei paragrafi precedenti i terreni sui quali si prevede di realizzare l'impianto eolico si collocano lungo la linea di cresta che unisce le sommità Bric Naso di Gatto e Monte Neghino.

A seguito di sopralluoghi è stato appurato che, ad oggi, i terreni oggetto di valutazione economica sono destinati in parte a "bosco" in parte a "Area indifferenziata" (Area adiacente alla Strada Comunale Monteptrato) , così come meglio specificato nella tabella di seguito riportata.

N°	COMUNE	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI		
		FOGLIO	MAPPALE	STATO DI CONSISTENZA DEL TERRENO
1	Savona	8	1	Bosco misto
2	Savona	8	27	Area adiacente alla strada comunale
3	Savona	8	5	Bosco misto
4	Savona	8	28	Area adiacente alla strada comunale
5	Savona	8	32	Area adiacente alla strada comunale
6	Savona	8	31	Area adiacente alla strada comunale
7	Albisola Superiore	6	1	Bosco misto
8	Albisola Superiore	6	2	Bosco misto
9	Albisola Superiore	6	3	Bosco misto
10	Albisola Superiore	7	2	Area adiacente alla strada comunale

6 Determinazione del valore delle indennità di servitù e di alienazione

6.1 Approccio al procedimento estimativo

Per la determinazione del valore economico delle indennità connesse alle attività previste dalla procedura ordinaria di espropriazione (ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.) inerenti la realizzazione del "Parco Eolico in Località Bric Naso di Gatto-Monte Negino" nei comuni Savona (SV) e Albisola Superiore (SV), si è proceduto nel suddividere l'area vasta di intervento in zone omogenee in relazione alla loro attuale destinazione d'uso.

Nel caso in oggetto, a seguito di sopralluoghi condotti in loco, sono state individuate n. 2 categorie d'uso del suolo così come nel seguito individuate:

- 1) Area adiacente alla Strada Comunale Monteptrato (Area indifferenziata);
- 2) Area boscata;

Per quantificare il valore delle indennità monetarie che dovranno rappresentare un serio ristoro per i proprietari dei terreni che andranno a sostenere le conseguenze derivanti dalla procedura espropriativa, si è scelto di eseguire una stima di tipo pluriparametrico che tiene conto delle diverse qualità specifiche delle aree indagate.

In linea di principio un parametro di riferimento imprescindibile per definire il valore economico di un bene immobile è rappresentato dagli atti di vendita di recente stipula; vale a dire le operazioni di

compravendita che hanno avuto per oggetto la transazione di beni analoghi a quelli indagati, sia per caratteristiche intrinseche del bene, sia per localizzazione geografica.

Nel caso specifico, trattandosi di terreni che si collocano in aree boschive, peraltro marginali rispetto alle aree urbanizzate, non è stato possibile consultare atti stipulati in tempi recenti che trattassero la compravendita di terreni agricoli e forestali; per tale ragione la presente stima economica è stata eseguita utilizzando come valore economico di riferimento per le aree agro-forestali quello indicato dal documento denominato VAM (Valore Agricolo Medio per tipo di coltura dei terreni) riferito alle ragioni agrarie di Savona e Albisola Superiore, già pubblicato dalla Provincia di Savona per l'anno 2018 e del quale nel seguito si riporta l'estratto.

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI (ANNO 2018)						
REGIONI AGRARIE (valori espressi in Euro/ha)						
TIPI DI COLTURA	Altare – Cairo Montenotte – Carcare – Cengio – Cosseria – Dego – Giussavata – Maltare – Millesimo – Moglia – Pallare – Piana Crixia – Piodio – Pontivrea – Roccavignale – Sassello – Stella – Urbe	Bardinetto – Bormida – Calice Ligure – Calizzano – Castelbianco – Castelvecchio di Rocca Barbena – Erli – Magliolo – Massimino – Murialdo – Nasino – Orco Feglino – Osiglia – Rialto	Varazze	Amasco – Balestrino – Casanova Lerrone – Cisanò – sul Neva – Gardenda – Onzo – Ortovero – Stellanello – Testico – Toirano – Vendone – Zuccarello	Albisola Superiore – Albissola Marina – Bergeggi – Celle Ligure – Noil – Quiliano – Savona – Spotorno – Vado Ligure – Vezi – Portlo	Albissola Superiore – Albissola Marina – Borghetto S. Spirito – Borgio Verezzi – Ceriale – Finale Ligure – Giustenice – Laigueglia – Loano – Pietra Ligure – Tovo S. Giacomo – Villanova d'Albenga
	N° 1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6
SEMINATIVO	9.881,02	8.895,75	14.884,87	10.498,94	14.885,59	14.005,33
SEMINATIVO ARBORATO	12.773,55	12.773,55	27.447,30	16.285,38	22.520,85	22.640,37
SEMINATIVO IRRIGUO	17.594,42	17.312,91	37.561,27	23.603,26	28.854,84	51.123,41
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	21.662,24	21.662,24	39.497,88	28.502,96	33.274,56	53.314,40
PRATO	6.861,82	4.363,40	6.685,89	5.278,33	6.685,88	7.389,66
PRATO ARBORATO	7.389,66	6.615,50	7.319,26	6.492,34	7.372,06	7.548,01
PRATO IRRIGUO	10.908,54	8.445,31	9.042,16	10.732,60	8.883,74	11.415,26
PRATO IRRIGUO ARBORATO	11.964,22	9.571,36	10.082,22	12.667,97	9.882,91	11.612,32
PASCOLO	1.126,05	1.126,05	1.126,04	1.407,56	2.512,49	1.407,55
PASCOLO ARBORATO	1.231,62	1.196,42	1.956,40	1.741,14	2.902,38	1.477,93
PASCOLO CESPUGLIATO	767,11	950,11	950,11	1.152,80	2.261,24	1.301,99
ORTO	23.048,69	23.048,69	76.353,14	31.515,48	76.353,14	76.353,14
ORTO IRRIGUO	31.669,96	31.669,96	223.806,34	140.068,76	223.806,34	223.806,34
ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE	0,00	44.281,64	222.726,23	150.573,91	222.726,23	265.150,28
VIGNETO	24.632,19	24.632,19	35.188,84	77.954,70	58.466,03	77.954,70
FRUTTETO	18.629,40	19.001,99	35.188,84	35.188,84	55.246,16	53.898,68
FRUTTETO IRRIGUO	21.817,08	21.817,08	66.471,71	81.497,36	128.538,86	160.673,58
ULIVETO	31.669,96	31.669,96	61.008,03	58.102,89	61.008,03	58.102,89
ROSETO	0,00	0,00	0,00	223.447,48	0,00	346.382,58
NOCCIOLETO	23.501,50	15.270,63	0,00	0,00	0,00	0,00
CASTAGNETO DA FRUTTO	4.199,43	4.962,95	3.501,29	3.089,87	3.501,29	2.903,07
CANNETO	9.442,86	8.852,68	10.556,65	8.445,31	10.556,65	10.556,65
BOSCO DI ALTO FUSTO	4.046,73	4.046,73	4.046,72	4.046,72	4.046,73	4.046,73
BOSCO CEDUO	3.800,40	3.800,40	3.800,40	3.800,40	3.800,40	3.800,40
BOSCO MISTO	3.800,40	3.800,40	3.800,40	3.800,40	3.800,40	3.800,40
PALMETO-FRONDA ORNAMENTALE	0,00	0,00	0,00	270.851,91	270.851,91	270.851,91
AGRUMETO	0,00	0,00	0,00	128.329,79	128.329,79	171.106,39
INCOLTO PRODUTTIVO	1.126,05	1.126,05	1.126,04	1.126,04	1.126,05	1.126,05
INCOLTO STERILE	703,78	728,42	703,78	703,78	703,78	703,78

ANNOTAZIONI
 Per la Regione Agraria n.2 la qualità di coltura "ORTO IRRIGUO A CULTURA FLOREALE" deve intendersi "ORTO A CULTURA FLOREALE"
 (*) Coltura che copre una superficie superiore a 5% di quella coltivata
 (**) Coltura più redditizia tra quelle che coprono una superficie superiore al 5%
 I valori riportati nella tabella sono riferiti ad ettaro e valgono per l'anno 2018

IL SEGRETARIO
(N. Nasi)

IL PRESIDENTE
(L. Isella)

È assodato che i VAM non possono essere assunti come unico strumento per la definizione del valore economico reale del bene, il che è stato peraltro sancito con sentenza della Corte di Cassazione, secondo cui, tali valori tabellari sono iniqui in quanto prescindono ogni dato valutativo inerente i requisiti specifici del bene. Tali valutazioni trascurano infatti le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come

ad esempio l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione, la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso.

6.2 Determinazione del valore economico del bene

Nel processo di determinazione del valore economico dei terreni coinvolti dalla procedura espropriativa si è partiti dal presupposto che tali terreni sono costituiti da "aree boscate", da "strade forestali" e da "aree indifferenziate posizionate a margine della strada Comunale Monteptrato", vale a dire porzioni di territorio la cui esclusiva destinazione d'utilizzo è quella agro-silvo-pastorale.

Fatte le succitate premesse si è proceduto col valutare la sussistenza o meno di alcuni fattori specifici dell'area di indagine quali ad esempio l'esposizione dei terreni, l'accessibilità all'area, l'irrigabilità dei terreni, la presenza di utenze ecc, vale a dire fattori che inevitabilmente vanno a conferire maggiore o minore valore al bene oggetto della stima e che pertanto possono risultare qualificanti o meno nella valutazione del più probabile valore economico del bene:

1. Considerando che le attività agricole, quelle pastorali e quelle selvicolturali possono essere esercitate esclusivamente in aree boschive e/o in terreni agricoli che siano comodamente accessibili ad ogni tipologia di veicolo, è evidente che la località Naso di Gatto risulta idonea per tale utilizzo, in quanto è una zona comodamente accessibile a qualsiasi mezzo di trasporto e di locomozione. Tale attitudine è dimostrata dalla presenza di una fitta rete di strade principali (provinciali) e di strade secondarie (comunali), nonché di strade forestali camionabili che servono ottimamente i boschi. L'area forestale circostante è infatti oggetto di una florida attività selvicolturale il che desumibile per la presenza di innumerevoli piazzali utilizzati per deposito delle cataste di legname prelevato dal bosco.
2. Per quanto concerne la destinazione dei terreni all'utilizzo prettamente agricolo si rileva che i lotti oggetto della procedura espropriativa si posizionano lungo una stretta dorsale montuosa formata dall'incontro di versanti molto pendenti. Data la loro pendenza accentuata e la loro litologia le zone di versante presentano suoli poco profondi e innumerevoli affioramenti rocciosi; in tali condizioni orografiche è pertanto esclusa la possibilità di intraprendere coltivazioni agronomiche siano esse estensive o intensive. Si ritiene che la forme di gestione più credibili e più idonee in tali terreni siano la selvicoltura (produttiva e protettiva) ed il pascolo.
3. Per quanto riguarda il possibile impiego dei terreni per un'eventuale conduzione agricola è necessario, viste le qualità pedoclimatiche dell'area, verificare la possibilità di allestire una rete di

irrigazione a favore delle ipotetiche colture. Vista la posizione sommitale dei terreni e l'assenza di bacini naturali di accumulo idrico l'area di indagine è annoverabile ad area non irrigua.

4. Per quanto concerne la presenza di servizi e utenze si rileva che la zona di crinale compresa tra il Bric Naso di Gatto e Monte Negino non è servita da reti elettriche, da reti acquedottistiche e da reti fognarie;
5. Sotto l'aspetto puramente paesaggistico l'area di indagine presenta diversi punti di belvedere;
6. In merito all'attitudine dell'area di indagine ad un utilizzo che non sia quello silvo-pastorale è evidente che la zona di crinale, per ventosità e accessibilità, è idonea alla realizzazione di impianti eolici il che è dimostrato dalla presenza di parchi eolici sui crinali limitrofi, nonché dallo stesso progetto di costruzione del Parco Eolico Naso di Gatto che, di fatto, ha dato avvio alla procedura espropriativa. Non si ravvedono ulteriori possibili destinazioni d'utilizzo dei terreni.

Sulla scorta di quanto esposto nelle tabelle VAM 2018 di cui al paragrafo 6.1 e sulla scorta delle considerazioni innanzi esposte si ritiene che il probabile valore economico dei terreni oggetto dell'indagine non sia attribuibile alla sola attitudine silvo-pastorale dell'area, ma sia riconducibile anche alla loro predisposizione ad accogliere di impianti eolici e/o le opere di rete a loro complementari.

Nell'affrontare tale valutazione è necessario peraltro considerare che i terreni oggetto di stima non possiedono il carattere di esclusività, in quanto i pali eolici e le opere accessorie possono essere realizzati anche in aree adiacenti o anche discoste dai terreni oggetto di stima. Inoltre è anche importante considerare che la realizzazione dell'infrastruttura eolica non preclude l'utilizzo agro-silvo-pastorale per i terreni limitrofi al parco.

Alla luce delle considerazioni si qui argomentate si ritiene che il valore dei terreni oggetto dell'esproprio, siano essi boschi o aree prive di una destinazione prevalente, sia quantificabile in un valore pari ad almeno 3 volte quello indicato nelle tabelle provinciali VAM. Tale valutazione si deve al fatto che tali terreni, benchè a prevalente vocazione silvo-pastorale, sono ottimamente serviti dalla rete viaria e possiedono una valenza rilevante in termini di ventosità ed esposizione.

Di seguito si riporta un tabella che specifica il probabile valore di mercato dei terreni oggetto della stima.

Categoria d'uso del suolo	Valutazione economica dei terreni per unità di superficie	
	€/ha	€/mq
Bosco misto	12.000	1,20
Aree prive di una destinazione prevalente (Area a margine della strada comunale)	12.000	1,20

6.3 Quantificazione delle indennità per espropriazione

La quantificazione economica del valore reale del bene assume un'importanza assoluta nel momento in cui sia necessario stabilire l'entità dell'indennizzo economico da riconoscere a titolo di ristoro a tutti i soggetti e a tutte le ditte che subiscono l'imposizione del procedimento espropriativo. Per agevolare la quantificazione delle singole indennità, nella presente perizia di stima, il probabile valore reale del bene è stato quantificato per unità di superficie di terreno. Va da se che, trattandosi di alienazioni parziali di terreno che non inficiano, né la destinazione d'uso, né l'utilizzo dei terreni limitrofi, i quali rimangono a tutti gli effetti nella disponibilità dei soggetti proprietari, il valore complessivo di indennizzo è calcolato come prodotto tra superficie espropriata per il valore dei terreni per unità di superficie.

6.4 Quantificazione delle indennità per l'occupazione temporanea

Le somme di indennizzo dovute ai soggetti proprietari dei terreni coinvolti da occupazione temporanea è stata quantificata in relazione agli spazi che saranno temporaneamente occupati dai cantieri; tale valore è stato quantificato secondo quanto previsto dalle norme in materia di esproprio (D.P.R. n. 327/01 art. 50), ovvero in un dodicesimo (1/12) del valore reale del bene.

6.5 Quantificazione delle indennità per l'apposizione di servitù di elettrodotto interrato e di passaggio

Relativamente all'indennizzo che sarà dovuto ai soggetti proprietari per l'apposizione della servitù di elettrodotto interrato in area boscata si è considerato che:

- *le aree boscate laddove verranno posati i cavidotti hanno una esclusiva destinazione agro-silvo-pastorale;*
- *i lotti di terreno interessati dall'apposizione di servitù si collocano in aree boschive marginali non servite da strade e/o da sottoservizi;*
- *i cavidotti verranno interrati a profondità sempre superiore a 1m dal piano campagna il che non modificherà la libera fruizione dell'area boschiva;*
- *i cavi elettrici interrati opereranno esclusivamente in media tensione;*
- *la trasmissione dati avverrà mediante cavi in fibra ottica armata.*

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene che il valore reale del bene allo stato ante operam e post operam rimarrà invariato, tale considerazione si deve al fatto che la presenza dell'elettrodotto interrato non andrà ad influire sulle attuali e sulle future utilizzazioni dei boschi. Risulta evidente inoltre che, qualora per le suddette aree fosse previsto una destinazione alternativa a quella boschiva, sarà possibile eseguire interventi di approfondimento degli elettrodotti in modo da consentire le possibili utilizzazioni alternative delle aree.

Non risultando un valore differenziale esplicito tra il bene nella fase ante operam e post operam si è scelto di definire l'indennità di servitù con una somma pari al 50% del valore reale del bene, ovvero una somma congrua con quella pagata ai soggetti proprietari dei terreni limitrofi per acquisire il diritto alla costruzione dell'impianto eolico.

6.6 Quantificazione delle indennità per categoria d'uso e per tipologia espropriativa

Si riporta di seguito una tabella con i valori di indennizzo presi a riferimento per le singole categorie d'uso del suolo che caratterizzano le aree coinvolte da espropriazione, da apposizione di servitù e da occupazione temporanea.

Categoria d'uso del suolo	Indennità riconosciuta per l'esproprio	Indennità connessa all'occupazione temporanea	Indennità connessa a servitù di elettrodotto interrato
	€/mq	€/mq all'anno	€/mq
Aree prive di una destinazione prevalente (Area a margine della strada comunale)	1,20	0.10	0,6
Bosco misto	1,20	0.10	0,6

A titolo esplicativo si riporta, in allegato, una tabella riassuntiva che include tutti i parametri di riferimento utilizzati per la redazione della presente stima nonché il valore di indennizzo complessivo per ogni particella interessata dal procedimento in atto.

N°	DATI DITTA PROPRIETARIA	quote di proprietà	COMUNE	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI				SUPERFICIE COMPLESSIVA	ESPROPRIO		
				FOGLIO	MAPPALE	categoria catastale	NATURA DEL TERRENO		mq	€/mq *	€
1	DORIA LAMBA LODOVICO	1000/1000	SAVONA	8	1	4	Bosco ceduo	24.442	954,00	1,20	1.144,80
	MILANO (MI) 12/11/1949	1000/1000	SAVONA	8	27	-	Pascolo cesp.	110	110,00	1,20	132,00
	DRLLVC49S12F205G Via Dodecaneso, 21 - 16146 Genova (GE)	1000/1000	SAVONA	8	5	3-2	Prato-Bosco	310.579	545,00	1,20	654,00
2	BRIANO Tiziana SAVONA (SV) 12/11/1964 BRNTZN64S52I480D Via Monte Prato - 17100 Savona (SV)	1/2	SAVONA	8	32	U	Prato-Cesp	13.040	702,00	1,20	842,40
	PESCIO Mauro SAVONA (SV) 05/12/1957 PSCMRA57T05I480P Via Monte Prato - 17100 Savona (SV)	1/2									
3	SPA AGRICOLA FORESTALE S GIORGIO CON SEDE IN MILANO	1000/1000	ALBISOLA SUPERIORE	6	1	2	Bosco misto	37.940	503,00	1,20	603,60
	3526230150	1000/1000	ALBISOLA SUPERIORE	6	3	2	Bosco misto	68.730	610,00	1,20	732,00
	Via Giosuè Carducci 8 - 20123 Milano (MI)	1000/1000	ALBISOLA SUPERIORE	7	2	2	Bosco misto	139.250	193,00	1,20	231,60

Valore €/mq * : Rif. Elab 3.60 "Perizia di stima per la determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio" - Par. 6.3

N°	DATI DITTA PROPRIETARIA	quote di proprietà	COMUNE	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI				SUPERFICIE COMPLESSIVA	OCCUPAZIONE TEMPORANEA		
				FOGLIO	MAPPALE	categoria catastale	NATURA DEL TERRENO		mq	€/mq *	€
1	DORIA LAMBA LODOVICO	1000/1000	SAVONA	8	1	4	Bosco ceduo	24.442	396,00	0,10	39,60
	MILANO (MI) 12/11/1949	1000/1000	SAVONA	8	5	3-2	Prato-Bosco	310.579	3.047,00	0,10	304,70
	DRLLVC49S12F205G Via Dodecaneso, 21 - 16146 Genova (GE)	1000/1000	SAVONA	8	28	U	Prato-Cesp	350	310,00	0,10	31,00
2	BRIANO Tiziana SAVONA (SV) 12/11/1964 BRNTZN64S52I480D Via Monte Prato - 17100 Savona (SV)	1/2	SAVONA	8	31	U	Prato-Cesp	44.200	310,00	0,10	31,00
	PESCIO Mauro SAVONA (SV) 05/12/1957 PSCMRA57T05I480P Via Monte Prato - 17100 Savona (SV)	1/2									
3	SPA AGRICOLA FORESTALE S GIORGIO CON SEDE IN MILANO										
	3526230150	1000/1000	ALBISOLA SUPERIORE	6	2	2	Bosco misto	68.730	1.380,00	0,10	138,00
	Via Giosuè Carducci 8 - 20123 Milano (MI)	1000/1000	ALBISOLA SUPERIORE	6	3	2	Bosco misto	68.730	130,00	0,10	13,00
		1000/1000	ALBISOLA SUPERIORE	7	2	2	Bosco misto	139.250	773,00	0,10	77,30

Valore €/mq * : Rif. Elab 3.60 "Perizia di stima per la determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio" - Par. 6.4

N°	DATI DITTA PROPRIETARIA*	quote di proprietà	COMUNE	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI				SUPERFICIE COMPLESSIVA	SERVITU' di ELETTRODOTTO INTERRATO		
				FOGLIO	MAPPALE	categoria catastale	NATURA DEL TERRENO		mq	€/mq *	€
1	DORIA LAMBA LODOVICO MILANO (MI) 12/11/1949 DRLLVC49S12F205G Via Dodecaneso, 21 - 16146 Genova (GE)	1000/1000	SAVONA	8	5	3-2	Prato-Bosco	310.579	72,00	0,60	43,20

Valore €/mq * : Rif. Elab 3.60 "Perizia di stima per la determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio" - Par. 6.5