

Calcinere S.r.l.

Paesana – Sanfront – Oncino - Crissolo (CN)

31 dicembre 2023

Valore Corrente di Utilizzo, Vite Utili e Residue delle
Immobilizzazioni Tecniche facenti parte dell’Impianto
Idroelettrico denominato “Calcinere”

Volume 1

Analisi “Full”

Paesana – Sanfront – Oncino – Crissolo (CN)



Valore Corrente di Utilizzo, Vite Utili e Residue delle Immobilizzazioni Tecniche facenti parte dell’Impianto Idroelettrico denominato “Calcinere”

Analisi “Full”

Indice

1.0	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA	4
2.0	DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ	7
3.0	ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA	23
4.0	MERCATO IMMOBILIARE	38
5.0	CRITERI DI VALUTAZIONE	39
6.0	CONSIDERAZIONI VALUTATIVE	43
7.0	CONCLUSIONI	49
8.0	ELENCO DOCUMENTALE	50

ALLEGATI:

- Inquadramento territoriale
- Profilo idraulico
- Documentazione fotografica
- Estratto Tav. zonizzazione e Norme di Piano
- Schema di valutazione.

1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'impianto Idroelettrico di Calcinere, in provincia di Cuneo, si estende nei comuni di Paesana, Crissolo, Oncino e Sanfront, ubicati all'interno della Alta Valle del Po.

La Valle Po è una regione geografica alpina attraversata dal fiume Po prima che questo entri in Pianura Padana, che congiunge i comuni di Saluzzo e Crissolo.

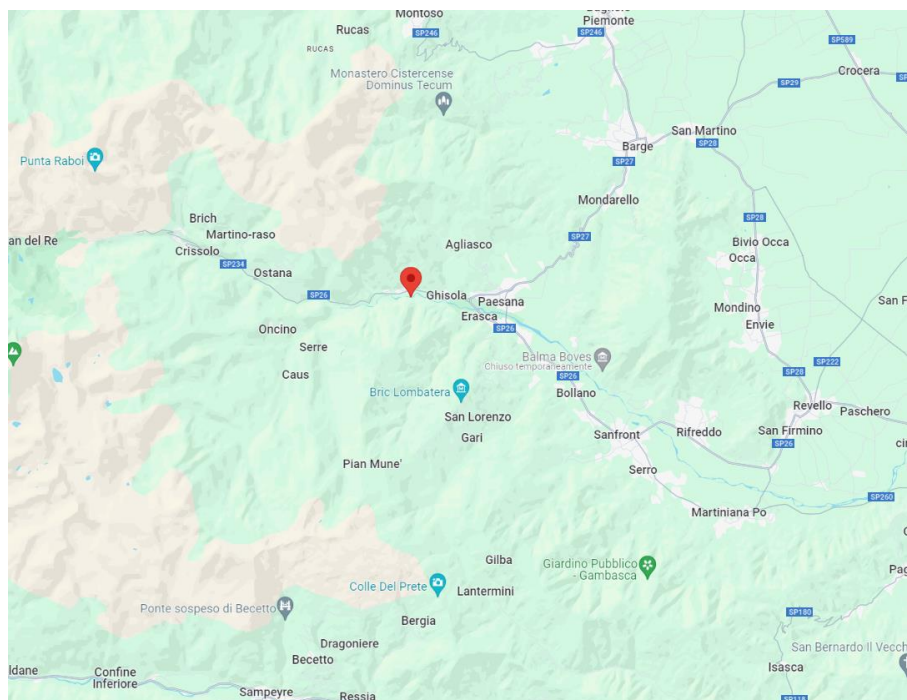
Per quanto attiene la centrale idroelettrica di Calcinere, essa è ubicata all'interno del Comune di Paesana, in località Calcinere.

La centrale è accessibile mediante una strada privata non asfaltata, collegata alla Strada Provinciale SP26: da questa è possibile raggiungere il capoluogo di provincia Cuneo.

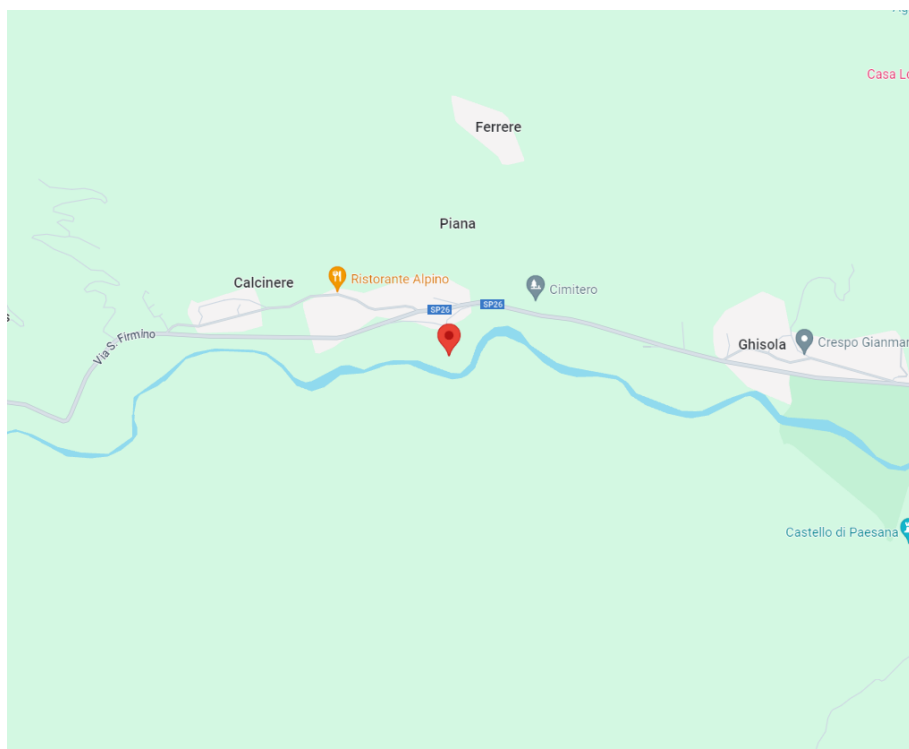
ALLEGATI:

- Mappe localizzative.

Inquadramento a scala regionale



Inquadramento a scala locale



Vista aerea della Centrale



2.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

L'impianto idroelettrico di Calcinere è entrato in servizio nel 1921. La centrale, situata nel Comune di Paesana, utilizza le acque derivate del Fiume Po, del Torrente Lenta e del Torrente Toussiet oltre ai loro affluenti.

Dalle opere di presa, costituite da traversa in calcestruzzo con presa a trappola superficiale, le acque tramite un canale derivatore vengono convogliate all'interno di una vasca di carico; dalla vasca, tramite una galleria forzata, sono collegate a un pozzo piezometrico da cui partono due condotte forzate in acciaio.

L'acqua turbinata dalla centrale viene infine scaricata su un bacino di scarico artificiale.

Per quanto attiene le specifiche tecniche dell'impianto, dalla documentazione fornita dal Cliente si è evinto:

- Salto: 545,75 metri;
- Produzione 88,4 GWh/anno;
- Potenza 34 MW.

Per quanto attiene i terreni oggetto di analisi, dalla documentazione fornita dal Cliente e da REAG non verificata, presentano una superficie totale pari a circa 28,4 Ha.

Di seguito vengono descritte le principali opere idrauliche e macchinari che compongono la proprietà, oltre alla documentazione fotografica delle opere visionate durante il sopralluogo effettuato nel mese di febbraio 2024.

2.1 Canale di derivazione

Opere idrauliche

Dalle opere di presa, le acque vengono derivate in un canale di adduzione principale che si sviluppa complessivamente per circa 9.700 m (misurato tra l'imbocco della Galleria San Chiaffredo e la Vasca del Biatonnet). L'acqua dalla presa sul Torrente Combe viene derivata da canale secondario costituito da un tubo metallico con diametro di 30 mm, realizzato fuori terra per i primi 20 m dalla presa, proseguendo interrato fino alla presa sul Torrente Toussiet. Da questa presa l'acqua viene derivata mediante un canale secondario realizzato in calcestruzzo fino alla Galleria San Chiaffredo.

Parte del canale derivatore si sviluppa in galleria:

- Galleria San Chiaffredo, risalente agli anni '20, si sviluppa per 542 m, in caverna di roccia compatta, di cui 88 ml rivestita in calcestruzzo
- Galleria Cialancie, risalente agli anni '20, si sviluppa per 1.446 ml, interamente rivestita in calcestruzzo;
- Galleria Fantone, risalente agli anni '20, si sviluppa per 210 ml interamente realizzata in muratura di pietrame con calotta in calcestruzzo;
- Galleria Meire, risalente agli anni '20, si sviluppa per 1.100 ml, intonacata, di cui 102 ml rivestiti in calcestruzzo;
- Galleria Biatonnet, risalente al 1954, si sviluppa per 1.867 ml, ha una sezione rettangolare con calotta semicircolare realizzata in calcestruzzo.

Il canale ha una pendenza dell'1‰, e ha una capacità di circa 3 mc/s tra l'imbocco della Galleria San Chiaffredo fino alla presa sul Torrente Lenta, una capacità di circa 5,16 mc/s tra la presa sul Lenta e la presa sul Frassaglia, e una portata di circa 6,5 mc/s nell'ultimo tratto fino alla vasca di carico.

2.2 Presa Rio Combe

Opere idrauliche:

Opera di presa ubicata sul Rio Combe nel Comune di Crissolo, alla quota media di 1.296 m s.l.m. Il bene è facilmente raggiungibile da strada accessibile ad automezzi.

L'opera, presenta una traversa in calcestruzzo lungo il Rio Combe dotata di presa a trappola superficiale. Prima di essere immessa all'interno del canale derivatore, l'acqua attraversa l'acqua attraversa un canale dotato di sghiaiatore.

Macchinari

1 paratoia piana scarico manuale (1x1,6 m)

1 paratoia piana scarico manuale (1x1,6 m)

2.3 Presa Torrente Toussiet

Opere idrauliche:

Opera di presa ubicata sul Torrente Toussiet nel Comune di Crissolo, alla quota media di 1.256 m s.l.m. Il bene è raggiungibile mediante un sentiero non accessibile da automezzi.

L'opera, presenta una traversa in calcestruzzo lungo il Torrente Toussiet dotata di presa a trappola superficiale. L'acqua viene derivata anche da una presa sussidiaria su un ruscello affluente del Rio Combe. Prima di essere immessa all'interno del canale derivatore, l'acqua attraversa un canale dissabbiatore completo di sfioratore e paratoia di fondo per lo scarico.

Macchinari

1 paratoia piana imbocco manuale (1x1,6 m)

1 paratoia piana disabbiatrice manuale (1,2x1,6 m)

1 paratoia piana scarico manuale (1x1,6 m)

1 paratoia piana scarico (DMV) manuale (1x1,6 m)

2.4 Presa Fiume Po

Opere idrauliche:

Opera di presa ubicata sul Fiume Po nel Comune di Crissolo, alla quota media di 1.252 m s.l.m. Il bene è raggiungibile mediante un breve sentiero non accessibile da automezzi, posto nelle immediate vicinanze della strada provinciale SP26.

L'opera, presenta una traversa in calcestruzzo lungo il Fiume Po dotata di presa a trappola superficiale. Prima di essere immessa all'interno del canale derivatore, l'acqua attraversa un doppio canale dissabbiatore completo di sfioratore e paratoia di fondo per lo scarico. La presa è dotata del dispositivo di rilascio del DMV e di strumentazione di misurazione delle portate derivate. Il dispositivo di rilascio DMV è costituito da una luce di deflusso fissa al di sotto della paratoia sghiaiatrice, a valle della derivazione.

Macchinari

- 1 paratoia piana scarico Elettromeccanica (1,3x1,6 m)
- 1 paratoia imbocco canale Elettromeccanica (1,5x1,4 m)
- 1 paratoia scarico (Toussiet) Elettromeccanica (1,4x1,4 m)
- 1 paratoia piana dissabbiatrice Elettromeccanica (1,6x1,4 m)
- 1 paratoia piana scarico (DMV) Elettromeccanica (1,4x1,4 m)
- 1 paratoia piana imbocco canale manuale (1,2 x 1,8 m)

Documentazione fotografica:





2.5 Presa Rio Giulian

Opere idrauliche:

Opera di presa ubicata sul Rio Giulian nel Comune di Oncino, alla quota media di 1.249 m s.l.m. Il bene è raggiungibile mediante strada sterrata, accessibile da automezzi.

L'opera, presenta una traversa in calcestruzzo lungo il Rio Giulian dotata di presa a trappola superficiale. Prima di essere immessa all'interno del canale derivatore, l'acqua attraversa un canale dissabbiatore completa di sfioratore e paratoia di fondo per lo scarico. La presa è dotata del dispositivo di rilascio del DMV e di strumentazione di misurazione delle portate derivate. Il dispositivo di rilascio DMV è costituito da una luce di deflusso fissa al di sotto della paratoia sghiaiatrice, a valle della derivazione.

Macchinari

- 1 paratoia piana in disuso manuale (1,2 x 1,6 m)
- 1 paratoia piana imbocco Elettromeccanica (1 x 1,5 m)
- 1 paratoia piana scarico (DMV) Elettromeccanica (1,3 x 1,8 m)
- 1 paratoia piana imbocco canale manuale (1,8 x 1,8 m)
- 1 paratoia piana dissabbiatrice Elettromeccanica (1 x 1,8 m)
- 1 paratoia piana scarico (DMV) manuale (1x 1,8 m)

Documentazione fotografica:



2.6 Presa Sussidiaria Rio Daina

Opere idrauliche:

Opera di presa minore del tipo a trappola situata sul Rio Daina nel Comune di Oncino, alla quota media di 1.249 m s.l.m.

Macchinari

1 paratoia manuale

2.7 Presa Sussidiaria Rio Ronchetto

Opere idrauliche:

Opera di presa minore del tipo a trappola situata sul Rio Ronchetto nel Comune di Oncino, alla quota media di 1.248 m s.l.m.

Macchinari

1 paratoia manuale

2.8 Presa Sussidiaria Torrente Molino

Opere idrauliche:

Opera di presa minore del tipo a trappola situata sul Torrente Molino nel Comune di Oncino, alla quota media di 1.247 m s.l.m.

Macchinari

1 paratoia manuale

2.9 Presa Torrente Lenta

Opere idrauliche:

Opera di presa ubicata sul Torrente Lenta, nel Comune di Oncino, alla quota media di 1.247 m s.l.m. Il bene è raggiungibile mediante strada sterrata, accessibile da automezzi.

L'opera, presenta una traversa in calcestruzzo lungo il Torrente Lenta dotata di presa a trappola superficiale. Prima di essere immessa all'interno del canale derivatore, l'acqua attraversa un canale dissabbiatore completa di sfioratore e paratoia di fondo per lo scarico. La presa è dotata del dispositivo di rilascio del DMV e di strumentazione di misurazione delle portate derivate. Il dispositivo di rilascio DMV è costituito da una luce di deflusso fissa al di sotto della paratoia sghiaiatrice, a valle della derivazione.

Macchinari

1 paratoia piana scarico Manuale (1,5x1,8 m)

1 paratoia piana imbocco canale Manuale (1,5x1,6 m)

1 paratoia piana scarico Manuale (1,5x1,6 m)

1 paratoia piana disabbiatrice Manuale (1,5x1,6 m)

1 paratoia piana scarico Manuale (1x1,8 m)

1 paratoia piana imbocco canale manuale (1,3 x 1,8 m)

Documentazione fotografica:



2.10 Presa Torrente Cugnet

Opere idrauliche:

Opera di presa ubicata sul Torrente Cugnet, nel Comune di Oncino, alla quota media di 1.246 m s.l.m. Il bene è raggiungibile mediante strada sterrata, accessibile da automezzi.

L'opera, di ridotte dimensioni, presenta una traversa lungo il torrente Cugnet. Prima di essere immessa all'interno del canale derivatore, l'acqua attraversa un canale dotato di sghiaiatore. La presa è dotata di strumentazione di misurazione delle portate derivate

Macchinari

2 paratoie manuali

2.11 Presa Torrente Frassaglia

Opere idrauliche:

Opera di presa ubicata sul Torrente Frassaglia, nel Comune di Oncino, alla quota media di 1.245 m s.l.m. Il bene è raggiungibile mediante strada sterrata, accessibile da automezzi.

L'opera presenta una traversa lungo il torrente Frassaglia. Prima di essere immessa all'interno del canale derivatore, l'acqua attraversa un canale dissabbiatore completa di sfioratore e paratoia di fondo per lo scarico.

Macchinari

- 1 paratoia piana scarico manuale (1,5 x 1,4 m)
- 1 paratoia piana imbocco canale manuale (1,8 x 1,8 m)
- 1 paratoia piana scarico manuale (1,2 x 1,4 m)
- 1 paratoia piana scarico (Cugnet) manuale (1,5 x 1,8 m)

2.12 Vasca di carico del Biatonnet

Opere idrauliche

La vasca di carico, realizzata in roccia e rivestita in cls, costituita da due bacini separati da un setto in c.a. dotato di paratoie sul fondo per il collegamento idraulico, ha una capacità di circa 32.000 mcu. La vasca è dotata di un sifone Gregotti, posto a una quota di 1.244,60 m s.l.m. che si attiva nel caso di interruzione delle macchine in centrale e convoglia le acque nel torrente Frassaglia. Dalla vasca di carico le acque vengono convogliate in una galleria forzata descritta al paragrafo successivo.

Il bacino è stato oggetto di alcune opere di rinnovamento nel 2007 e nel 2017.

Macchinari

- 1 paratoia piana scarico (galleria) Elettromeccanica (2x2 m)
- 1 paratoia piana imbocco vasca Elettromeccanica (2x2,5 m)
- 1 paratoia piana imbocco galleria Elettromeccanica (1,2 x 2 m)
- 1 paratoia piana imbocco galleria Elettromeccanica (1,2 x 2 m)
- 1 paratoia piana imbocco galleria Elettromeccanica (1,2 x 2 m)
- 1 paratoia piana scarico Elettromeccanica (1,2 x 2 m)
- 1 paratoia piana imbocco vasca manuale (1.5 x 2 m)
- 1 paratoia piana imbocco vasca manuale (1.5 x 2 m)
- 1 sgrigliatore automatico

2.13 Galleria Forzata / Pozzo Piezometrico / Camera Valvole

Opere idrauliche

La Vasca del Biatonnet e il pozzo piezometrico sono messi in collegamento da una galleria forzata.

La galleria si sviluppa per 1.538 ml, ha una sezione rettangolare con calotta semicircolare rivestita con calcestruzzo pari a circa 10 mq.

Il pozzo piezometrico e la camera valvole, anch'essi risalenti agli anni '20, sono ubicati in Loc. Baite nel Comune di Paesana. Il pozzo piezometrico è realizzato in c.a., ha un'altezza pari a 20 m e diametro interno di circa 6 con intercapedine di circa 0,70 m di spessore destinato all'ispezione dell'opera. Adiacente al pozzo si trova l'edificio destinato all'alloggiamento delle valvole di testa delle condotte forzate. Nel 2007 sono stati realizzati alcuni interventi di rinnovamento impiantistico, comprendenti la posa della fibra ottica, rifacimento dell'alimentazione elettrica diretta dalla centrale alla camera di carico, sostituzione di tutti i quadri elettrici, revisione / sostituzione degli organi di comando, di segnalazione, dei sensori di livello e di velocità dell'acqua.

2.14 Condotte Forzate

Opere idrauliche

Dalla vasca di carico si diramano due condotte separate che alimentano i gruppi di generazione della centrale di Calcinere. Le due condotte risalgono alla fine degli anni '20 e sono costituite da tubazione metalliche con diametro DN900/850 mm a spessore variabile, fissate al terreno roccioso sottostante mediante ancoraggi e blocchi in calcestruzzo ai vertici. A fianco delle condotte forzate è presente un piano inclinato di servizio attualmente in disuso.

Macchinari

n. 2 paratoia di testa alle condotte diametro 0,85 mt.

n. 2 condotte metalliche diametro variabile da 0,85 fino a 0,9 mt

sviluppo di 1.244 mt

salto di 545 mt

n.2 paratoie di fondo – non operative (escluse dalla stima)

Documentazione fotografica:**2.15 Centrale Idroelettrica**Opere edili

La centrale idroelettrica di Calcinere, risalente agli anni '20, consiste in due corpi di fabbrica adiacenti: la porzione ove sono alloggiati i gruppi di produzione si sviluppa su un singolo piano fuori terra oltre seminterrato, mentre la restante porzione si sviluppa su tre piani fuori terra e seminterrato e vi sono ubicati gli uffici e altri locali di servizio. La struttura portante è in calcestruzzo armato. Alla centrale si accede tramite una strada privata non asfaltata collegata direttamente alla SP26.

Alla data della valutazione il bene risulta in un sufficiente stato manutentivo.

Le aree esterne risultano in parte sistemate con ghiaia in corrispondenza delle aree di manovra e a verde nelle restanti porzioni. Il lotto è recintato.

Macchinari

1 gruppo di produzione energia GR1:

n. 1 turbina

tipo PELTON

costruttore TURBO INSTITUTE

Potenza 9.724 kW

Velocità 500 rpm

n. 1 alternatore

Costruttore LEROY SOMER

Tensione 6.600 V

Potenza 11.700 KW

1 gruppo di produzione energia GR2:

n. 1 turbina

tipo PELTON

costruttore TURBO INSTITUTE

Potenza 9.724 kW

Velocità 500 rpm

n. 1 alternatore

Costruttore LEROY SOMER

Tensione 6.600 V

Potenza 11.700 KW

1 gruppo di produzione energia GR3:

n. 1 turbina

tipo PELTON

costruttore TURBO INSTITUTE

Potenza 9.724 kW

Velocità 500 rpm

n. 1 alternatore

Costruttore LEROY SOMER

Tensione 6.600 V

Potenza 11.700 KW

1 gruppo di produzione energia GR4:

n. 1 turbina

tipo PELTON

costruttore TURBO INSTITUTE

Potenza 4.400 kW

Velocità 600 rpm

n. 1 alternatore

Costruttore LEROY SOMER

Tensione 6.600 V

Potenza 4.400 KW

1 trasformatore innalzatore

Tensione 6.600 / 70.000 V1/V2

Potenza 30.000 kVA

1 trasformatore innalzatore

Tensione 6.600 / 70.000 V1/V2

Potenza 34.500 kVA

2 trasformatori ausiliari

Tensione 6.000 / 400 V1/V2

Potenza 400 kVA

1 gruppo elettrogeno

Tensione 400 V

Potenza 100 kVA

1 carroponete bi-trave

Portata 50 Tonn.

Scartamento 20 mt

1 carroponete a traliccio

Portata 40 Tonn.

Scartamento 20 mt

1 doppio stallo in alta tensione

Tensione 70 KV

Documentazione fotografica:**2.16 Opere di restituzione**Opere idrauliche

L'acqua turbinata dalla centrale viene immessa in un bacino di scarico artificiale attraverso uno sfioro laterale da una vasca di forma allungata di circa 45 ml, posta al di sotto delle condotte forzate. Il bacino di scarico ha una superficie di circa 4.500 mq e un volume di circa 11.200 mc. Da questo avviene poi la derivazione da parte dell'Impianto Enel che presenta un'opera di presa sul Fiume Po ad esso adiacente.

Si segnala che, come stabilito da Scrittura Privata con Enel Produzione S.p.A. datata 08/02/2006, la gestione del bacino e la regolazione dei rilasci in alveo e alle utenze e della derivazione per l'impianto idroelettrico di Sanfront è completamente in capo alla Soc. Enel. Nello specifico, la paratoia di presa e i relativi comandi sono di proprietà di Enel e pertanto esclusi dalla presente valutazione. È stata altresì considerata parte di muraglione che delimita il bacino dal Fiume Po.

Macchinari

5 Paratoie

1 motore carrellato di servizio alle paratoie

Documentazione fotografica:



2.17 Elettrodotto e Stazione elettrica di Sanfront

Opere edili

La sottostazione è stata ultimata nel 2007 e comprende un fabbricato destinato a locale quadri e vani di servizio, e un piazzale recintato e asfaltato.

Macchinari

Dalla Centrale di Calcinere parte una linea a 70 kV lunga circa 8 km che arriva alla sottostazione di Sanfront dove la tensione viene portata a 130 kV per la consegna a Terna.

1 Elettrodotto

1 terna di conduttori Al-aq 150 mmq.

1 corda di guardia

35 sostegni a traliccio

1 stazione elettrica

Comprendente:

1 trasformatore innalzatore

Tensione 66.000 / 132.000 V1/V2

Potenza 30.000 kVA

1 trasformatore innalzatore di scorta

Tensione 66.000 / 132.000 V1/V2

Potenza 30.000 kVA

Moduli multifunzionali PASS ABB M0

Documentazione fotografica:



ALLEGATI:

- Profilo Idraulico

pag. 22 di 51



3.0 ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

Premessa

Le opere e i terreni relativi all'impianto di Calcinere ricadono all'interno dei seguenti comuni ubicati in provincia di Cuneo: Paesana, Sanfront, Oncino e Crissolo.

Ai fini dell'indagine urbanistica si sono consultati gli strumenti urbanistici vigenti per singolo comune (si riportano di seguito gli estremi dei singoli piani per comune di riferimento).

Comune di Paesana

Il Comune di Paesana (Cn) è dotato del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), ultima variante approvata con delibera del C.C. atto n. 37 del 02/08/2018.

Comune di Sanfront

Il Comune di Sanfront (CN) è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), ultima variante approvata con delibera del C.C. atto n. 44/2019 e pubblicata sul bollettino BUR n. 51 in data 19/12/2019.

Comune di Oncino

Il Comune di Oncino (CN) è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), ultima variante approvata con delibera del C.C. atto n. 37 del 03/08/2019.

Comune di Crissolo

Il Comune di Crissolo (Cn) è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), ultima variante approvata con delibera del C.C. atto n. 3 del 16/11/2015.

Azzonamento Urbanistico

I terreni che fanno parte dell'impianto di Calcinere, ubicati nei Comuni di Paesana, Sanfront, Oncino e Crissolo, sono principalmente azzonati all'interno delle seguenti macro-categorie per destinazione d'uso:

- Terreni ad uso agricolo (o comparabile) – pascolo / boschivo, non edificabili;
- Terreni ad uso servizi e impianti tecnologici;
- Terreni ad uso produttivo.

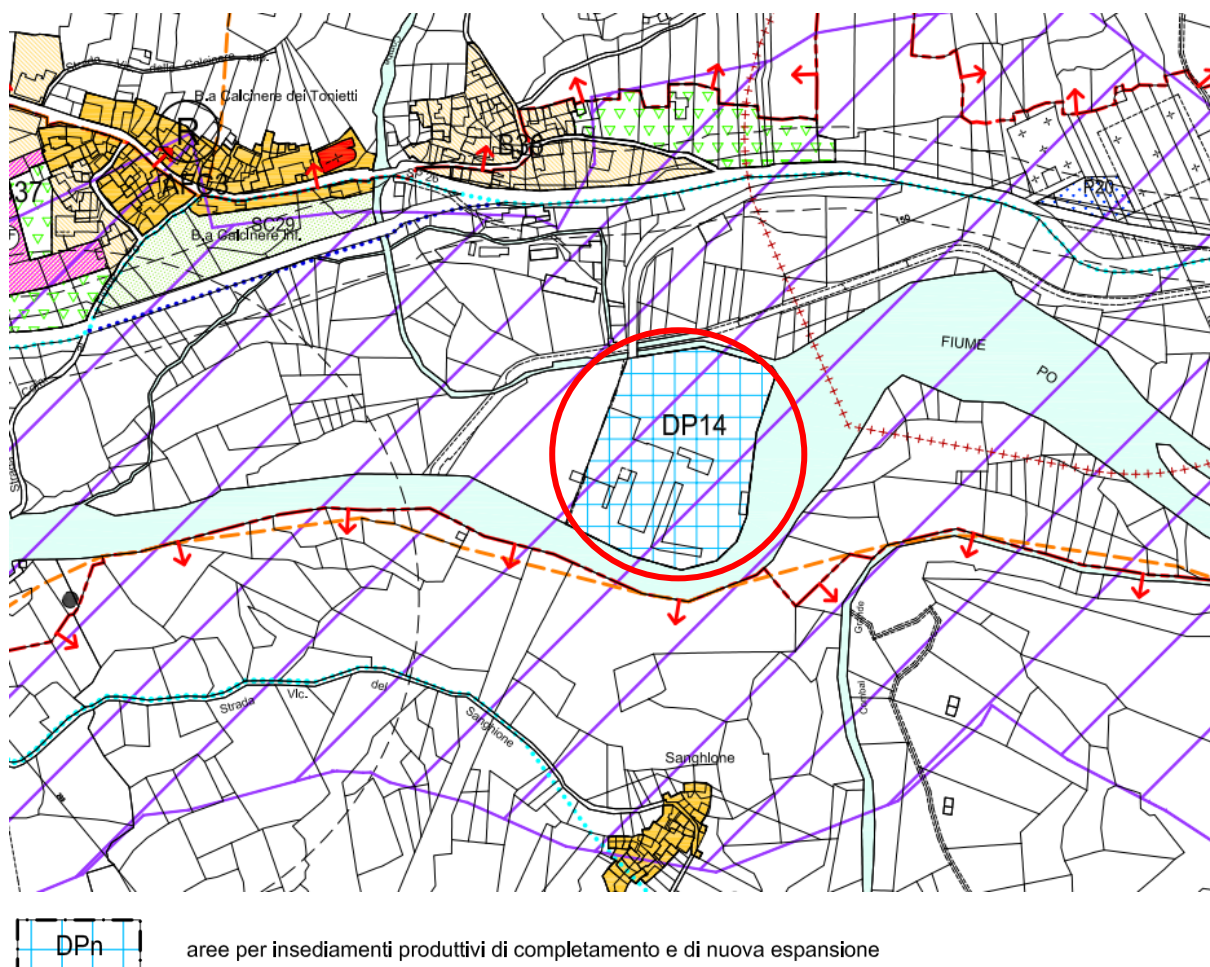
Si allega di seguito uno stralcio di tavola e relative norme tecniche d'attuazione relative ai terreni ove è stata realizzata la centrale idroelettrica all'interno del comune di Paesana.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla lettura dei singoli piani urbanistici e relative norme tecniche ed elaborati planimetrici.

ALLEGATI:

- Stralcio cartografia di riferimento (PRGC)
- Estratto Norme tecniche di attuazione (NTA)

Stralcio cartografia PRGC – Comune di Paesana



Estratto Norme Tecniche di Attuazione – Comune di Paesana

ART. 14 - AREE D: PRODUTTIVE e TERZIARIE

Il P.R.G. suddivide le aree produttive D in tre categorie:

- DP: artigianali ed industriali;
- DT: terziarie;
- DPC: estrattive.

Aree DP e DT: in queste aree sono compresi sia gli insediamenti industriali, artigianali e terziari esistenti che quelli in previsione.

Nelle aree DP e DT è ammessa la costruzione di locali e/o fabbricati residenziali destinati all'abitazione del proprietario o del custode nella misura massima di mq 130 di Superficie Utile Abitabile (SUA) per ogni attività produttiva.

I locali e i fabbricati di cui al comma precedente, anche se non contigui con il fabbricato produttivo, devono essere computati all'interno della Superficie Coperta (SCP) disponibile.

Sempre all'interno della SCP disponibile è possibile destinare il 30% della SUC per uffici.

Nella stesura di SUE e nel caso di concessioni convenzionate, le aree a parcheggio dovranno essere individuate sul fronte strada o comunque in prossimità.

Le schede che seguono indicano, per ogni singola area le destinazioni d'uso ammesse, gli indici all'edificazione, le modalità di attuazione ed altre eventuali prescrizioni.

Nelle aree individuate come completamento di attività produttive esistenti DP e DT, gli interventi sono attuabili tramite concessione convenzionata e devono verificare la realizzazione degli standards per le aree a servizi nelle aree di nuovo insediamento DP e DT gli interventi dovranno essere assoggettati a SUE. Il Consiglio Comunale potrà individuare, di volta in volta ^[1], eventuali sub aree funzionali in cui frazionare le zone da assoggettare a SUE.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi di cui al comma precedente.

L'indice di fabbricazione espresso come Rapporto di Copertura è applicato alla Superficie Fondiaria.

In ogni caso gli standards sono quelli minimi previsti all'art. 21 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 15 - AREE E AGRICOLE

15.1 NORME GENERALI

Il P.R.G. definisce aree agricole tutte le parti di territorio comunale che, alla data di adozione delle presenti norme, risultano utilizzate ai fini produttivi agricoli e non diversamente perimetrate e/o destinate dal P.R.G. Sono quindi comprese nelle aree agricole le case sparse, gli agglomerati di case sparse e i nuclei rurali non specificatamente individuati dal P.R.G..

I fabbricati esistenti, ferme restando le prescrizioni e le limitazioni previste in questo articolo, potranno essere interessati da interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA, REB.

Sono ammissibili, salvo diritti di terzi, variazioni di imposta del tetto con un massimo di cm 70.

Sono concedibili limitati ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'installazione di impianti tecnologici o al miglioramento funzionale dell'abitazione nei limiti del 20% della SUA esistente. Tali ampliamenti dovranno essere recuperati in modo prioritario all'interno delle strutture non residenziali esistenti; 25 mq per ogni unità abitativa possono essere concessi anche se eccedono la percentuale (cfr art. 5.4.2).

Gli ampliamenti di cui al comma precedente devono essere attuati nel rispetto del fabbricato esistente, adottando soluzioni congruenti con le caratteristiche ambientali del sito.

Le demolizioni sostanziali^[1] sono ammesse eccezionalmente soltanto nel caso il fabbricato presenti dissesti strutturali, tali da renderne tecnicamente difficile il recupero. In tal caso dovrà essere prodotta una perizia statica asseverata, a firma di tecnico abilitato al calcolo strutturale, che attesti la gravità del dissesto; dovrà inoltre essere depositato un rilievo dettagliato in scala 1/50 ed una esauriente documentazione fotografica del fabbricato da demolire.

La ricostruzione deve essere realizzata con tecniche e materiali congruenti con il sito; inoltre deve attuarsi nei limiti della Superficie Utile Calpestabile, della volumetria e nella posizione del fabbricato preesistente. Sono comunque consentiti leggeri spostamenti rispetto alla posizione originale del fabbricato.

Con P. di R., sarà concesso usufruire dei limitati ampliamenti (conteggiati sull'esistente) di cui al precedente 4° comma, anche nel caso delle demolizioni e ricostruzioni di cui ai commi precedenti, con tutte le modalità sopra prescritte.

Le eventuali superfetazioni e/o trasformazioni recenti, dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute in questo articolo o nelle singole schede di zona.

Il P.R.G. distinguendo fra le aree agricole ricomprese nelle zone a "vincolo idrogeologico" e quelle situate al di fuori di tale perimetrazione esercita un diverso livello di tutela ambientale. In ogni caso gli interventi dovranno tendere a qualificare l'ambiente naturale e antropico e le risorse che ne derivano. Pertanto, con riferimento a quanto previsto all'art. 21, sono da conservare e valorizzare tutti gli elementi documentari propri della cultura contadina alpina, e più in generale le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie e paesistiche presenti.

Le murature tradizionali in pietra a vista, sia i semplici muri di sostegno che parti di edifici sono considerate un elemento da tutelare e valorizzare; pertanto la loro demolizione e/o la ricopertura con intonaco cementizio sono ammesse soltanto nel caso siano compromesse sotto il profilo strutturale o il loro mantenimento sia di grave pregiudizio al recupero del fabbricato.

Considerato il già eccessivo frazionamento delle proprietà e nello spirito di tutela dell'impianto tipologico originario, è fatto preciso divieto di erigere recinzioni all'interno dei cortili di borgate e frazioni. Fanno eccezione manufatti destinati ad usi agricoli soltanto se compatibili con gli usi e le consuetudini tradizionali. Devono comunque essere rispettate le prescrizioni di tutela paesistica ed ambientale previste ai commi 10° e 11° dell'art. 15.1. delle NTA.

15.2 DESTINAZIONI SECONDARIE E COMPLEMENTARI

Il P.R.G. intende promuovere e sostenere tutte quelle attività che possano integrare i redditi agricoli, frenare i fenomeni di migrazione verso la pianura e mantenere funzionale l'ambiente antropico.

Pertanto sono ammesse tutte le attività agrituristiche nei limiti e con le facilitazioni della L.R. 23.3.1995 n. 38 e successive modificazioni ed integrazioni. Per l'esercizio delle attività agrituristiche possono essere effettuati interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA, REB.

In estensione alle finalità espresse al comma precedente e a promozione del turismo sono inoltre ammesse nelle aree E tutte quelle attività sportive che, per la loro stessa natura, necessitano dell'ambiente rurale e che risultano compatibili con le attività agricole, non richiedono particolari strutture o manufatti e che non sottraggono spazio alle coltivazioni o che comunque abbiano con l'agricoltura un'azione sinergica.

A titolo di esempio possiamo citare l'escursionismo a piedi, a cavallo e in bicicletta, il volo con deltaplano e parapendio. Non sono ammesse nuove costruzioni se non a titolo precario. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

L'amministrazione potrà stipulare convenzioni con enti, club o privati per regolare l'esercizio delle attività di cui al comma precedente.

15.3 STRUTTURE E FABBRICATI PER LE ATTIVITA' AGRICOLE

Ferme restando le specifiche limitazioni previste dal P.R.G., le concessioni per l'edificazione nelle zone rurali sono rilasciate in tutti i casi contemplati all'art. 25, comma 3 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, e con le modalità previste nel medesimo articolo. In riferimento al punto c) del sopracitato comma si precisa che per "imprenditore non a titolo principale" si intende chi dedica all'attività agricola almeno il 25% del tempo di lavoro complessivamente svolto, come specificato all'art.1 della L.R. 12.10.1978 n. 63 e L.R. n. 49/'97.

Gli indici di densità fondiaria sono quelli previsti all'art. 25, comma 12 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

I lotti utilizzati a scopi agricoli e compresi:

- nelle fasce e nelle zone di rispetto di cui agli art. 20.1, 20.2, 20.3, 20.4 delle NTA;
- nelle aree di salvaguardia (art. 17 delle NTA);
- nelle aree sottoposte a vincolo di tutela di cui all'art. 21 delle NTA;

possono essere computati ai fini dell'edificabilità.

In ogni caso, per le residenze agricole, non potranno essere superati i 200 mq di SUA (Superficie Utile Abitabile).

In applicazione del comma 14 dell'art. 25 della L.R. 56 e s.m.i., per casi eccezionali e motivati, l'ampliamento di residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale in situazione di particolare disagio abitativo e contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, è stabilito nella misura massima di 50 mq di SUA.

In ogni caso dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con il Comune, di volta in volta approvata dal Consiglio Comunale che dovrà anche verificare la qualifica dell'imprenditore agricolo; dalla convenzione dovrà risultare il vincolo dell'edificio alla destinazione d'uso agricola (A2, A3) per almeno dieci anni. I terreni in dotazione utilizzati ai fini del computo della volumetria dovranno essere riportati in un apposito atto di vincolo regolarmente trascritto nei registri del comune.

L'edificazione di stalle e concimaie può essere effettuata a non meno di 25 m. dalle abitazioni dei titolari e 50 m. da quelle di terzi e a non meno di 150 m. dalle zone residenziali di tipo AU), B), C) e CEP) perimetrate, se queste strutture sono connesse ad attività agricole di tipo A2 e 500 m. per quelle riferite ad allevamenti intensivi anche se di piccoli animali.

La distanza di 25 m. dalle abitazioni dei titolari può essere eventualmente ridotta sentito il parere "dell'autorità sanitaria competente".

Per gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori rispetto a quella sopra citata non saranno ammessi ampliamenti salvo che per modesti adeguamenti igienico-sanitari.

Fabbricati Agricoli Residenziali

Al fine di un migliore inserimento ambientale e compatibilmente con le norme igienico-sanitarie vigenti, i nuovi fabbricati agricoli, se realizzati in prossimità di fabbricati preesistenti, dovranno integrarsi con la preesistenza e, se possibile, essere costruiti in aderenza.

L'altezza massima è espressa come A media e non può superare i m 6,50.

Salvo diverso accordo scritto (e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari) con le proprietà confinanti, la distanza dai confini è di m 5.

Le nuove costruzioni residenziali agricole situate fuori delle aree a "vincolo idrogeologico" dovranno essere realizzate con "riferimento alla tipologia tradizionale" definita come di "tipo 1" all'art. 4.3.1 delle NTA.

Le nuove costruzioni residenziali agricole situate in un'area a "vincolo idrogeologico" dovranno essere realizzate "a tipologia tradizionale" definita di "tipo 2" all'art. 4.3.2 delle NTA. Ferme restando le prescrizioni contenute in quell'articolo, il manto di copertura può essere ripristinato utilizzando uno dei materiali alternativi previsti all'art. 4.3.1 delle NTA.

Strutture Agricole Non Residenziali

Per le strutture agricole non residenziali e/o comunque destinate alla trasformazione di prodotti agricoli è ammesso l'uso di elementi prefabbricati in CAP e, indipendentemente dalla loro ubicazione, dovranno essere realizzate con riferimento alla tipologia tradizionale di "tipo 1" come descritto all'art. 4.3.1 delle NTA. In ogni caso dovranno essere realizzate con forme e materiali compatibili, sotto il profilo paesistico, con la zona su cui si insediano.

Per strutture di particolare dimensione o situate in zone di rilevante interesse paesistico e ambientale e salvo specifiche prescrizioni o criteri di salvaguardia, le norme sopraindicate dovranno interpretarsi in modo restrittivo ed è facoltà della Commissione Edilizia richiedere una Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

Indice di copertura massimo 0,5 mq/mq.

L'altezza del fabbricato non potrà eccedere m 7,5, misurati come altezza media (A media), come indicato all'art. 3.2.2. Per eventuali fabbricati di maggiore altezza è richiesta la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

15.4 FABBRICATI AGRICOLI ABBANDONATI

Si considerano fabbricati agricoli abbandonati tutti gli edifici e le strutture non più funzionali all'uso agricolo ricompresi nelle aree E. Appartengono a questa categoria anche gli edifici non più agricoli che hanno mutato destinazione d'uso da A1 a fabbricato residenziale non agricolo.

Le strutture tecniche isolate con una superficie coperta superiore a mq 200 non possono essere recuperate a fini residenziali.

Per poter essere recuperate ai fini residenziali, le strutture tecniche, dovranno avere una S.U.A. non inferiore a 28 mq.

Le strutture tecniche isolate con una superficie coperta superiore a mq 200 possono essere recuperate con destinazione agrituristica (destinazione d'uso A5).

Le strutture tecniche di cui ai due commi precedenti, non sono state individuate in modo dettagliato nella cartografia di Piano in quanto pur a fronte di un molto elevato numero di edifici dismessi, la richiesta di trasformazione è assolutamente irrilevante e comunque non può essere preventivamente ipotizzata.

I fabbricati agricoli e le strutture tecniche connesse di cui ai commi precedenti, che non siano più funzionali all'uso agricolo, possono essere recuperati a fini residenziali e/o agrituristiche alle seguenti condizioni.

- a) Non esistano vincoli alla destinazione d'uso, ed in particolare quelli previsti per le nuove costruzioni agricole.
- b) Il fabbricato sia dotato di approvvigionamento idrico anche mezzo di pozzi e fontane;
- c) Il fabbricato sia dotato di idoneo (a norma di legge) apparato di smaltimento dei reflui. (Fossa imhof e pozzo a tenuta stagna).
- d) Risponda ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa nazionale.
- e) Sia servita da una strada compresa nell'elenco delle strade che usufruiscono del servizio di manutenzione del comune e del relativo sgombero neve.
- f) Sia collegabile con la rete di distribuzione ENEL di energia elettrica.

Nel caso gli edifici non corrispondano a quanto previsto al punto d),e),f) potranno comunque essere ristrutturati ma riutilizzati esclusivamente per uso saltuario, e classificati come residenze temporanee (R3)^[2]. In ogni caso, al fine di consentire un recupero non distruttivo dei fabbricati tradizionali, i singoli vani, già adibiti a residenza rurale ma con altezze inferiori a quelle previste dalle norme igienico-sanitarie, possono essere riutilizzati con le altezze originali.

Le ristrutturazioni dei fabbricati agricoli abbandonati situati fuori delle aree a "vincolo idrogeologico" dovranno essere realizzate con "riferimento alla tipologia tradizionale" definita come di "tipo 1" all'art. 4.3.1 delle NTA.

Le ristrutturazioni dei fabbricati agricoli abbandonati situati in un'area a "vincolo idrogeologico" dovranno essere realizzate "a tipologia tradizionale" definita di "tipo 2" all'art. 4.3.2 delle NTA. I tetti devono essere ripristinati con manto di copertura in "lose".

In ogni caso gli interventi sui fabbricati agricoli abbandonati dovranno essere improntati al massimo rispetto dalla situazione ambientale, delle tipologie locali, e delle modalità tradizionali d'uso del territorio. Con riferimento a quanto previsto all'art. 21, sono da conservare tutti quegli elementi documentari propri della cultura contadina alpina, e più in generale le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie e paesistiche presenti.

Ove non si tratti di case singole ma di borghi frazionali o di raggruppamenti edilizi sparsi non classificati come zone AFS, si applica la stessa normativa prevista per le AFS.^[3]

15.5 ALLEVAMENTI INTENSIVI (EI)

Nelle aree perimetrate ed individuate come EI, oltre alle normali attività agricole, sono ammesse destinazioni d'uso di categoria A3, come definite nell'art. 9 delle NTA.

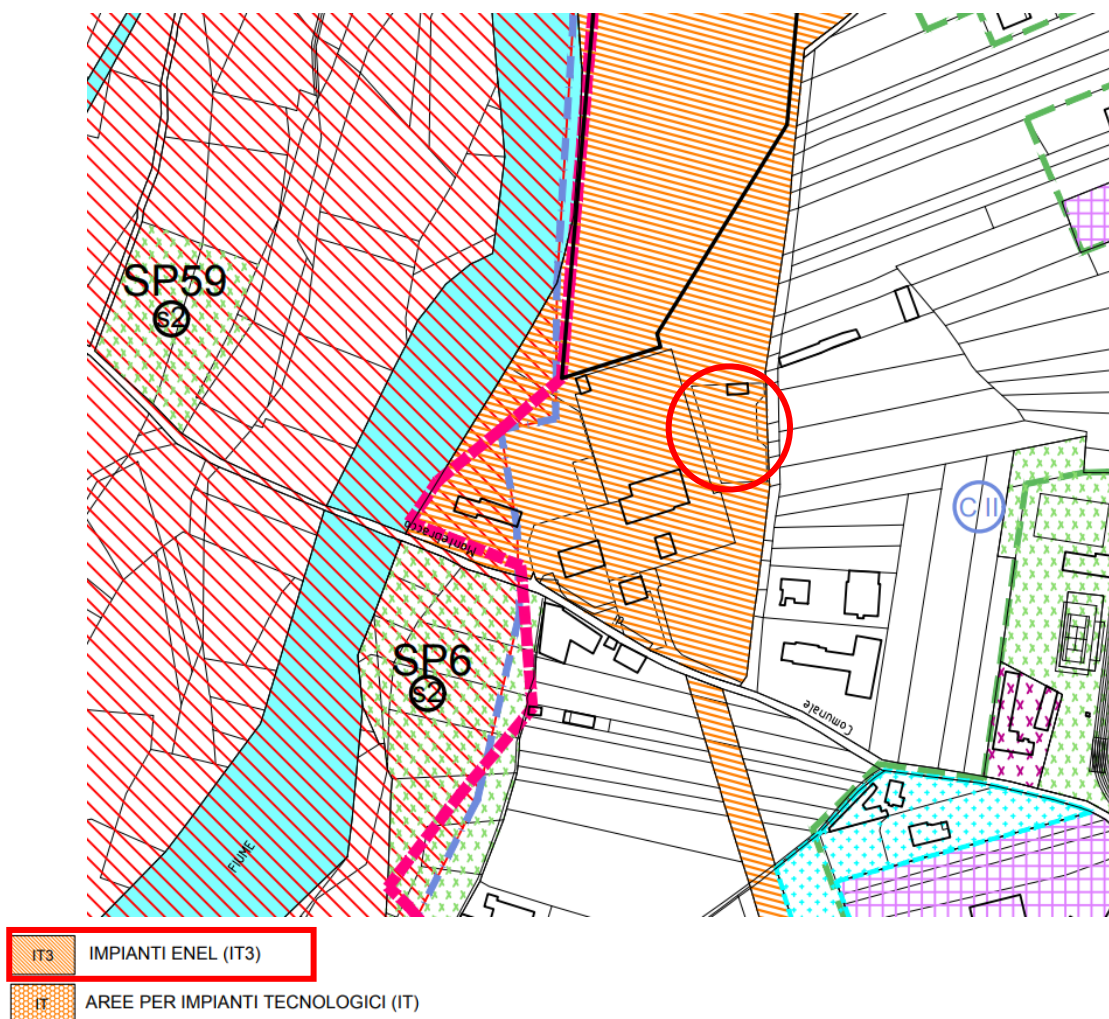
In queste aree sono ammessi ampliamenti fino al 100% della SCP adibita all'attività, con un limite massimo di mq 700 esclusivamente nei casi di allevamenti posti a non meno di 500 m. dalle Zone residenziali perimetrate fatte salve le distanze previste al sesto comma del punto 15.3 del presente articolo dalle abitazioni dei conduttori e di terzi; sono inoltre ammessi tutti gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'allevamento, all'adeguamento alle norme vigenti e per impianti tecnici e di depurazione dei liquami; dovrà comunque essere garantita una quota di superficie libera pari ai 2/3 dell'intero lotto.

Gli interventi del comma precedente sono attuabili anche mediante demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni generali di tutela ambientale previste per le aree agricole.

Gli allevamenti intensivi esistenti e non individuati e/o perimetrati dal P.R.G. potranno ampliarsi esclusivamente per adeguamenti igienico-sanitari di legge (spogliatoi, servizi igienici, depuratori).

L'insediamento, anche in fabbricati agricoli esistenti, di nuovi allevamenti intensivi che rientrino nella categoria A3, dovranno essere sottoposti ad una Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), che ne dovrà valutare l'ammissibilità secondo le procedure e le modalità previste dall'art. 22.11 delle NTA, e comunque demandati ad una Variante di Piano Regolatore.

Stralcio cartografia PRGC – Comune di Sanfront



Estratto Norme Tecniche di Attuazione – Comune di Sanfront

Area I.T.3 – Area ENEL

Le aree sono destinate agli impianti per la produzione di energia elettrica e comprendono il bacino di carico e le centrali di produzione.

All'interno di tali aree sono consentite operazioni di ampliamento e potenziamento degli impianti esistenti, con esclusione di residenze, nel rispetto della distanza di m 5,00 dai confini e delle distanze di cui all'art. 16 dalle strade.

Estratto Norme Tecniche di Attuazione – Comune di Oncino

Art.17 - Zone riservate ad attività agro-silvo-pastorali.

Il P.R.G. individua come Zone riservate ad attività agro-silvo-pastorale, tutte le aree escluse dalle perimetrazioni sulle quali è in atto tale attività.

E' consentita la realizzazione di strutture tecniche o fabbricati residenziali alle seguenti condizioni:

1) chi richiede il titolo abilitativo deve possedere i requisiti richiesti dall'art. 25 della L.R. 56/'77 come modificata dalla L.R. 25 marzo 2013 n. 3.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizza l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale;

2) il titolo abilitativo per la costruzione di nuovi fabbricati, tecnici ed abitativi, è ammessa esclusivamente in funzione della conduzione del fondo cui deve essere congruamente connessa.

Nel caso di fabbricati abitativi il richiedente deve dimostrare di non possedere altra abitazione idonea allo scopo.

3) il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni a norma dell'art.69 della legge regionale 5.12.1977 n.56 per inosservanza degli impegni assunti; l'atto dovrà essere trascritto a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art.37 della legge regionale 22.2.1977 n.15. Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesto il titolo abilitativo, che verrà rilasciato a titolo oneroso.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il titolo abilitativo oneroso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al punto 3) gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) dell'art.9 della legge 28.1.1977 n.10.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

a) 0,05 mc per mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate, ivi comprese le coltivazioni di piante officinali;

b) 0,03 mc per mq per terreni a colture legnose specializzate;

c) 0,02 mc per mq per terreni a seminativo ed a prato permanente;

d) 0, 01 mc per mq per terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno;

e) 0, 001 mc per mq per terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art.69 della legge regionale 5.12.1977 n.56, modifica di destinazione d'uso.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiati le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a «non aedificandi» e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Le strutture tecniche pur non essendo soggette all'indice fondiario, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- potranno essere costruite con paramento esterno in muratura di pietrame e copertura a "lose" ma è altresì concesso l'utilizzo di moderne tecniche costruttive in legno. In particolare le nuove stalle, dovranno rispondere ai più moderni requisiti tecnici di salubrità oggi richiesti;
- devono distare dalle abitazioni, quando si tratti di stalle o concimaie, non meno di 10 m;
- nel caso di allevamenti intensivi la distanza di cui sopra viene elevata a 70 m con la sola eccezione dell'abitazione di servizio².
- la distanza dalle strutture tecniche di cui al punto precedente, dalle perimetrazioni delle zone residenziali deve essere non inferiore a m 100;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente; possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro o di occultamento oltre che di raccordo paesistico-ambientale;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad 1/3;
- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture che non siano stalle, allevamenti o concimaie è consentita in aderenza o a non meno di 10 m

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- la distanza dai confini non inferiore a 5 m;

² ai fini delle presenti N.T.A. si considerano allevamenti intensivi:

- a) stalla per maiali quando il ricovero è predisposto per oltre 20 capi;
 - b) stalla per avicoli quando il ricovero è predisposto per oltre 1000 capi;
 - c) stalla per ovini e caprini quando il ricovero è predisposto per oltre 70 capi;
 - d) le stalle di bovini e vitelli allevati con prodotti naturali di azienda agricola, quando il ricovero sia predisposto per oltre 60 capi;
 - e) le stalle per bovini e vitelli allevati con mangimi quando il ricovero sia predisposto per oltre 20 capi.
- Negli alpeggi situati a quote superiori a 1400 m s.l.m. il numero di capi di cui al comma precedente è elevato rispettivamente:
- c) stalle per ovini e caprini quando il ricovero è predisposto per oltre 100 capi;
 - d) le stalle per bovini e vitelli allevati con prodotti naturali di azienda agricola, quando il ricovero sia predisposto per oltre 100 capi.

- la distanza minima tra pareti finestrate m 10;
- piani fuori terra due con un'altezza massima di 7 m;
- l'accesso all'edificio, anche solo pedonale, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'edificio deve essere provvisto di acqua potabile e deve essere garantito lo smaltimento dei liquami luridi come previsto all'art.22 comma 4.

Sia per gli edifici destinati all'uso abitativo che per quelli destinati a strutture tecniche, valgono le limitazioni di cui agli art. 14, 15, 33, relativamente alle zone inedificabili.

Le caratteristiche esterne devono rispettare le tipologie locali e l'ambiente circostante prevedendo fra l'altro:

- paramenti murari esterni in pietra;
- serramenti, balconi e scale in legno;
- struttura del tetto in legno e copertura in lose.

In deroga, ed esclusivamente per la costruzione di "nuove pertinenze" fisicamente unite e non scorporabili dall'edificio principale di proprietà, vale quanto disposto all'art. 28 punto 7) e cioè "...è permessa la loro realizzazione anche con paramenti esterni in legno (parziali o totali) con lo scopo di distinguere la nuova "integrazione aggiunta" rispetto a quella "originale storicizzata".

Estratto Norme Tecniche di Attuazione – Tabelle di Zona – Comune di Crissolo

COMUNE DI CRISSOLO	ZONA E.2.3.	TABELLA N.	14
P.R.G.C.	LA FONT - SAN CHIAFFREDO		

Superficie territoriale: (St) ha. 246,00

Destinazione culturale prevalente: bosco e prato-pascolo arborato

Zona agricola silvo-pastorale

Abitanti insediati: n. -
Abitanti insediabili: n. -

Vincoli:

Nelle aree ricadenti nella Riserva Naturale del Pian del Re e delle Aree Contigue della fascia fluviale del Po – tratto Cuneese: art. 55 N.T.A..

Attuazione:-

- Art. 32 N.T.A..

Verifica del rischio geomorfologico:

Tenuto conto della suddivisione del territorio in molteplici classi di rischio, la verifica della "pericolosità geomorfologica" dovrà essere fatta, caso per caso, sulle tavole geologiche.

L'attuazione dei singoli interventi dovrà rispettare quanto disposto nell'art. 54 delle N.T.A..

Prescrizioni particolari:

- Nelle aree destinate a verde ambientale: art. 27 N.T.A..

Previa verifica del "rischio geomorfologico" di cui sopra:

- l'edificio destinato a pubblico esercizio denominato *Bar-Ristorante Belvedere*, evidenziato nella tavola D.2 con la sigla **EP13**, può essere ampliato con l'aggiunta di un corpo di dimensioni plano-altimetriche pari a quelle del fabbricato esistente, da posizionare a contatto del fronte ovest dello stesso e in parte slittato verso valle. L'intervento sopra descritto si configura come nuova costruzione, per un volume lordo pari a mc. 500, da attuare con concessione diretta e con le prescrizioni di cui all'art. 37 N.T.A. e nel rispetto delle norme di Codice Civile;

- in località Cortili, in cartografia sulla tavola D.2 nella zona contrassegnata con la sigla **C** (campeggio), si applica l'art. 47 N.T.A.;

- nei pressi della località Giaromba esiste una piccola porzione di territorio identificata con la Classe IIc di rischio geomorfologico (v. art. 54 delle presenti N.T.A.) individuata nella specifica cartografia del rischio geomorfologico cui si rimanda.

Aree a servizi previste nella zona:
superficie mq.

destinazione

P. 1800 (esistenti 1.560)

Parcheggio

TOTALE 1800

4.0 MERCATO IMMOBILIARE

Analisi del Mercato Locale – Terreni a destinazione d'uso agricolo

L'analisi urbanistica condotta ha evidenziato che porzioni della proprietà oggetto di stima ricadono all'interno dell'ambito agricolo – aree boschive / pascoli o comparabili.

Sono stati presi dunque in considerazione i Valori Agricoli Medi – VAM – della provincia di Cuneo, 2023. Per la regione agraria di riferimento n°1 (Alta Valle Po), si evince che il valore agricolo medio per i terreni pascolo, bosco d'alto fusto e seminativo (comparabili con la proprietà) sono ricompresi all'interno del range del **0,06 – 1,59 €/mq**.

Analisi del Mercato Locale – Terreni a destinazione d'uso industriale

L'analisi di mercato relativa a porzioni di terreno a destinazione d'uso industriale è stata condotta attraverso una ricerca finalizzata a individuare i prezzi richiesti nell'area della provincia di Cuneo / Alta Valle Po. L'analisi ha evidenziato una scarsa offerta di beni comparabili e un mercato locale poco liquido.

Per tale motivo, REAG ha effettuato un'analisi dei Valori delle aree edificabili a destinazione industriale a fini IMU deliberati per Paesana e per i comuni limitrofi all'interno della provincia di Cuneo.

Per i comuni di Sanfront, Verzuolo, Bagnolo e Costigliole Saluzzo, si evidenziano valori compresi tra **12 Euro/mq** e **20 Euro/mq**, a seconda del diverso comune di riferimento.

Analisi del Mercato Locale – Terreni a destinazione d'uso servizi tecnologici

L'analisi di mercato relativa a porzioni di terreno a destinazione d'uso aree a servizi tecnologici – aree ad uso pubblico è stata condotta attraverso una ricerca finalizzata a individuare i prezzi richiesti nell'area dell'Alta Valle del Po. L'analisi ha evidenziato la completa assenza di un mercato di terreni offerti in vendita a destinazione d'uso servizi o simili.

Per tale motivo, REAG ha effettuato un'analisi dei Valori delle aree edificabili a destinazione servizi a fini IMU deliberati per Paesana e per i comuni limitrofi all'interno della provincia di Cuneo. Stante le caratteristiche della zona, l'analisi ha evidenziato la completa assenza di valori di riferimento per aree a uso servizi. Per tali ragioni, si è fatto riferimento ai valori ai fini IMU delle aree fabbricabili a destinazione industriale.

5.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore Corrente di Utilizzo, le Vite Utili e Residue delle Immobilizzazioni Tecniche facenti parte dell’Impianto Idroelettrico denominato “Calcinere alla data del 31 dicembre 2023..

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso.

“Immobilizzazioni Tecniche” comprende i terreni, opere bagnate e opere asciutte, con espressa esclusione di ogni altro bene, ivi compresi i mobili e le macchine ufficio (comprese le macchine elettroniche), gli automezzi e i mezzi di trasporto interni, i beni di proprietà ubicati presso altri terzi, i beni in leasing, beni in corso di costruzione e le Immobilizzazioni Immateriali.

“Opere Bagnate” comprende manufatti, opere di raccolta, di regolazione, condotte forzate, opere elettromeccaniche collocate a monte delle turbine, e i canali di scarico. (rif. art 25 comma 1 del Regio Decreto n. 1775 dell’11 dicembre 1933).

“Opere Asciutte” comprende edifici, opere edili esterne, turbine, generatori elettrici, trasformatori, impianti di controllo e comando, carriponte, impianti fissi di pertinenza dei fabbricati, attrezzature varie. (rif. art 25 comma 2 del Regio Decreto n. 1775 dell’11 dicembre 1933).

“Immobile” (di seguito la **“proprietà”**) indica il bene immobile (terreni) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi fabbricati, impianti fissi, opere edili esterne, beni mobili e beni immateriali.

“Valutazione” indica *“un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione”* (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022 ¹; traduzione redatta a cura di REAG).

“Assunzione Speciale” indica *“un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli reali*

¹ “Valuation” shall mean “An opinion of the value of an asset or liability on a stated basis, at a specified date. If supplied in written form, all valuation advice given by members is subject to at least some of the requirements of the Red Book Global Standards – there are no exemptions (PS 1 paragraph 1.1). Unless limitations are agreed in the terms of engagement, a valuation will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation. (RICS Red Book, English edition, January 2022)

esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe stata formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022).

“Valore di Mercato” indica “(...) l'ammontare stimato cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

“Valore Corrente di Utilizzo” (VCU) indica il valore attribuito alle immobilizzazioni tecniche in relazione alla loro consistenza, alle loro caratteristiche e alla vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo.

Resta inteso che il VCU:

- è stato determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali;
- non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo della proprietà.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale i beni potrebbero essere trasferiti fra una parte cedente e una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stessi.

“Valore a Nuovo” (VN) indica il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire/sostituire ogni bene identico a quelli oggetto di Valutazione, con materiali e manufatti di simile utilità e di disponibilità corrente, con altri nuovi, uguali o equivalenti per rendimento economico, ivi comprese le spese di trasporto e di montaggio.

“Vita Utile” indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.

“Vita Residua” indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima e il momento in cui verrà a cessare

l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.

“Superficie lorda” espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi

“Superficie coperta” espressa in mq, indica la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

“Superficie catastale” (espressa in mq/ha), indica l'unità fondiaria riportata in visura al Catasto Terreni.

Criteri valutativi

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai “criteri valutativi” di seguito illustrati:

Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili a essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Metodo del Costo: si basa sul Costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare i beni in esame con altri nuovi aventi le medesime caratteristiche e utilità dei beni medesimi. Tale Costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d'uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua, ecc. in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Nella determinazione dei Costi di rimpiazzo vengono considerati:

- i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti e onorari,
- i costi d'installazione e allacciamento;
- gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione.

Non vengono invece considerati eventuali contributi, incentivi e agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.

I criteri valutativi sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG.

REAG, inoltre:

- ha eseguito in data 23 febbraio 2024 un sopralluogo interno ed esterno sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da Calcinere S.r.l. (di seguito il Cliente);
- ha considerato i dati forniti dal Cliente relativi ai beni in oggetto (perimetro, consistenze, identificazione catastale);
- ha desunto le informazioni dalla relazione tecnica allegata al rapporto di fine concessione redatto da Hydrodata S.p.A., opportunamente integrate con la documentazione / informazioni fornite dal Cliente;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha espresso i valori nel presente report in EURO;
- non sono state considerate particolari assunzioni speciali a fini valutativi;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha presupposto la conformità della proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG, inoltre, ha presupposto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e / o rinnovarli;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per passività ambientali s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle Proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

6.0 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale alla data di invio del presente report

Il conflitto Russo-Ucraino ed il recente conflitto in Medio-Oriente, a seguito dell'attacco subito da Israele lo scorso 7 ottobre 2023, continuano ad alimentare la già elevata volatilità dei mercati globali. Perdurano conseguenze negative su costi energetici e disponibilità di risorse naturali che hanno indotto la Comunità Internazionale a favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.

Il 20 settembre 2023 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha portato i tassi di interesse al 4,50%, applicando un ulteriore aumento di 25bps, il decimo dal 27 luglio 2022, al fine di conseguire l'obiettivo di contenimento dell'inflazione nel limite del 2%.

Si continua a registrare un numero contenuto di transazioni, restituendo di conseguenza un andamento del mercato immobiliare di non facile lettura. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di incertezza e tensione, tale da non lasciare intravedere significativi margini di miglioramento nel breve periodo in termini di operazioni di capital market.

La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza ed elementi di approfondimenti sul contesto di mercato in cui è stata redatta la valutazione. Sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente con l'evolversi dei conflitti in corso e delle politiche monetarie.

Immobilizzazioni Tecniche (esclusi terreni)

La stima è stata effettuata ricorrendo in particolare ai seguenti "criteri valutativi":

- **Metodo del Costo** - (per le immobilizzazioni tecniche, ad esclusione dei terreni) si basa sul Costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare i beni in esame con altri nuovi aventi le medesime caratteristiche e utilità dei beni medesimi. Tale Costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d'uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua, ecc. in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Il "Metodo del Costo" si basa sul principio della sostituzione che definisce il valore massimo di un bene, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruirne uno nuovo con utilità equivalente a quello in esame. Poiché quest'ultimo normalmente non è nuovo ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo del nuovo a fronte del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale attribuibili al bene al momento della stima.

Nello sviluppo della stima si considerano il Costo di Ricostruzione a Nuovo ed il Costo di Rimpiazzo a Nuovo al fine di determinare il minore dei costi di investimento. I costi sono in accordo con i correnti prezzi di mercato ed includono materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, costi di installazione e di allacciamento, ma non prevedono il costo degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali. Gli oneri finanziari durante la costruzione sono inclusi nel costo, mentre non vengono considerati gli eventuali contributi, incentivi e agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

Il "Costo di Ricostruzione a Nuovo" è definito come il costo necessario, alla data della stima, per riprodurre l'esatta replica del bene con uno di identico tipo e materiali. Occorre però precisare che tale

“ricostruzione” è giustificata soltanto se essa rappresenta il modo più economico per rimpiazzare il bene.

Se la riproduzione esatta risulta fisicamente non possibile (es.: determinati materiali di costruzione non sono più disponibili) oppure non tecnicamente valida, a motivo delle innovazioni tecnologiche intervenute, la procedura corretta di valutazione richiede il “costo di rimpiazzo” a nuovo, applicando il “principio della sostituzione”.

Il “Costo di Rimpiazzo” è definito come il costo necessario, alla data della stima, per rimpiazzare il bene con correnti tecnologie e materiali, che siano in grado di sostituire il bene esistente possedendone la stessa capacità, resa, desiderabilità ed utilità.

Dopo avere determinato il limite massimo del valore, vale a dire la somma che un investitore prudente sarebbe disposto ad impiegare se il bene fosse nuovo, si effettueranno le opportune detrazioni per il deperimento fisico e l'obsolescenza funzionale rilevati ed attribuibili al bene stimato.

Queste detrazioni misurano quindi la perdita di valore della proprietà in oggetto rispetto ad una nuova e consistono:

- a) Deperimento fisico: è definito come la perdita di valore, di un bene, attribuibile a logoramento risultante da utilizzo passato e manutenzione effettuata, esposizione agli agenti atmosferici, ecc.
- b) Obsolescenza funzionale: è definito come la perdita di valore causata da fattori inerenti a eccesso di capacità di componenti rispetto all'equilibrio produttivo dell'intero complesso, inadeguatezza od incapacità a svolgere le funzioni designate, avanzamenti tecnologici intervenuti nel settore ed eccesso di costi operativi.

È opportuno osservare come in un qualsiasi momento ogni elemento del deperimento fisico e della obsolescenza funzionale può essere considerato “curabile” od “incurabile”.

Curabile è quella condizione che può essere economicamente rettificata per mezzo di riparazioni sostanziali e/o dal rimpiazzo dei componenti e può essere eliminato con un investimento specifico. In questi casi il valore del deprezzamento curabile è rappresentato dal “costo della cura”.

Incurabile è quella condizione che riflette la graduale perdita di valore che comincia a verificarsi nel momento stesso in cui un bene è messo in servizio e non è eliminabile.

Costi

Questo paragrafo analizza e definisce il costo parametrico di costruzione (costo diretto, ad eccezione dei costi indiretti, come considerazioni e spese tecniche e costi urbani) per ogni volume di costruzione / opera, distinguendo tra parte civile e parte impiantistica (paratoie, turbine, condotte, ecc.).

Tale analisi è basata su più fonti:

- I propri database interni REAG (iniziative di costruzione / opere simili di cui REAG ha analizzato i computi metrici) e le interviste ai principali attori (General Contractor, Building companies, Development cooperative association, ecc.);
- Le pubblicazioni di settore (REAG ha preso in considerazione le pubblicazioni di settore specialistiche, laddove disponibili), i prezzi regionali delle opere, oltre che il DEI – Tipografia

del Genio Civile – prezzi specifici per “Tipi di edifici 2024” – ultima edizione disponibile alla data della valutazione);

- Le ricerche / studi pubblicate/i da IRENA – International Renewable Energy Agency, riportanti dati parametrici a livello internazionale circa i costi parametrici di costruzione di impianti idroelettrici, unicamente quale double check di massima delle analisi condotte in maniera puntuale da REAG, tenuto conto che i dati parametrici IRENA non possono essere direttamente confrontabili stante le peculiarità dei beni oggetto di analisi (Paese, size, location, complessità, cantierizzazione, ecc.).

Vite Utili

Questo paragrafo analizza e definisce le vite utili utilizzate per tipologia di opera idraulica e macchinari, al fine di determinare il Valore Corrente di Utilizzo. Tale analisi è basata su più punti.

Innanzitutto, l'analisi delle pubblicazioni internazionali; REAG prende in particolare considerazione suddette pubblicazioni:

- Karin Flury, Rolf Frischknecht, Life Cycle Inventories of Hydroelectric Power Generation, commissioned by Öko-Institute e.V., 2012;
- Jugen Giesecke – Emil Mosonyi, Wasserkraftanlagen – Planung, Bau und Betrieb, Springer, 2009;
- Martin Wieland, Life-span of storage dams, ICOID Committee on Seismic Aspects of Dam Design, 2010;
- F. Fornari, The maintenance and rehabilitation of dams and hydraulic works, ENEL S.p.A., 2016.

In aggiunta REAG considera database interni e informazioni reperite da principali attori (General Contractor, Building companies, Development cooperative association, ecc.) all'interno di precedenti incarichi condotti da REAG.

Stante quanto sopra espresso, vengono riportate le vite utilizzate per le principali opere:

Categoria	Elemento	Vita Utile [anni]
Opere idrauliche	Opera di presa di ampie dimensioni	80
Opere idrauliche	Opera di presa minore	70
Opere idrauliche	Canale in galleria	80
Opere idrauliche	Galleria in pressione	80
Opere idrauliche	Camera valvole	70
Opere idrauliche	Diga	120
Opere idrauliche	Sbarramento minore	70
Opere idrauliche	Galleria condotte forzate	80
Opere idrauliche	Scivolo condotte forzate	60
Opere idrauliche	Centrale idroelettrica all'aperto	70
Opere idrauliche	Centrale idroelettrica scavata in roccia	90
Macchinari	macchine delle opere bagnate (escluse dighe)	50
Macchinari	macchine delle dighe	70
Macchinari	condotte forzate	70
Macchinari	turbine	60
Macchinari	alternatori	40
Macchinari	trasformatori di tensione	40
Macchinari	quadri elettrici	40
Macchinari	carriponte	60
Macchinari	sistemi di antintrusione	25
Macchinari	Imp. In media tens.(linee e apparati)	48
Macchinari	Sistemi di supervisione e telecontrollo	20

Si noti che tali valori possono subire minime variazioni a seconda della particolarità e complessità dello specifico bene oggetto di analisi.

Terreni

In base alle ricerche di mercato effettuate, sono state adottate le seguenti figure:

- Per i terreni a destinazione d'uso servizi tecnologici / attrezzature è stato considerato in via prudenziale un valore di mercato unitario di **12,00 Euro/mq**, in linea con i valori delle aree tecnologiche/servizi edificabili a fini IMU dei Comuni della Alta Valle del Po.
- Per le porzioni adibite ad aree agricole – zone boschive / pascolo, REAG reputa corretto applicare un valore unitario medio pari a **0,40 Euro/mq**, in linea con le indicazioni VAM della provincia di Cuneo;
- Per i terreni a destinazioni industriale è stato considerato in via prudenziale un valore di mercato unitario di **12,00 Euro/mq**, in linea con i valori delle aree industriali edificabili a fini IMU dei comuni della Alta Valle del Po.

ALLEGATI:

- Riepiloghi valutativi al 31 dicembre 2023

Riepilogo Valutativo al 31 dicembre 2023 – Opere Strumentali Asciutte

Impianto	Utilizzo	Tipo	Elemento	Collegamento	VU [anni]	VR [anni]	Good [%]	VCU [€]
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Terreni	Terreni				151.000
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Opere Edili	Centrale "Calcinere"	64	17	27%	1.473.000
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Macchinari	Centrale "Calcinere"	49	26	54%	10.029.600
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Opere Edili	Elettrodotto e stazione "Sanfront"	34	22	66%	194.000
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Macchinari	Elettrodotto e stazione "Sanfront"	35	15	40%	2.191.000
Subtotale - Opere Asciutte					47	22	47%	14.038.600

Riepilogo Valutativo al 31 dicembre 2023 – Opere Strumentali Bagnate

Impianto	Utilizzo	Tipo	Elemento	Collegamento	VU [anni]	VR [anni]	Good [%]	VCU [€]
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Terreni	Terreni				110.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa sul Torrente Combe	79	20	25%	61.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa sul Torrente Combe	50	13	27%	14.200
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Canale di derivazione	80	20	25%	5.273.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa sul Rio Toussiet	79	20	25%	71.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa sul Rio Toussiet	50	13	27%	29.500
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa sul Fiume Po	80	20	25%	355.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa sul Fiume Po	50	13	26%	62.900
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa sul T. Giulian	78	19	25%	163.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa sul T. Giulian	50	13	25%	49.400
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa T. Daina	72	17	24%	4.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa T. Daina	50	13	26%	6.700
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa T. Ronchetto	72	17	24%	4.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa T. Ronchetto	50	13	26%	6.700
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa T. Molino	72	17	24%	4.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa T. Molino	50	13	26%	6.700
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa T. Lenta	80	20	25%	144.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa T. Lenta	50	13	26%	53.900
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa T. Cugnet	78	20	26%	16.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa T. Cugnet	50	13	26%	12.500
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di presa T. Frassaglia	80	20	25%	119.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di presa T. Frassaglia	50	13	26%	34.400
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Ex Casa di guardia	60	9	16%	54.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Vasca di Carico Biatonnet	70	36	51%	2.196.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Vasca di Carico Biatonnet	39	15	45%	293.300
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Pozzo Piezometrico	70	18	26%	3.215.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Camera Valvole	60	15	25%	76.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Condotte forzate	70	18	26%	734.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Condotte forzate	70	7	10%	1.159.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	Opera di restituzione	79	20	25%	208.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	Opera di restituzione	50	13	25%	34.100
Subtotale - Opere Bagnate					72	18	24%	14.570.300

Riepilogo Valutativo al 31 dicembre 2023 – Opere Non Strumentali

Impianto	Utilizzo	Tipo	Elemento	Collegamento	VU [anni]	VR [anni]	Good [%]	VCU [€]
Calcinere	Non Strumentali	Asciutte	Terreni	Terreni				12.000
Calcinere	Non Strumentali	Bagnate	Opere Edili	Argano in disuso	60	6	10%	24.000
Calcinere	Non Strumentali	Bagnate	Opere Edili	Abitazione in disuso	60	6	10%	18.000
Subtotale - Opere Non Strumentali					60	6	10%	54.000

7.0 CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alle date del 31 dicembre 2023, il **Valore Corrente di Utilizzo, le Vite Utili e Residue relative alle Immobilizzazioni Tecniche dell'impianto Idroelettrico di Calcinere**, possano essere ragionevolmente espressi come segue:

Valore Corrente Di Utilizzo, Vite Utili, Vite Residue al 31 dicembre 2023 – Opere Strumentali

Impianto	Utilizzo	Tipo	Elemento	VU [anni]	VR [anni]	Good [%]	VCU [€]
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	75	21	28%	12.697.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	64	8	13%	1.763.300
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Terreni				110.000
Subtotale - Opere Strumentali Bagnate				72	18	24%	14.570.300
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Opere Edili	61	18	29%	1.667.000
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Macchinari	45	23	51%	12.220.600
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Terreni				151.000
Subtotale - Opere Strumentali Asciutte				47	22	47%	14.038.600

Valore Corrente Di Utilizzo, Vite Utili, Vite Residue al 31 dicembre 2023 – Opere Non Strumentali

Impianto	Utilizzo	Elemento	VU [anni]	VR [anni]	Good [%]	VCU [€]
Calcinere	Non Strumentali	Opere Edili	60	6	10%	12.000
Calcinere	Non Strumentali	Terreni				42.000
Subtotale - Opere Non Strumentali			60	6	10%	54.000

8.0 ELENCO DOCUMENTALE

La seguente documentazione è stata fornita via mail dal Cliente, nel mese di febbraio 2024:

- identificazione catastale delle proprietà;
- Tavole planimetriche e sezione delle opere idrauliche;
- Profilo idraulico;
- Rapporto di fine concessione.

Contatti

KROLL Advisory S.p.A.

Centro Direzionale Colleoni

Palazzo Cassiopea 2 - Via Paracelso, 24

20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 6423 1

www.kroll.com

Informazioni su Kroll

In qualità di società indipendente leader nella fornitura di servizi di financial advisory e di gestione del rischio, Kroll si avvale del patrimonio unico di conoscenze, dei propri dati e della propria tecnologia per aiutare i clienti a stare al passo con le complesse richieste del mercato. Il team di Kroll, composto da oltre 6.500 professionisti in tutto il mondo, porta avanti la storia quasi centenaria dell'azienda, fatta di competenze affidabili che coprono la gestione del rischio, la governance, le transazioni e le valutazioni. Le nostre soluzioni avanzate e la nostra intelligence aiutano i clienti ad avere la lungimiranza necessaria per conseguire un vantaggio competitivo e duraturo. In Kroll, i nostri valori definiscono chi siamo e come collaboriamo con i clienti e le comunità. Per saperne di più: Kroll.com.

I servizi di consulenza in materia di fusioni e acquisizioni, raccolta di capitale e operazioni sul mercato secondario negli Stati Uniti sono forniti da Kroll Securities, LLC (membro FINRA /SIPC). I servizi di consulenza in materia di fusioni e acquisizioni, raccolta di capitale e operazioni sul mercato secondario nel Regno Unito sono forniti da Kroll Securities Ltd. autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority (FCA). I servizi di valutazione in India sono forniti da Kroll Advisory Private Limited (precedentemente, Duff & Phelps India Private Limited) sotto licenza bancaria di categoria 1 rilasciata dal Securities and Exchange Board of India.

© 2023 Kroll, LLC. All rights reserved.