

RELAZIONE ESTIMATIVA

OGGETTO: Relazione estimativa – per concessione area demaniale ubicata in dx idraulica torrente Amendolea, Fg. 59 part. 553-554-555 e fg. 52 part.461 del Comune di Condofuri (RC) – di mq.513.593.

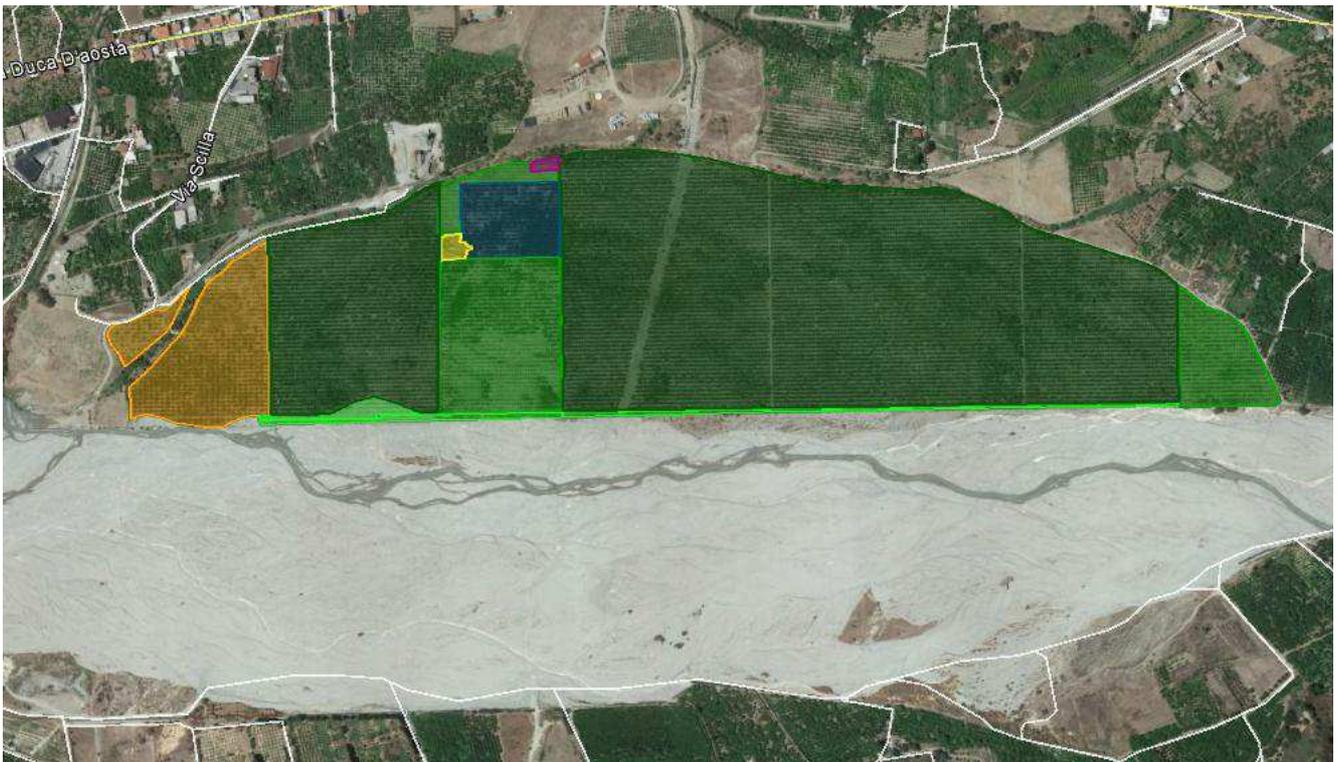
In seguito alla visita di sopralluogo effettuata il 6 giugno 2018, presso il terreno demaniale in oggetto, con la presente si relaziona in merito alla condizione del fondo al fine di esprimere una stima del canone annuo per la concessione del fondo a norma delle “Norme Regolamentari e Procedure Tecnico-Amministrative per le concessioni in materia di Demanio Idrico della Provincia di Reggio Calabria” del 2012 .

Il relitto fluviale in oggetto risulta essere un area di golena fluviale , estromessa dalla parte attiva dell'alveo della Fiumara Amendolea, con la realizzazione di un muro d'argine che costeggia il relitto per tutta la sua lunghezza pari a circa ml.1.600. Il relitto risulta essere di forma trapezoidale e con un andamento planimetrico pianeggiante. Dal punto di vista culturale in superficie emerge materiale arido simile a quello rinvenibile in alveo e per quanto riguarda gli impianti si è trovata traccia che gli stessi siano stati operati mediante lo scavo di grosse buche di circa un metro cubo riempite di terreno vegetale dove poi è stato posto l'impianto.

All'interno dell'area partendo da monte verso valle sono state riscontrate le seguenti colture disposte su filari con sesto di circa 6x5 tali da consentire il transito nella direzione monte valle di mezzi meccanici per la lavorazione e per la raccolta:

- bergamotteto giovane per circa mq 16.000 (foto 1 e 2);
- Uliveto per una superficie di mq. 266.106 (foto 3 e 4);
- Bergamotteto per una superficie di mq.38.852 (foto 5);
- Anoneto per una superficie di mq.15.000 (foto 6 e 7);
- Agrumeto per una superficie di mq 5.216 (foto 8);
- Vigneto per una superficie di mq. 634;

- Uliveto di circa 15-20 anni, per una superficie di mq 67.643 (foto 9);
- Nespoletto per una superficie di mq.33.090 (foto 10);
- Albicoccheto per una superficie di mq.4.625 (foto 11);
- Uliveto di circa 15-20 anni posto lungo il muro d'argine per mq. 6.711;
- Uliveto impiantato da un paio d'anni, posto nella zona a valle alluvionata per mq. 2.717 (foto 12);



L'intero lotto è servito da strade in terra battuta che lo attraversano per tutta la lunghezza e per la larghezza rendendo possibili operazioni colturali meccanizzate.

Ogni pianta dispone di impianto di irrigazione a goccia (foto 13), ed all'interno dell'area è presente un pozzo (foto 14) con connessione alla rete elettrica nazionale. Inoltre il lotto è completamente recintato con rete metallica di altezza circa 1,50 m.(foto 20) oltre che dal muro d'argine e da un torrentello affluente dell'amendolea.

Dal calcolo relativo alla presente relazione estimativa è stata scomputata l'area attraversata dal metanodotto con le sue pertinenze (foto 15).

Per quanto riguarda le opere di difesa, durante il sopralluogo si è preso atto che il muro

d'argine risulta essere crollato in due punti per una lunghezza rispettivamente di ml. 105 e ml.207, in questi punti è stato predisposto un argine in materiale arido a protezione della proprietà. Sono stati riscontrati inoltre danni al muro d'argine compreso tra le due parti crollate dovute allo scalzamento delle fondazioni che richiedono urgenti interventi di ripristino. (foto 16, 17 e 18).

Ai sensi della normativa vigente nel 2013 tale canone di concessione è determinato in base al disposto dell'art. 10 comma 2 della Legge 537/93.

Trattandosi di terreno utilizzato per usi esclusivamente agricoli, nella redazione della presente si è tenuto conto dello stato attuale del terreno, che al momento risulta essere in fase di produzione crescente vista la relativa gioventù dell'impianto. La modalità di calcolo parte dal valore di esproprio delle aree partendo dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Reggio Calabria relativo alla regione agraria n.10, ottenendo il valore venale o d'esproprio. Il valore venale viene moltiplicato per il coefficiente di ubicazione fissato in 1,10 per la vicinanza del terreno alla SS.106 Jonica ed al centro abitato di Condofuri Marina, ottenendo così il valore venale dell'area. Il valore venale viene poi moltiplicato per una saggio di redditività che per le colture in atto sul fondo varia tra il 1,50% ed il 3,00%, sono stati scelti valori del saggio di redditività considerando in media le caratteristiche di ciascuna coltura, anni di vita, produttività, caratteristiche vegetative, segue la tabella di valutazione:

Superficie (Ha)	Coltivazione	V.A.M. 2015 (€/Ha)	Valore iniziale	Coef. di ubicazione	Valore Venale	saggio redditività	canone di concessione
34,0460	Uliveto irriguo	€ 32.000,00	€ 1.089.472,00	1,10	€ 1.198.419,20	2,70%	€ 32.357,32
5,4921	Bergamotteto	€ 70.000,00	€ 384.447,00	1,10	€ 422.891,70	1,80%	€ 7.612,05
5,7016	Incolto (strade, valloncelli, argini)	€ 1.400,00	€ 7.982,24	1,10	€ 8.780,46	1,00%	€ 87,80
3,3090	Nespoletto	€ 25.000,00	€ 82.725,00	1,10	€ 90.997,50	3,00%	€ 2.729,93
1,5004	Anoneto	€ 51.800,00	€ 77.720,72	1,10	€ 85.492,79	3,00%	€ 2.564,78
0,5126	Agrumeto	€ 55.000,00	€ 28.193,00	1,10	€ 31.012,30	1,50%	€ 465,18

0,4625	Albicoccheto	€ 25.000,00	€ 11.562,50	1,10	€ 12.718,75	2,50%	€ 317,97
0,2717	Uliveto appena impiantato	€ 32.000,00	€ 8.694,40	1,10	€ 9.563,84	1,50%	€ 143,46
0,0634	Vigneto	€ 30.000,00	€ 1.902,00	1,10	€ 2.092,20	3,00%	€ 62,77
51,3593	TOTALI		€ 1.692.698,86		€ 1.861.968,75		€ 46.341,26

Da quanto sopra si evince che il canone di locazione con i dati relativi all'annualità 2015 è di 46.341,26 che aggiornati al 2018 diventano € 47.268,09, canone che verrà posto a base di gara.

Per cui secondo le direttive del "Regolamento per la gestione del Demanio Idrico" il canone per la concessione dell'area resta stabilito in **€ 47.268,09**, tale canone sarà calcolato per il primo anno in maniera proporzionale ai mesi di effettiva concessione, per gli anni successivi dovrà essere aggiornato agli indici ISTAT.

Allegati:
Documentazione Fotografica

Il Tecnico

geom. Paolo Morabito