

**STRADA STATALE 4 "VIA SALARIA"**  
**Adeguamento della piattaforma stradale e messa in  
sicurezza dal km 56+000 al km 64+000**  
**Stralcio 1 da pk 0+000 a pk 1+900**

**PROGETTO ESECUTIVO**

COD. **RM368**

PROGETTAZIONE: R.T.I.: PROGER S.p.A. (capogruppo mandataria)  
PROGIN S.p.A.  
S.I.N.A. S.p.A. – BRENG S.r.l.

RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:  
Dott. Ing. Antonio GRIMALDI (Progin S.p.A.)  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli n. 23799

CAPOGRUPPO MANDATARIA:



IL GEOLOGO:  
Dott. Geol. Gianluca PANDOLFI ELMI (Progin S.p.A.)  
Ordine dei Geologi Regione Umbria n. 467



Direttore Tecnico:  
Dott. Ing. Lorenzo INFANTE

IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:  
Dott. Ing. Michele CURIALE (Progin S.p.A.)



VISTO: IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO  
Dott. Ing. Paolo NARDOCCI



PROTOCOLLO

DATA

\_\_\_ 202\_

**INTERFERENZE ED ESPROPRI**

**Relazione giustificativa delle indennità di esproprio**

CODICE PROGETTO

D P R M 3 6 8 E 2 3

NOME FILE

T01ES00ESP01E

REVISIONE

SCALA:

CODICE  
ELAB.

T 0 1 E S 0 0 E S P R E 0 1

E

-

E	Emissione a seguito di validazione e istruttoria ANAS	02-2024	G. Di Serio	Grimaldi	L. Infante
D	Emissione per richiesta commissariale	07-2023	G. Di Serio	Grimaldi	L. Infante
C	Emissione a seguito istruttoria ANAS	06-2023	G. Di Serio	Grimaldi	L. Infante
B	Revisione interna	02-2023	G. Di Serio	Grimaldi	L. Infante
A	Prima emissione	12-2022	G. Di Serio	Grimaldi	L. Infante
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

## SOMMARIO

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>MAPPE CATASTALI</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO</b> .....	<b>8</b>
7.1	La natura espropriativa delle aree .....	8
7.2	Superfici da acquisire .....	8
<b>8</b>	<b>FASCE DI RISPETTO</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>USI CIVICI</b> .....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE</b> .....	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>PREMESSE ESTIMATIVE</b> .....	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE</b> .....	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>RICERCA DEI COMPARABILI</b> .....	<b>11</b>
<b>15</b>	<b>INDENNITÀ DI ESPROPRIO</b> .....	<b>12</b>
15.1	Stima delle Aree agricole .....	12
15.2	Fabbricati di civile abitazione e produttivi .....	13
15.3	Indennità aggiuntive .....	14
15.4	Stima del soprassuolo.....	15
<b>16</b>	<b>ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD</b> .....	<b>15</b>
<b>17</b>	<b>SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE</b> .....	<b>16</b>
<b>18</b>	<b>QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI.</b> .....	<b>16</b>
<b>19</b>	<b>ALLEGATI</b> .....	<b>19</b>

## 1 PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le misure adottate per la progettazione del piano di acquisizione delle aree, il piano particellare di esproprio, necessarie alla realizzazione delle opere che fanno parte dell’asse stradale di progetto nell’ambito del Progetto Esecutivo dell’intervento “Strada Statale 4 via Salaria: adeguamento della piattaforma stradale e messa in sicurezza dal km 56+000 al km 64+000” (RM180).

Il progetto di seguito descritto interessa il primo stralcio funzionale del Lotto 1 (da pk 0+000 a pk 1+900).

L’intervento previsto consiste sostanzialmente nel potenziamento della strada statale mediante l’adeguamento della piattaforma esistente della S.S.4 “Salaria” ad una piattaforma assimilabile, per caratteristiche tecniche, alla cat. B. La sezione stradale, di larghezza complessiva di 20.30 m, prevede complessive due corsie per senso di marcia separate da spartitraffico centrale.

L’intervento prevede anche la messa in sicurezza delle intersezioni stradali, attualmente a raso, che vengono convertite dal progetto in intersezioni a livelli sfalsati:

- svincolo di “Poggio San Lorenzo”;
- svincolo di “Ornaro Alto”;
- svincolo di “Ornaro Basso”.

In corrispondenza degli svincoli il progetto richiede la realizzazione di opere in viadotto per lo scavalco della piattaforma stradale e dei corsi d’acqua adiacenti al tracciato.

Inoltre il progetto di adeguamento e messa in sicurezza ha comportato considerevoli difficoltà di inserimento a causa delle caratteristiche orografiche e idrauliche dell’area di intervento: il tracciato di progetto si sviluppa infatti per quasi l’intera estensione tra un acclive versante e l’alveo di un fiume. Tale circostanza ha richiesto considerevoli opere minori per il taglio e il contenimento dei versanti da un lato e per il sostegno della sede stradale dall’altro. Fa eccezione a tale condizione un breve tratto di tracciato che si sviluppa interamente in galleria

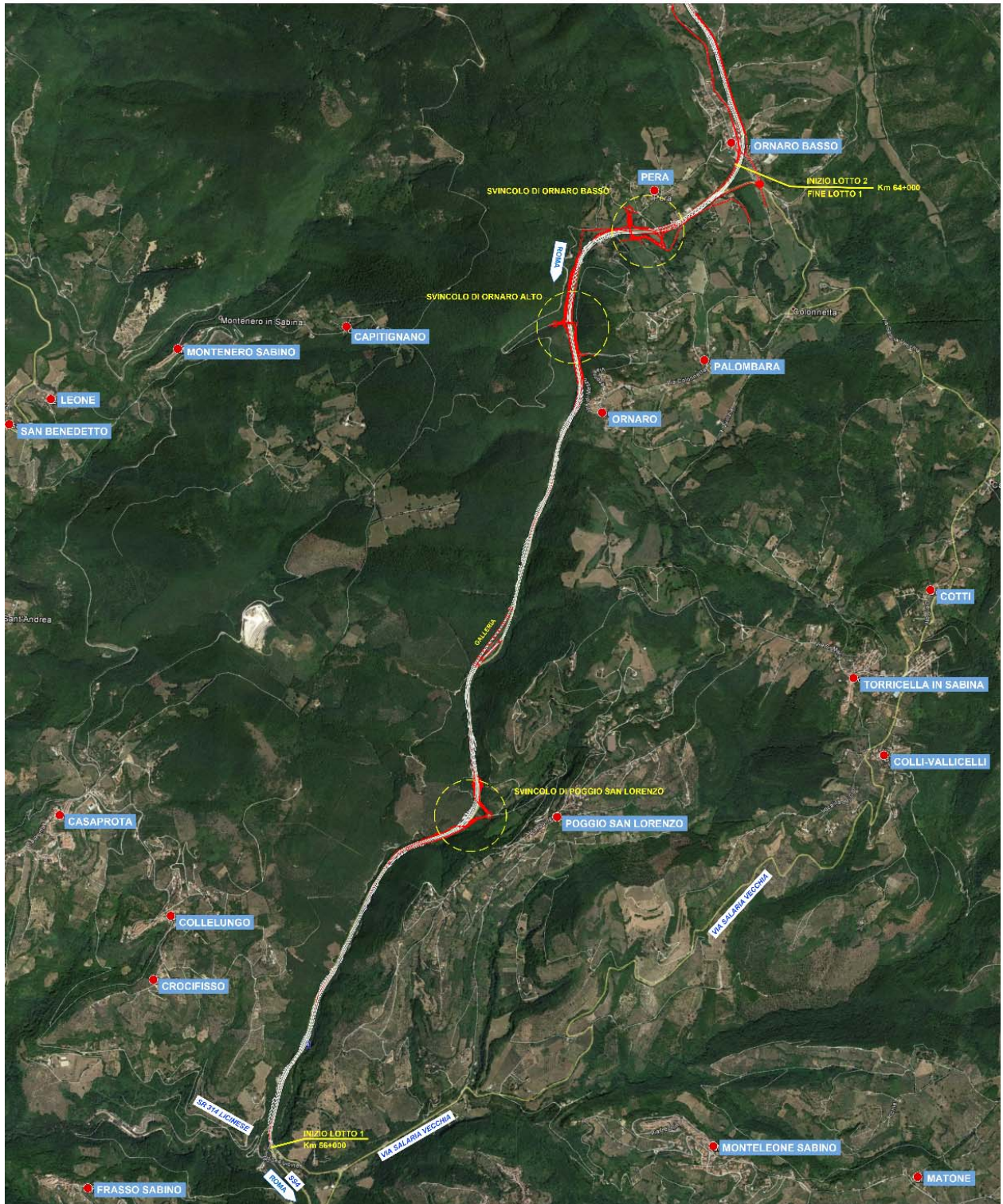


Figura 1 – Corografia di progetto

## 2 MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della planimetria di esproprio sono state richieste direttamente dal servizio catastale SISTER dell' Agenzia delle Entrate in formato vettoriale \*.cxf.

## 3 GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA

Il rilievo fotogrammetrico è stato riferito ad un sistema di coordinate UTM, e per sovrapporre le mappe catastali in formato vettoriale \*.dxf alla planimetria di progetto è stato pertanto necessario ricorrere alla rototraslazione baricentrica con compensazione di calcolo conforme:

- 1) Individuazione di una serie di punti presenti sia sull'aerofotogrammetria del rilievo, sia sulla mappa catastale;
- 2) Mediante tale procedura individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- 3) Collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera e nei cambi di fogli di mappa.

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

## 4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

Il tratto della SS4 Salaria oggetto della presente Relazione tecnica generale si sviluppa tra il km 56+000 e il km 64+00, dalla località in Ponte Buida fino alla connessione con la Salaria Vecchia. Si tratta di una regione della provincia di Rieti all'interno dell'Alta Sabina, che presenta un territorio fortemente segnato dall'orografia montuosa con incisioni attraversate da numerosi corsi d'acqua. Quello principale nell'area di progetto del lotto 1 è il Rio dei Cerri, che scorre pressoché parallelamente al tracciato di progetto.

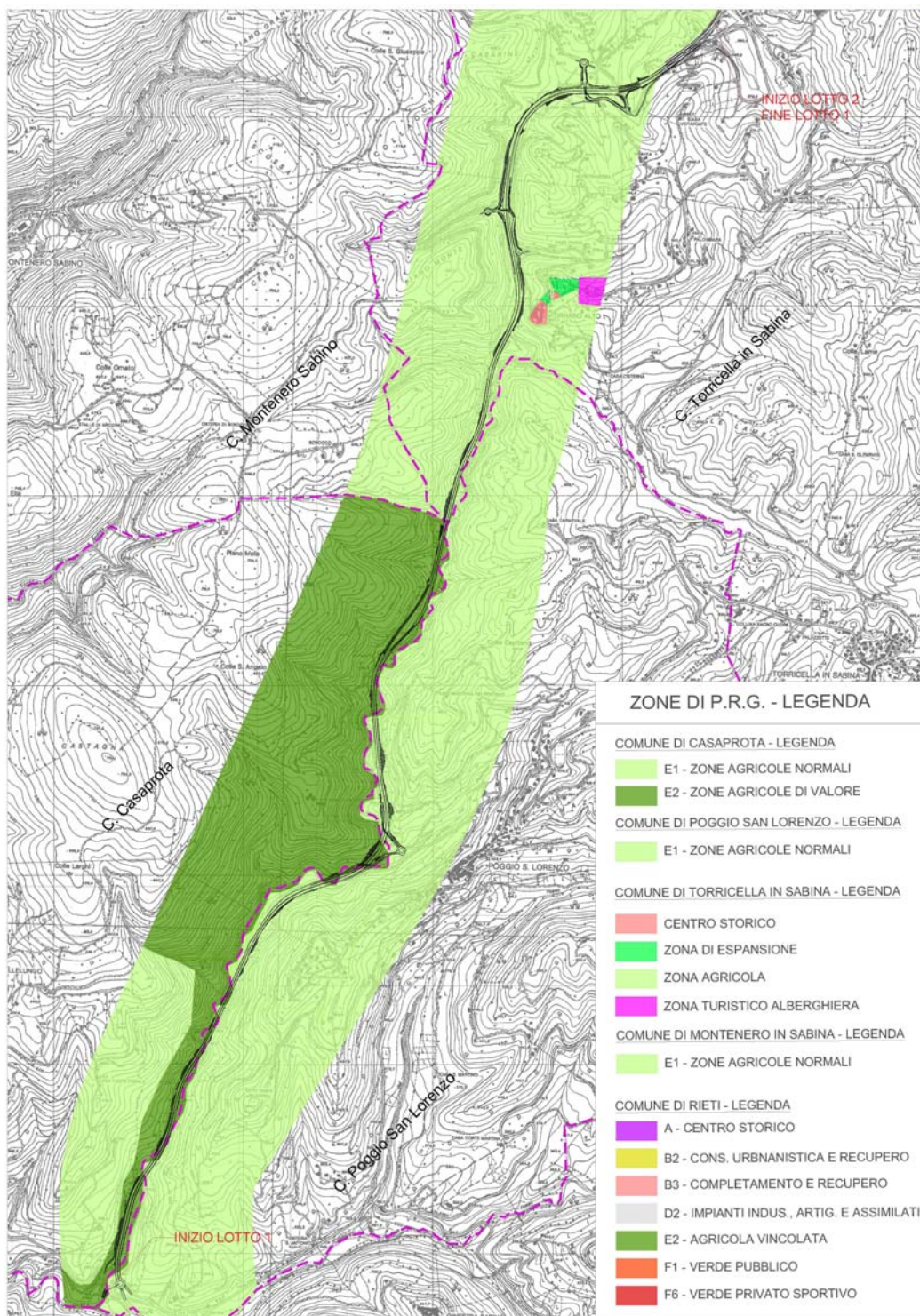
La sede stradale intercetta lungo il suo sviluppo alcune viabilità provinciali che conducono ai centri abitati di crinale in destra/sinistra (Poggio San Lorenzo, Torricella in Sabina, Ornaro, Casaprota, Belmonte in Sabina).

- Il comune di Poggio San Lorenzo si trova ad un'altitudine media di 494,00 m s.l.m.m. ed ha un'estensione di 8,67 Km<sup>2</sup>. Ha una popolazione di 510 ab ed una densità di 58,83 Ab/km<sup>2</sup>.
- Il comune di Casaprota si trova ad un'altitudine media di 523,00 m s.l.m.m. ed ha un'estensione di 14,55 Km<sup>2</sup>. Ha una popolazione di 679 ab ed una densità di 46,68 Ab/km<sup>2</sup>.
- Il comune di in Torricella in Sabina si trova ad un'altitudine media di 604,00 m s.l.m.m. ed ha un'estensione di 25,79 Km<sup>2</sup>. Ha una popolazione di 1361 ab ed una densità di 52,77 Ab/km<sup>2</sup>.
- Il comune di Belmonte in Sabina si trova ad un'altitudine media di 756,00 m s.l.m.m. ed ha un'estensione di 23,64 Km<sup>2</sup>. Ha una popolazione di 638 ab ed una densità di 26,96 Ab/km<sup>2</sup>.

## 5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si sono definite tutte le zone omogenee del territorio in esame compreso il tracciato dell'opera in progetto così come di seguito riportate:

1) Tutte le aree relative all'opera in progetto ricadono in zone classificate E ovvero zone agricole;





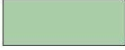




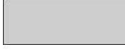





## 6 REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

Dopo la sovrapposizione delle opere di progetto alle mappe catastali reperite e georeferenziate, sono stati creati i poligoni distinti per retino e colorazione per identificare la natura delle aree da sottoporre a procedura espropriativa. Per geometrizzare i poligoni di riferimento, ai fini dell'extrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali, stradale, idraulico, ambientale, geotecnico.

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri: Il massimo ingombro si esproprio è ricavato dalle sezioni trasversali e viene determinato in base ad ogni singola necessità progettuale. A puro titolo indicativo si possono indicare i seguenti aspetti significativi:

- nelle situazioni normali di rilevato la fascia di esproprio è pari a ml. 4,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia.
- nelle situazioni normali di muri e viadotto la fascia di esproprio è di 2 ml, su entrambi i lati, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro delle fondazioni del muro stesso e/o la proiezione a terra del viadotto.

L'area così ottenuta è stata tematizzata a seconda della natura espropriativa e della legenda di sotto riportata.

LEGENDA			
	AREE DA ESPROPRIARE		CORSI D'ACQUA ESISTENTI
	RELIQUATI		STRADE ESISTENTI
	AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE		FABBRICATO IN ESPROPRIO
	AREE DA ASSERVIRE/CONVENZIONARE		PROPRIETA' ANAS
	LINEA FASCIA DI RISPETTO		PARTICELLA
	NUMERO PIANO		CONFINI COMUNALI
			CONFINE FOGLIO CATASTALE

## 7 LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

### 7.1 La natura espropriativa delle aree

Nell’ambito della procedura ablativa, le superfici possono essere interessate a varia natura dal procedimento espropriativo:

1. Aree da espropriare: sono le aree sulle quali verranno realizzati i lavori principali dell’opera prevista in progetto. Tali aree, a seguito di emissione e trascrizione del decreto di esproprio, saranno volturate al Demanio dello Stato – ramo strade;

2. Aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all’esproprio: possono essere distinte in:

- Aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell’art. 49 del DPR 327/2001);
- Eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi (che, ove necessario, verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate direttamente dall’Impresa aggiudicataria dei lavori, in funzione delle esigenze gestionali della stessa);

3. Aree oggetto di servitù: sono quelle aree utilizzate per la realizzazione di strade secondarie progettate per le ricuciture della viabilità locale, strade di accesso ai fondi interclusi, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.;

4. Aree da convenzionare: sono quelle aree che rientrano nelle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali bisogna stipulare un’apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell’opera prevista in progetto.

5. Aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della “configurazione” dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

### 7.2 Superfici da acquisire

Il totale delle superfici che vanno acquisite a diverso titolo nel piano particellare di esproprio allegato al progetto in questione ammonta a:

- 1) Superfici da espropriare comprensivi di reliquati : 25.539,00 mq;**
- 2) Superficie da occupare temporaneamente: 46.084,00 mq;**
- 3) Superfici da convenzionare: 146,00;**
- 4) Fabbricati da espropriare n. 0.**

## 8 FASCE DI RISPETTO

Il Decreto Ministeriale 05 novembre 2001 – Norme Funzionali e Geometriche per la costruzione delle strade definisce la fascia di rispetto come: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Le distanze della



fascia di rispetto stradale sono dettate dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada – DPR del 16 dicembre 1992, n. 495 definisce agli artt. 26-27 e 28.

Una distinzione importante che fa il codice sulle distanze della fascia di rispetto è tra: fascia di rispetto al di fuori del centro abitato e fascia di rispetto all'interno del centro abitato.

Nel caso di fascia di rispetto al di fuori del centro abitato devono essere osservate le seguenti distanze:

- 60 m per le strade di tipo A;
- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3 comma 52 del codice.

**La strada prevista in progetto è del tipo B pertanto è stata stabilita una fascia di rispetto pari a 40 m dal tracciato al di fuori dei centri urbani.**

**Nelle aree urbanizzate è da intendersi, invece, una fascia di rispetto pari sempre a 30 m e comunque nel rispetto delle NTA allegata al RUE Comunale.**

Per tali aree non si è ritenuto opportuno calcolarne il deprezzamento per il vincolo di inedificabilità in base a quanto previsto dagli artt. 32, comma 1 e 37, comma 4, del DPR 327/2001, poichè trattasi di adeguamento di una strada esistente e quindi di aree già sottoposte a tale vincolo.

## 9 USI CIVICI

L'art. 4, al c. 1bis, del DPR 327/2001 recita quanto segue: "I beni gravati da uso civico non possono essere espropriati o asserviti coattivamente se non viene pronunciato il mutamento di destinazione d'uso, fatte salve le ipotesi in cui l'opera pubblica o di pubblica utilità sia compatibile con l'esercizio dell'uso civico".

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale).

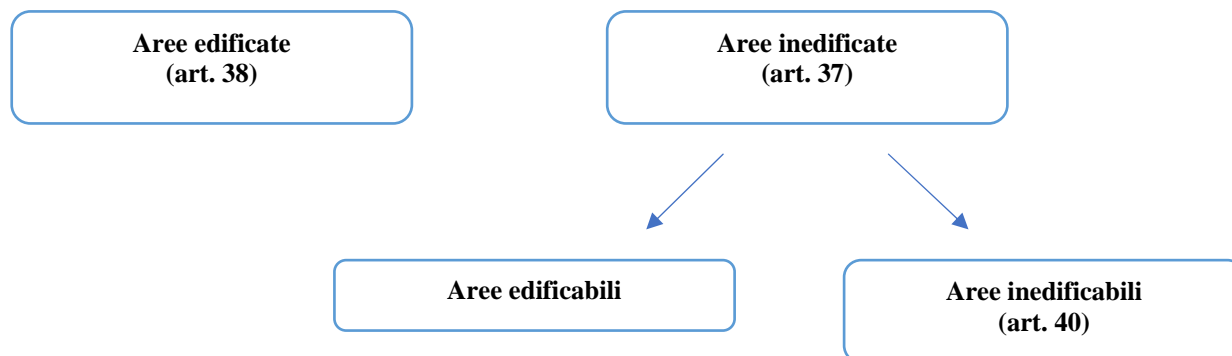
## 10 ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE

Il progetto in fase di studio è una nuova opera non prevede acquisizioni di cui all'ex art. 42bis del TUE.

## 11 PREMESSE ESTIMATIVE

Nel Capo VI del titolo II del dPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificate (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di

determinazione dell'indennità dovuta, e dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.



In sostanza, il valore venale del bene oggetto di ablazione è il criterio generale di ristoro per la perdita del diritto di proprietà del bene stesso. La consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio.

## 12 SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA

Una distinzione doverosa da fare è quella tra valore venale e valore di mercato. Il primo è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene, ma può esserlo anche ad un diritto reale. È classicamente lo scopo di una perizia di stima. Il valore di mercato (o valore reale), in economia si intende generalmente il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

Alla luce di questa distinzione sostanziale, nel calcolo delle indennità del piano particellare di esproprio sono state determinate le indennità dovute ricorrendo al valore di mercato del bene.

La dottrina estimativa distingue i procedimenti di stima del probabile valore di mercato in due categorie:

Procedimento di stima indiretto o analitico;

Procedimento di stima diretti o sintetico;

In base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima sintetico e nello specifico il criterio sintetico comparativo.

Per definire il valore di mercato delle aree in alcuni casi è stato necessario ricorrere ad altri valori: il valore complementare ed il valore di costo:

- **Valore complementare:** si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare.
- **Valore di costo:** si riferisce alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare un certo immobile.

## 13 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Lo stato dei beni da espropriare è variegato, motivo per cui ai fini indennitari si è ritenuto di raggrupparli in ambiti omogenei di esproprio che presentano caratteristiche assimilabili per ubicazione e conformazione degli immobili, natura ed utilizzo dei terreni, disaggregati in relazione alle suddivisioni operate in progetto. Sono pertanto stati individuati zone omogenee per la distinzione delle indennità da applicare:

- 1) Terreni Agricoli Edificati (ovvero aree agricole classificate in catasto come Ente Urbano);
- 2) Terreni Agricoli classificati in catasto come Boschi e Pascoli;
- 3) Terreni Agricoli classificati in catasto come Incolti e Prati;
- 4) Terreni Agricoli classificati in catasto come Seminativi;
- 5) Terreni Edificabili a destinazione residenziale (anche se non occorrenti nel caso);
- 6) Terreni Edificabili a destinazione Industriale/Artigianale (anche se non occorrenti nel caso).

## 14 RICERCA DEI COMPARABILI

Nella stima con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili, sia che si proceda secondo gli indirizzi degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) con il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), sia che si effettui una stima su base mono parametrica (in genere basata sulla ricerca del valore a metro quadro). Queste difficoltà, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile (IVS, Nota esplicativa 1, punto 5.7) che sono: – Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica):

- Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
- Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
- Tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
- Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
- Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
- Forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
- Caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.);
- Livello del prezzo;
- Ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione);
- Filtering (rappresenta l'aspetto socio - economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

È stata condotta una ricerca presso le maggiori agenzie immobiliari comparando siti e suoli con caratteristiche similari e collocati geograficamente nelle vicinanze di quelli in oggetto di esproprio. La ricerca effettuata, in considerazione delle offerte dei beni oggetto di stima, è stata estesa in un arco temporale di recente offerta di vendita.

Inoltre non essendoci, nella fattispecie, alcun fabbricato in fase espropriativa, non si è ritenuta necessaria eseguire una ricerca presso l'osservatorio del mercato immobiliare messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

## 15 INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le Singole Regioni.

### 15.1 Stima delle Aree agricole

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n.181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del TU Espropri.

Pertanto, La stima delle indennità provvisorie deve essere condotta in maniera ponderata e tendere - sin da subito - ad una che giusta valutazione indennitaria, specificamente calibrata su valori di stima pertinenti rispetto alle singole peculiarità e comprensiva di tutte le voci di cui si compone l'indennità di esproprio nel suo complesso.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011, Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 40 commi 2 e 3, del TU (VAM), sono stati considerati inapplicabili i VAM ai fini della determinazione dell'indennità provvisoria da riconoscere agli espropriati.

In particolare, la Corte, nel merito delle valutazioni delle aree non edificabili, ha stabilito i seguenti principi cardine:

- la valutazione va fatta tenendo in considerazione il valore di mercato dei siti;
- va riconosciuto al proprietario il giusto o serio ristoro per l'esproprio, corrispondente al VA;
- vanno considerati tutti i requisiti specifici (fattori esclusivi, parametri particolari) posseduti dal bene;
- le valutazioni delle aree debbono, da subito (cioè già in fase di proposta), essere fatte in base a valori più adeguati.

Stante quanto affermato dalla Corte, ANAS S.p.A., con apposita Circolare (prot. n. CDG 0026768 del 28/02/2012 superata per modalità di valutazione delle aree agricole), ha fornito indicazioni in merito e i relativi chiarimenti tecnici in ordine allo svolgimento delle attività conseguentemente all'abrogazione dei VAM come unico parametro di riferimento.

Ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, in fase progettuale, è necessario prevedere il rilievo e la verifica dello stato dei luoghi, delle qualità agricole e delle destinazioni urbanistiche (art.15 del TU), per giungere a valori attendibili e proponibili nella fase successiva, il più possibile corrispondenti ad un adeguato ristoro.

Preliminarmente occorre individuare le varie tipologie di aree agricole, che, secondo la normativa vigente, si suddividono in:

- aree con vocazione agricola effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il VAE;
- aree con vocazione agricola ma non effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il VAE, in quanto la mancata coltivazione risulta irrilevante ai fini della stima del valore del bene;
- aree presuntivamente prive di vocazione agricola (parcheggi e sterrati), per le quali, oltre all'applicazione del VAE per ciò che concerne il suolo, deve essere sommato l'eventuale riconoscimento relativo ai soprassuoli.

## 15.2 Fabbricati di civile abitazione e produttivi

Per i manufatti interessati dalla procedura espropriativa, legittimamente edificati, il listino di riferimento è quello denominato "Elenco regionale dei prezzi delle Opere Pubbliche" pubblicato sul BUR.

Per ciò che concerne il procedimento di stima, per determinare il valore a mq delle aree da espropriare o occupare, è preferibile quello analitico e, in particolare, la stima per capitalizzazione dei redditi (ad esempio, per determinare il reddito di un immobile occorre procedere a calcolare la differenza tra la produzione lorda vendibile media annua e le spese annue, reddito che sarà poi capitalizzato con un appropriato saggio) e comunque nel rispetto degli articoli 32, 33, 37, 38 e 40 del TU.

Si ritiene che per la scelta dei valori di base da attribuire, come VAE, si possano utilizzare, alternativamente, i valori desumibili da fonti quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- Istituto Nazionale Economia Agraria (INEA);
- Operatori del mercato, atti di compravendita, registri Agenzia delle Entrate, ecc.

Nel merito delle maggiorazioni, si rappresenta che queste, sempre a seguito della menzionata sentenza, sono state abrogate.

Si precisa, inoltre, che dai suddetti calcoli sono escluse:

- l'indennità riconosciuta ai sensi del comma 4 dell'art. 40 del TU, in caso di proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo qualora non si abbia valida documentazione comprovante la qualifica sopra menzionata;
- le altre indennità di occupazione (anticipata o temporanea);
- i danni, ove non previsti nel progetto approvato.

Relativamente alla valutazione delle aree edificabili, la Legge Finanziaria 244/2007, entrata in vigore l'1/1/2008, ha recepito le innovazioni giurisprudenziali introdotte dalla Corte Costituzionale, stabilendo che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Conseguentemente, in fase di progettazione le indennità provvisorie delle aree edificabili devono essere determinate secondo il loro VV.

Si sottolinea la necessità che venga sempre effettuata, fin dalla fase della redazione del piano particellare di progetto e della formazione del quadro economico dell'opera, la valutazione dei deprezzamenti delle aree che residuano ai proprietari (art. 33 del TU), così come pure la compensazione delle diminuzioni permanenti di valore delle aree non espropriate (art. 44 del TU), nonché la stima delle indennità aggiuntive, dovute ai fittavoli (art. 42 del TU) e ai proprietari coltivatori diretti (art. 40 comma 4 del TU).

In fase di proposta dell'indennità determinata come fin qui descritto, in caso di condivisione della stessa da parte del proprietario e conseguente stipula dell'atto di cessione del bene (o della quota di proprietà), quest'ultimo ha diritto ad un ulteriore corrispettivo che:

- se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'art. 37 del TU;
- se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale dei beni ai sensi dell'art. 38 del TU;
- se riguarda un'area non edificabile, è calcolato nella misura venale dei beni ai sensi dell'art. 40, co. 1 del TU.

Ove l'ulteriore corrispettivo riguardi un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, spetta a quest'ultimo solo l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 40, co. 4 del TU.

Si riporta la tabella di sintesi:

TIPOLOGIA	ACCETTAZIONE INDENNITA' e/o CESSIONE VOLONTARIA		
	Proprietario Coltivatore diretto	Proprietario non coltivatore diretto	Fittavolo mezzadro (Solo nel caso di proprietario non coltivatore diretto)
Destinazione urbanistica			
Area Non Edificabile	VA x mq. +VAM x mq. (indennità aggiuntiva)	VA x mq.	VAM x mq.
Area Edificabile	VV+10% VV+VAM x mq. (indennità aggiuntiva)	VV + 10% VV	VAM x mq.
Area Edificata	VV		

### 15.3 Indennità aggiuntive

Per il calcolo delle indennità aggiuntive da corrispondere ad eventuali fittavoli o coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 40 c. 4 del TUE, è stata considerata la tabella VAM 2013 della provincia di Rieti (RI) considerando l'indice di rivalutazione ISTAT per la rivalutazione al 2023.

## 15.4 Stima del soprassuolo

Per redigere la stima della massa legnosa ed il calcolo del prezzo di macchiatico dei boschi si è resa necessaria una classificazione delle tipologie di piante presenti e la loro densità sul territorio, per tale si è tenuto in considerazione anche il P.G.A.F. approvato dalla Regione Lazio con Determina n. G05723 del 03/05/2017 e reso esecutivo con Determina n. G11660 del 22/08/2017.

Bisogna considerare che l'area interessata dal progetto è collocata nel territorio dell'alta Sabina, caratterizzato da abbondanti aree forestali, le formazioni arboree naturali appartengono alla Regione forestale collinare e montuosa carbonatica e sono caratterizzate dalle specie della serie del leccio, carpino nero, roverella e cerro.

Da indagini per le specie sopra citate si è potuto ottenere una classificazione di due tipologie, contraddistinte come:

- 1) Piante significative;
- 2) Minutaglia.

Per le prime, Piante Significative, è risultata un a presenza media di circa 300 piante ad ettaro, ovvero 3 piante su 100 mq, aventi un diametro medio di 35 cm ed un'altezza media di 9,50 mt. Quindi applicando la formula di **Bouvard** per il calcolo del volume di legna si ottiene che per una superficie di 100 mq di Bosco ceduo otteniamo un volume di circa 1,75 mc di legname, ovvero 0,0175 mc/mq.

Per la Minutaglia, invece, è risultata un a presenza media di circa 10 piante su 100 mq, aventi un diametro medio di 7 cm ed un'altezza media di 8,00 mt. Quindi applicando, anche in questo caso, la formula di **Bouvard** per il calcolo del volume di legna si ottiene che per una superficie di 100 mq abbiamo un volume di circa 0,196 mc di legname, ovvero 0,0020 mc/mq.

Una volta determinate le superfici occupate da queste tipologie boschive si è potuto ottenere il valore corrispondente di legna in quintali ed applicando il prezzo della legna in piedi, pari a 8,00 €/Q.le, si è ottenuto il corrispondente valore del soprassuolo, riportato nel piano particellare descrittivo in corrispondenza di ogni singola particella interessata.

## 16 ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD.

Al fine di valutare la corretta determinazione delle indennità calcolate in base ai dati reperiti, è stato effettuato il controllo del risultato ottenuto attraverso il concetto matematico della deviazione standard.

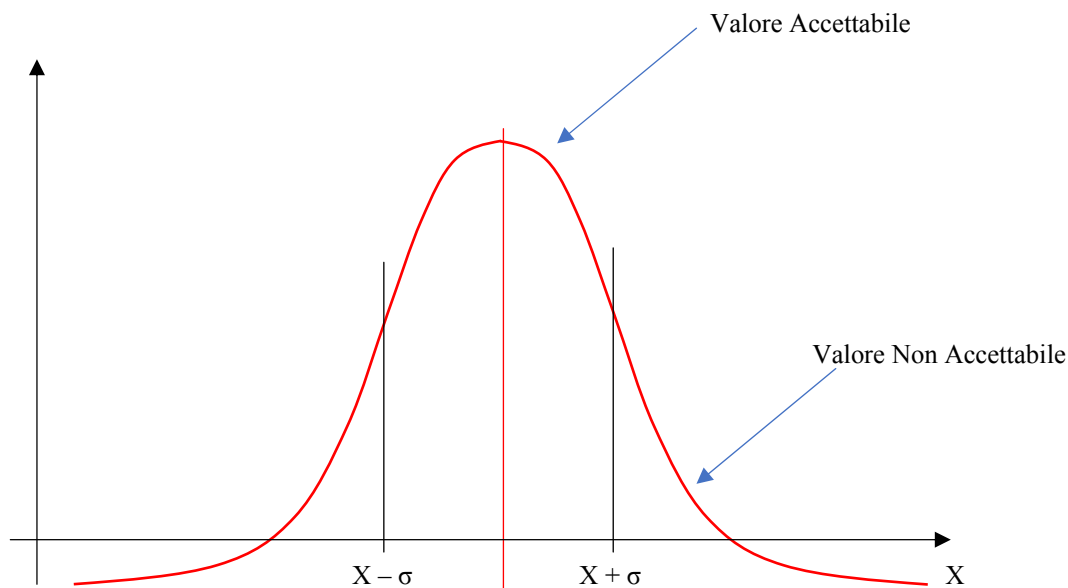
La metodologia classica del criterio del valore con metodo diretto, sintetico comparativo, con applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard, ovvero la distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media, consente di determinare un'alea di accettabilità del risultato e di scartare i comparabili che non rientrano in detta alea.

La deviazione standard è espressa dalla formula di seguito riportata:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Data una distribuzione statistica  $X$  composta da  $n$  valori numerici, la deviazione standard è la radice quadrata della media aritmetica degli scarti assoluti tra i valori della distribuzione  $\{X_1, X_2, \dots, X_i\}$  e un valore medio ( $X$ )

Graficamente tale relazione si traduce nella cosiddetta "Campana Gaussiana":



## 17 SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE

Il Piano Particellare di Esproprio allegato al presente progetto è stato elaborato in parte attraverso sopralluoghi non formali e in parte con la sovrapposizione del tracciato alle immagini di Google Earth. Attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

## 18 QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI.

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, in sintesi, i comuni interessati dall'intervento sono: Poggio San Lorenzo, Casaprota, Torricella in Sabina, Belmonte in Sabina, e Rieti, della provincia di Rieti (RI).

L'area è caratterizzata da zone agricole con prevalenza di colture a seminativo e boschi, con sporadiche zone edificate a carattere rurale.

Dal punto di vista morfologico, il territorio interessato è del tipo collinare/montuoso. Durante i sopralluoghi effettuati, non è stato riscontrato, sulle aree interessate dal progetto, la presenza di manufatti non censiti all'Agenzia del Territorio. Le aree interessate dall'intervento sono determinate in aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto, aree oggetto di occupazione temporanea definite da: aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi provvisori, di materiali di risulta etc.



I criteri adottati per la definizione delle categorie sopra evidenziate sono di seguito riportati.

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

- Acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie residua di poche decine di metri;
- Evitare la costituzione di particelle residue intercluse;
- Limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, le aree urbane e le pertinenze di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessarie.

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri e alla durata dei lavori risultante dal cronoprogramma dei lavori allegato alla progettazione.

In questa sede non si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio, ma sono state considerate anche le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera, al solo fine di limitare le occupazioni.

Nel calcolo dell'indennità complessiva si è tenuto a parte l'indennità spettante al fittavolo (colono, mezzadro o altro) per cui nel caso di proprietario e coltivatore diretto in un unico soggetto, l'indennità spettante è data dalla somma dell'indennità complessiva e dell'indennità spettante al fittavolo, tranne nei casi in cui ci fosse una cessione volontaria da parte del proprietario conduttore del suolo oggetto di esproprio, in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art.45 del T.U., il quale prevede incrementi alle indennità calcolate così distinti:

**Art. 45. (L) <sup>(1)</sup>**

**La cessione volontaria - Disposizioni generali**

1. *Fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà. (L)*
2. *Il corrispettivo dell'atto di cessione:*
  - a) *se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2 dell'articolo 37;<sup>(2)</sup>*
  - b) *se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale del bene ai sensi dell'articolo 38;*
  - c) *se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3;*
  - d) *se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3. In tale caso non compete l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4. (L)*
3. *L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato. (L)*
4. *Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del capo X. (L)*

<sup>(1)</sup> Articolo così modificato dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

<sup>(2)</sup> Lettera così modificata dall'articolo 2, comma 89 Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Si riporta, infine, l'impegno di spesa necessario per poter procedere all'acquisizione delle aree per il Lotto 1 (km 56+000 – 64+000) I stralcio funzionale (pk 0+000 – 1+900, ovvero 56+000 – 57+900):

**QUADRO RIEPILOGATIVO GENERALE PRIMO STRALCIO LOTTO 1 (KM 56+000 – 57+900)****Quadro riepilogativo generale**

A.1	Indennità base per terreni	€	118 648,70
A.2	Indennità aggiuntiva per terreni	€	14 548,42
A.3	Indennità base per reliquati di terreni	€	368,90
A.4	Indennità aggiuntiva per reliquati di terreni	€	42,11
<b>A</b>	<b>..... Indennità totale per terreni</b>	<b>€</b>	<b>133 608,14</b>
B.1	Indennità d'esproprio da convenzionare	€	445,30
B.2	Indennità d'esproprio per fabbricati	€	-
<b>B</b>	<b>..... Indennità totale per convenzione/asservimento e fabbricati</b>	<b>€</b>	<b>445,30</b>
C.1	Indennità di occupazione preordinata all'esproprio	€	49 590,67
C.2	Indennità di occupazione non preordinata all'esproprio	€	176 519,52
<b>C</b>	<b>..... Indennità totale per occupazione temporanea</b>	<b>€</b>	<b>226 110,19</b>
D.1	Indennità per manufatti, recinzioni, muri, pozzi, ecc.	€	5 950,88
D.2	Indennità per soprassuoli	€	28 770,64
<b>D</b>	<b>..... Indennità totale per manufatti</b>	<b>€</b>	<b>34 721,52</b>
	<b>Indennità totale</b>	<b>€</b>	<b>394 885,14</b>
	<b>Oneri aggiuntivi:</b>		
	Oneri per registrazione, trascrizione e volture (Si stima il 10% sulle voci A, B, C.1 e D)	€	21 836,56
	Oneri per la stipula di atti di cessione volontaria, art.21 DPR 327/2001 nomina di periti o consulenti tecnici del tribunale, notifiche e pubblicazioni degli atti sulle G.U. (Si stima il 5% sulle voci A, B, C e D)	€	19 744,26
	Oneri per spese tecniche relative alle procedure espropriative, ai frazionamenti, spese varie per accesso ai fondi, rilievi. (Si stima il 35% sulle voci A, B, C e D)	€	138 209,80
	Arrotondamento e vari	€	5 324,24
	<b>Totale Oneri aggiuntivi</b>	<b>€</b>	<b>185 114,86</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€</b>	<b>580 000,00</b>

## **19 ALLEGATI**

1. Elenco Ditte;
2. Piano Particolare Descrittivo di Esproprio;
3. Visure catastali;
4. Piano Particolare Grafico di Esproprio.