



## PROLUNGAMENTO DELLA S.S. n° 9 "TANGENZIALE NORD di REGGIO EMILIA" NEL TRATTO DA S. PROSPERO STRINATI A CORTE TEGGE

### PROGETTO DEFINITIVO

<b>COORDINAMENTO GRUPPO DI PROGETTAZIONE:</b> COMUNE DI REGGIO EMILIA ing. David Zilioli - Dirig. U.diP. Area Nord		<b>GRUPPO DI PROGETTAZIONE:</b>		
<b>IL PROGETTISTA:</b> dott. ing. Andrea Burchi Ordine Ingegneri di Bologna n° 7927A		SITECO.jpg solo araldico.jpg ing. Andrea Burchi COMUNE DI REGGIO EMILIA Unità di Progetto AREA NORD		
<b>IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:</b> dott. ing. Rodolfo Biondi Ordine Ingegneri di Modena n° 1256		PROGETTISTA dott. ing. David Zilioli Ordine Ingegneri di Bologna n° 7927A ing. David Zilioli Ordine Ingegneri di Bologna n° 7927A ANDREA BURCHI LAUREA SPECIALISTICA Sezione: A N° 7927 / A		
<b>IL GEOLOGO:</b> dott. geol. Pier Luigi Cocetti Ordine Geologi della Regione Emilia Romagna n° 455		DIRIGENTE ing. David Zilioli COMUNE DI REGGIO EMILIA		
<b>VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> ing. Angela Maria Carbone	<b>VISTO: IL RESPONSABILE UNITA' DI COORDINAMENTO</b> ing. Nicola Dinnella	<b>PROTOCOLLO</b>	<b>DATA</b>	

## 19\_ESPROPRI RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

<b>CODICE PROGETTO</b> PROGETTO      LIV. PROG.      N. PROG.		<b>NOME FILE</b> 19.1 P00IN00ESPRES01B.doc		<b>REVISIONE</b>	<b>SCALA:</b>
COBO27	D	1101	<b>CODICE ELAB.</b> P00EN00ESPRES01	B	
<b>REV.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DATA</b>	<b>REDATTO</b>	<b>VERIFICATO</b>	<b>APPROVATO</b>
C					
B	AGGIORNAMENTO A SEGUITO DI ISTRUTTORIA ANAS	febbraio 2014	geom. C. TINELLI	ing. D. ZILIOLI	ing. A. BURCHI
A	EMISSIONE	settembre 2013	geom. C. TINELLI	ing. D. ZILIOLI	ing. A. BURCHI

## Relazione giustificativa delle indennità di esproprio.

### Riferimenti normativi:

*DPR 207/2010 art. 31 - DPR 327/2001 modificato ed integrato dal D.lgs 302/2002*

### Aggiornamenti Normativi:

D.lgs 12 aprile 2006 n. 163 Codice degli Appalti:

- Art. 93 (livelli di progettazione); comma 3 ultimo capoverso (avvio delle procedure) e comma 9 (accesso alle aree);
- Art. 97 comma 1 bis (dichiarazione di P.U. su esecutivo);
- Art. 98 (approvazione comunale - art. 19 T.U.);
- Art.li 165,166,169 (progettazioni di infrastrutture strategiche - durata della P.U. 7 anni);

Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.lgs 12 aprile 2006 n. 163 Codice degli Appalti:

- Art. 16 (previsione nei quadri economici degli espropri);
- Art. 24 comma 2 lettera i) (documentazione espropriativa progetto definitivo);
- Art. 28 comma 5 lettera o) (graficizzazione fasce di rispetto, ingombro);
- Art. 31 (redazione del piano particellare di esproprio);
- Art. 32 comma 4 lettera i) e m) (spese per piste, passaggio occupazioni temporanee di cantiere),
- Art. 42 comma 2 lettera c) (costi per espropri su esecutivo);
- Art. 106 comma 4 (dichiarazione di accessibilità delle aree);
- Art. 154 comma 1 lettera c) (dichiarazione di aree libere);

Con l'introduzione dell'art. 52 comma 1 lettera b) del D.L del 24 gennaio 2012 n.1 (Decreto Sviluppo) che integra l'art. 97 del D.lgs 163/2006 che dispone che la Pubblica Utilità possa essere disposta anche sul progetto esecutivo, le attività suesposte possono essere meglio definite in quella fase progettuale.

Circolari ANAS:

- Circolare N. 77583 del 22.05.2009 con cui si davano disposizioni per - **L'osservanza delle istruzioni impartite sulla redazione, in fase di progetto, dei piani di esproprio;**
- Circolare n.CDG-0026768 del 28.02.12 con cui si davano disposizioni sui - **Valori Agricoli - VAM a seguito dell'illegittimità art. 40;**

Nella compilazione dell'elaborato "19.3 -Piano particellare d'esproprio - Elenco ditte", relativamente alle parti dedicate alla determinazione delle indennità provvisorie, in accordo con il quadro normativo vigente e con quanto indicato nei criteri ANAS per la redazione degli elaborati espropriativi, è stata utilizzata la metodologia che di seguito si riporta:

- Relativamente alla stima dei fabbricati, non essendo stato effettuato un accesso ai fondi, sono state acquisite d'ufficio le planimetrie catastali attualmente presenti nelle banche dati dell'Ag. delle Entrate - Ufficio Territorio, complete del calcolo delle superfici catastali ragguagliate; è stato eseguito un sopralluogo all'esterno dei fabbricati al fine di determinare, ancorché sommariamente lo stato di conservazione degli immobili; sono state raccolte informazioni sui prezzi delle compravendite degli immobili nella zona di ubicazione e consultate le banche dati dei valori medi di mercato di OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Ag.del Territorio) e FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali); i valori trovati sono stati quindi applicati alle superfici catastali, determinando un probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di esproprio (od in alcuni casi di svalutazione per danni subiti).
- Relativamente alla stima delle aree edificabili, vista la fase procedimentale (Piano particellare), sono stati utilizzati i valori desunti dalle "Tabelle dei valori medi di mercato delle aree edificabili" determinati dal Comune di RE ai fini IMU per l'anno 2013; tale dato, a disposizione dell'ufficio è ritenuto valido ed attendibile, in quanto si conosce l'attento lavoro di ricerca ed elaborazione dei valori, che costantemente viene svolto dai colleghi dell'Ufficio preposto.
- Relativamente alla stima delle pertinenze/corti, a seconda dei casi è stato adottato un valore agricolo, se si trattava di fabbricato in ambito rurale ed eventualmente già indennizzato come deprezzamento nell'ambito del complesso dell'azienda agricola, oppure un valore di mercato, nel caso si trattasse di aree cortilive di fabbricati industriali, ed utilizzate nell'esercizio dell'attività d'impresa, quali aree di parcheggio di manovra dei mezzi o stoccaggio di materiali.

- Relativamente alle aree non edificabili sono stati indicati i valori agricoli effettivi praticati nella zona territoriale d'appartenenza. Tali dati sono in possesso dell'ufficio in quanto è stata eseguita una specifica ricerca in collaborazione con le associazioni di categoria.
- Relativamente alla stima dei soprassuoli, intesi come essenze arboree non comprese nel valore della qualità colturale, ma soprattutto presenti nelle aree cortilive, questi sono stati valutati sommariamente solo in alcuni casi; per la maggioranza potranno trovare copertura nella voce complessiva relativa alle "Indennità per danni diretti e indiretti".
- Relativamente, invece, alle sovrastrutture, intese come recinzioni o altri manufatti presenti sulle aree oggetto di esproprio, si precisa che queste non sono state valutate nelle indennità, in quanto i progettisti hanno provveduto ad inserire nelle relative voci di spesa, gli importi necessari per il loro ripristino.

Nella compilazione dell'elaborato "19.2 -Piano particellare d'esproprio - Tabella riassuntiva", nella determinazione della voce "5. SPESE", in accordo con quanto indicato nei "Criteri per la redazione degli elaborati espropriativi" in uso presso ANAS SpA, nella rev A del presente documento le indennità sono state determinate tramite la formula:

(Indennità di esproprio + indennità della Terna) x (8-10% per imposta di registro e imposte ipotecarie/catastali + 8-12% per Trascrizioni, notifiche etc. )).

Cautelativamente, in base alle esperienze relative ad analoghi interventi di esproprio per realizzazione di opere pubbliche, è stato utilizzato un coefficiente pari al 10% anziché il valore previsto che sarebbe dovuto essere compreso in un intervallo tra il 16 ed il 22%.

L'applicazione di tale formula ha portato ad un valore complessivo pari a 1.236.103,99 € (corrispondente a 366.655,33 € per il primo stralcio e 869.448,67 € per il secondo).

La scheda di verifica relativa all'ambito "espropri-Interferenze" redatta sulla rev A del Progetto Definitivo ha evidenziato che *"L'importo riferito a registrazione, trascrizione e voltura decreti di esproprio sembra essere eccessivo. Il compartimento ha dato indicazioni di circa 800,00 € per ditta" In forma cautelativa si consiglia di mettere €. 300,000,00"*.

La rev. B dell'elaborato "19.2 -Piano particellare d'esproprio - Tabella riassuntiva" (elab. cod. P00IN00ESPRES02B) è stata pertanto adeguata all'indicazione della scheda e l'importo complessivo di 300.000 € è stato suddiviso in 92.000 € per il primo stralcio ed in 218.000 € per il secondo sulla base della distribuzione delle Ditte nei due stralci.

La voce "1.f - Indennità per danni diretti e indiretti", non essendo possibile effettuare una stima diretta, è stata calcolata moltiplicando l'indennità di base per un coefficiente pari al 27% (compreso tra il 10 e il 40% previsto dalle indicazioni ANAS).

La voce "1.i Possibili acquisizioni fondo residuo" è stata cautelativamente valutata in 729.000 € in quanto l'effettiva consistenza di tale importo potrà essere esplicitato solamente a seguito della pubblicazione al quale dovrà essere sottoposto il progetto durante la fase di VIA. In tale sede potrebbero emergere richieste di maggiori importi riconducibili a danni, maggiori espropri o servitù attualmente non prevedibili.

L'eventualità di creazione di fondi interclusi è stata puntualmente verificata e sono state previste opere interpoderali di attraversamento. La configurazione del progetto in stretta aderenza alla linea FS storica ha consentito di limitare in maniera consistente la creazione di fondi interclusi. Tale eventualità inoltre è in gran parte scongiurata dalla presenza delle piste di manutenzione per la quasi totalità dello sviluppo dell'opera in progetto. La creazione di reliquati è stata ridotta al minimo prevedendo l'acquisizione di parti residuali di fondi con conformazione che ne limitasse la lavorabilità agricola meccanizzata. Come indicato nel paragrafo precedente eventuali criticità derivanti dall'accessibilità dei fondi e della creazione di reliquati non utilizzabili dalla precedente proprietà potranno emergere durante la pubblicazione del progetto durante la fase di VIA.

Interferenze - l'importo per la risoluzione delle interferenze riportato nel quadro economico è stato quantificato durante incontri tecnici con i gestori dei relativi servizi (Consorzio di Bonifica per i canali di scolo e irrigazione, Iren per le reti Gas, Acqua, Fognature, rete di fibre ottiche, Snam per le reti di distribuzione gas, Enel, Terna per le reti elettriche, Telecom per la telefonia).

Le opere civili per le predisposizioni delle risoluzioni da realizzarsi direttamente da parte dei gestori e le opere per la risoluzione di tutte le interferenze di tipo idraulico sono state quantificate in modo dettagliato nel computo metrico estimativo.