



**COMMISSARIO DELEGATO PER L'EMERGENZA DELLA
MOBILITA' RIGUARDANTE LA A4 (TRATTO VENEZIA - TRIESTE)
ED IL RACCORDO VILLESSE - GORIZIA**

Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
n° 3702 del 05 settembre 2008 e s.m.i.

VIA LAZZARETTO VECCHIO, 26 - 34123 TRIESTE
Tel 040 3189542 - 0432 925542 - Fax 040 3189545 commissario@autovie.it

**AUTOSTRADA A4
RIFACIMENTO BARRIERE ESISTENTI
ADEGUAMENTO FUNZIONALE BARRIERA DEL LISERT**

**PROGETTO DEFINITIVO
(Decreto Comm. Delegato n°231 del 22 marzo 2013)**

ESPROPRI

Piano particellare descrittivo

TEMATICA

U

N. ALLEGATO e SUB.ALL.

00.00.0.0

REV.	DATA	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE	LD	MR	EP
3					
2					
1					
0	07/01/2015	PRIMA EMISSIONE			

COORDINAMENTO E PROGETTAZIONE GENERALE:

S.p.A. AUTOVIE VENETE :

dott. ing. Matteo RIVIERANI

dott. ing. Aldo URBAN



PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:

SUPPORTO TECNICO OPERATIVO LOGISTICO

S.p.A. AUTOVIE VENETE

34143 TRIESTE - Via V. Locchi, 19 - tel. 040/3189111
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di
Friulia S.p.A. - Finanziaria Regionale Friuli-Venezia Giulia

CONCESSIONARIA AUTOSTRADE
A4 VENEZIA - TRIESTE
A23 PALMANOVA UDINE
A28 PORTOGRUARO CONEGLIANO

IL CAPO COMMESSA:
dott.ing. Edoardo PELLA

IL DIRETTORE AREA OPERATIVA:
dott.ing. Enrico RAZZINI



**COMMISSARIO DELEGATO
PER L'EMERGENZA**

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
dott.ing. Enrico RAZZINI

NOME FILE:
1319U0000000.pdf

DATA PROGETTO:
02.06.2014

21A193

CODICE MASTRO

13

19

0

ANNO N.PROGETTO REVISIONE

AUTOSTRADA A4
RIFACIMENTO BARRIERE ESISTENTI
ADEGUAMENTO FUNZIONALE BARRIERA DEL LISERT
PROGETTO DEFINITIVO

Espropriazioni

Valutazione degli immobili da espropriare e da occupare in via temporanea e/o anche d'urgenza

Premessa

La valutazione degli immobili da espropriare e da occupare in via temporanea e/o anche d'urgenza, in quanto necessari alla realizzazione dell'Adeguamento funzionale della Barriera Autostradale del Lisert, sull'Autostrada A4, mediante l'ampliamento delle strutture di esazione, la sistemazione e l'ampliamento del piazzale e lo spostamento del fabbricato di stazione, è stata eseguita sulla base del "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità" (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e s.m.i.), nonché del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e s.m.i..

In particolare si ricorda come il Testo unico sulle espropriazioni abbia riordinato una complessa normativa prima sparsa in numerose leggi e sentenze della Corte Costituzionale in un solo testo che, al di là di qualche procedimento un po' macchinoso, presenta il vantaggio della chiarezza applicativa.

Il Testo unico ripropone la distinzione tra area edificabile (che nella Legge 865/1971 stabiliva fossero quelle poste all'interno dei centri abitati, ossia quelle con possibilità edificatoria) ed area non edificabile (cioè sempre per la Legge 865/1971, quelle poste al di fuori dei centri abitati), connettendo a ciascuna di esse il differente criterio di computo dell'indennizzo, e non prevede la possibilità di una figura alternativa a questa rigida bipartizione.

Modalità di calcolo dell'indennità di esproprio per le aree edificabili ed edificate

La Legge 24 dicembre 2007, n. 244, cd. *Finanziaria 2008* ha, tra gli altri, modificato l'art. 37 del D.P.R. 327/2001 quanto ai criteri di determinazione dell'indennità di espropria-

zione di *area edificabile*.

La modifica, resasi necessaria a causa della sentenza n. 348 del 2007 con cui la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001, ha introdotto il criterio secondo il quale l'indennità viene determinata in misura corrispondente al valore venale, quale principale criterio per espropri "singoli" o "isolati".

Per esigenze di coordinamento dei novellati commi 1 e 2 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., il legislatore ha imposto modifiche pure all'art. 45 (nella parte in cui disciplina la determinazione del corrispettivo spettante al proprietario nelle ipotesi di cessione volontaria del bene sottoposto al procedimento di espropriazione), all'art. 20, comma 14 (nella parte in cui disciplina il deposito dell'indennità provvisoria non condivisa dal proprietario del bene) e all'art. 22, comma 3 (nella parte in cui disciplina il pagamento dell'indennità provvisoria determinata nei casi d'urgenza).

Nello stesso comma 1 dell'art. 37 ha inoltre previsto un criterio indennitario ulteriore (dando origine a problemi interpretativi) con riferimento, in particolare, all'individuazione - lasciata agli interpreti e operatori nei casi concreti - degli interventi di riforma economico - sociale che, in caso di espropriazione, giustificerebbero una riduzione dell'indennità, ossia del valore venale, del 25%.

Altra questione non indifferente tra i problemi posti dalla nuova normativa è occupata dai riflessi di tali norme nei rapporti tra proprietari e terzi (se, cioè, possano riconoscersi indennità aggiuntive per i terzi o tutto debba ricondursi alla somma liquidata ai proprietari).

Dal momento che non vi sono ancora pronunce in merito, la dottrina non si è espressa chiaramente sulle questioni né risulta esservi stata alcuna interpretazione autentica, nella valutazione degli immobili da espropriare e/o occupare in via temporanea e/o d'urgenza si è tenuto conto dell'interpretazione letterale della norma come emanata dal legislatore.

Va, peraltro, evidenziato come alcuni chiarimenti in realtà sono intervenuti per merito del parere espresso dalla Sezione di controllo della Corte dei Conti della Regione Friuli Venezia Giulia con propria deliberazione n. FVG/29/2012/PAR dd. 21.03.2012 in cui si afferma che il "*corrispettivo per la cessione volontaria, si riferiscono ad altre tipologie di beni espropriati (lett. a) "area edificabile" e lett. b) "costruzione legittimamente edificata"*) e che assumono come criterio di riferimento quello del valore venale del bene induce il Collegio a ritenere che solo un intervento legislativo potrebbe portare alla previsione di una maggiorazione per il calcolo del corrispettivo, come è avvenuto, ad esempio, nel caso delle aree edificabili."

Poi, in base alla sentenza n. 9269 della Corte di Cassazione – sez. 1^a Civile dd.

24.04.2014, è stato precisato che l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 37, comma 9, va parametrata al *valore agricolo medio*, il cd. VAM.

Nel caso di area edificata l'indennità viene calcolata in base al valore venale.

In tale categoria rientrano i fabbricati (di civile abitazione, industriali, commerciali, ecc.) e manufatti vari da demolire (tettoie, recinzioni, pavimentazioni, ecc.).

Modalità di calcolo dell'indennità di esproprio per le aree non edificabili

Per le aree non edificabili la Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 7 giugno 2011, depositata in Cancelleria il 10 giugno 2011, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, commi 2 e 3, del D.P.R. 08 giugno 2001, n. 327, mentre ha fatto salvo il comma 1 sul presupposto che lo stesso si riferisce al valore agricolo effettivo.

Le disposizioni censurate riguardavano l'applicazione per la determinazione dell'indennità provvisoria del criterio del valore agricolo medio, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare (comma 2) ovvero alla coltura prevalente nella zona in cui si trova l'area da espropriare (comma 3).

La pronuncia della Corte ha posto così una serie di quesiti di non facile soluzione con potenziali ricadute, quantomeno in termini di rallentamento nella definizione delle indennità di espropriazione relativamente al procedimento espropriativo. Tanto che, in questa situazione di travaglio normativo che si è venuta così a creare, si sono formate diverse interpretazioni, specialmente per quanto concerne l'accertamento di sussistenza o meno (e in quale misura) delle indennità aggiuntive per la cessione volontaria e per la conduzione dei fondi da parte di soggetti non proprietari, tali interpretazioni sono apparse spesso discostarsi dai principi che emergono dall'analisi della sentenza.

A seguito, però, della sopracitata sentenza n. 9269 della Corte di Cassazione – sez. 1^a Civile dd. 24.04.2014 si ritiene che tale situazione di precarietà sia venuta meno, motivo per il quale si conviene, in base alla lettura delle citate sentenze e dell'acquisizione, in via formale, da parte dell'organo legale consultivo delle Amministrazioni Pubbliche, del relativo parere sugli argomenti sopra delineati si conviene di dar corso all'applicazione dei criteri indicati nei citati pareri.

In altre parole è stato suggerito di pervenire alla determinazione del valore agricolo, ai fini della determinazione dell'indennità provvisoria, applicando specifiche percentuali, in diminuzione o in aumento rispetto alla vigente tabella dei V.A.M., sulla base degli oggettivi specifici requisiti di ciascun bene soggetto ad esproprio. I requisiti da prendere in considerazione riguardano le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno, la

maggiore o minore perizia di conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso, riassunto in modo sintetico come segue:

- A) Condizioni estrinseche: fattori territoriali ed ambientali (vicinanza a centri abitati, qualità del paesaggio), economici e congiunturali (andamento dei mercati finanziari, andamento della domanda e dei prezzi dei prodotti agricoli, perdita del potere d'acquisto della moneta), normativi e giuridici (norme urbanistiche, paesaggistiche ed ambientali, presenza di servitù di vario genere, politica agraria): +/- 10%;
- B) Condizioni intrinseche: geomorfologiche, idrologiche, le caratteristiche dei suoli, la disponibilità d'irrigazione, la dimensione del fondo, la forma degli appezzamenti, l'assetto viario dell'azienda, il collegamento alle principali arterie stradali, dotazione di fabbricati rurali, di impianti arborei: +/- 15%;
- C) Capacità produttiva: maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo, considerata come stato del fondo, e quant'altro incide sul valore venale di esso: +/- 5%.

Resta inteso che detto criterio andrà utilizzato per le aree coltivate con riferimento alla coltura in esse praticate mentre, relativamente alle aree non effettivamente coltivate, si potrebbe fare riferimento alla coltura prevedibilmente in esse praticabile, il tutto come attestato dai relativi stati di consistenza, laddove non venga dimostrata o sia accertata una utilizzazione diversa per usi debitamente autorizzati secondo la normativa vigente (cfr. Cassazione, 1[^], 923/2014 e 14333/2013, sulla scia di Cassazione, 1[^], 19938/2011).

In ossequio alla citata sentenza della Corte di Cassazione n. 9269/2014 il sistema premiale per la cessione volontaria deve intendersi abrogato, mentre va opportunamente valutata e, se del caso corrisposta, l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 40, comma 4, ed all'art. 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., precisando che detta indennità aggiuntiva va parametrata al valore agricolo medio, il cd. VAM.

In pratica per queste due ultime categorie di beni l'indennità di espropriazione non si discosta dal criterio di cui alla legge fondamentale 2359/1865, anzi in molti casi è maggiore del valore di mercato dei beni, liberi da vincoli vitalizi e in molti casi privi di fabbricati rurali.

In caso di espropriazione di un fondo intero con fabbricati rurali, l'espropriazione del terreno viene calcolata con i valori agricoli medi e per i fabbricati rurali viene calcolata l'indennità in base al relativo costo di mercato deprezzato in base all'effettivo stato di conser-

vazione dello stesso.

E' notorio invece che, in regime di libero mercato, i fondi agricoli vengono contrattati in base alla misura locale di superficie sul mercato ordinario, comprendendo nel prezzo unitario anche il valore di fabbricati rurali che sono strumentali per il conseguimento del reddito e, quindi, considerati compresi nel valore intrinseco del terreno anche dalle norme fiscali.

In caso di espropriazione parziale, infine, è stata prevista l'integrazione dell'indennità come sopra determinata per quei casi in cui si potrebbe oggettivamente riscontrare una diminuzione di valore superiore, in conformità alla previsione normativa dell'art. 33 del T.U..

Quantificazione e componenti dell'indennità di espropriazione

Alla quantificazione dell'indennità di espropriazione delle aree, nel suo complesso e secondo le modalità sopra riportate, si è pervenuti attraverso la valutazione non solo della natura dell'area sottoposta all'espropriazione, bensì anche di tutti quegli elementi che si trovano sulla stessa e che siano caratterizzati da una propria autonomia funzionale (genericamente e impropriamente denominati "soprassuoli").

Stante anche le indicazioni normative, si è giunti alla valutazione di quest'ultimi con i criteri estimativi propri di tali beni in riferimento alla singola fattispecie la cui sommatoria da luogo all'apposita voce aggregata riportata nella tabella finale di sintesi.

Nella voce aggregata "*Indennizzi per sistemazioni provvisorie; riduzioni temporanee di attività lavorative; ... ecc.*" si sono, infatti, riportate le valutazioni di talune singole componenti o anche di beni particolari quali ad esempio: i frutti pendenti; le costruzioni rurali; i manufatti ed altre opere edili; i pozzi; il soprassuolo arboreo ed arbustivo; le destinazioni particolari; le attrezzature e i macchinari a destinazione industriale; le sistemazioni provvisorie delle viabilità interpoderali, ecc.; la riduzione temporanea delle attività lavorative; ecc..

Si precisa che detti elementi, ancorché la loro valutazione venga effettuata in modo puntuale, non andranno trattati nel corso del procedimento espropriativo come beni distinti e separati dall'indennità di espropriazione. In altre parole l'indennità di espropriazione, nel suo complesso, sarà comprensiva dei valori dell'area più il valore effettivo dell'elemento "aggiuntivo" e dovrà essere offerta dall'espropriante, accettata o rifiutata dall'espropriato, nel suo complesso come un "*unicum*" inscindibile.

In tale voce aggregata, infine, si sono comprese pure le valutazioni dei costi per l'acquisizione di eventuali reliquati, nonché quelli per i danni indiretti e per i rimborsi per le somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento.

Beni demaniali

Come noto, i beni demaniali non possono essere assoggettati a procedura espropriativa, pertanto, nel caso in cui fossero stati inseriti nel piano parcellare anche beni pubblici ciò è dovuto all'impossibilità di appurare preventivamente la relativa esatta classificazione, pur sapendo che gli stessi non potranno essere né espropriati né sottoposti a procedimento di occupazione temporanea e/o d'urgenza. In tale fattispecie si dovrà far ricorso ad un accordo di tipo convenzionale per consentire la realizzazione dell'opera e procedere all'occupazione dell'area demaniale.

Ricerche e fonti di riferimento

Piano particellare grafico

Le planimetrie catastali sono state formate utilizzando il supporto fornito dall' dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e provvedendo alla successiva elaborazione della digitalizzazione dello stesso. L'aggiornamento risale a circa un mese prima della conclusione dei relativi elaborati.

Successivamente alla formazione del piano particellare grafico, si è provveduto alla classificazione degli immobili in base alla destinazione urbanistica previa consultazione del P.R.G.C. del Comune interessato dal progetto.

Piano particellare descrittivo

L'individuazione delle Ditte presunte proprietarie è avvenuto mediante consultazione dei registri catastali e tiene conto dell'aggiornamento a circa un mese prima della conclusione del relativo elaborato progettuale.

Relativamente agli aspetti economici le fonti di riferimento a cui si è fatto ricorso hanno un'attendibilità elevata, trattandosi di professionisti e operatori del settore immobiliare che hanno consentito di risalire a valori accertati di suoli compravenduti e ai valori di mercato attuali, rapportati anche con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare curato dall' dall'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Si è inoltre fatto ricorso ai valori agricoli medi dalle tabelle delle Commissioni Provinciali Espropri, in funzione della coltura prevalente e della regione agraria in cui si trovano gli immobili.

Ulteriori ricerche sono state effettuate assumendo informazioni presso altri Enti che hanno eseguito procedimenti espropriativi in zona, i quali hanno fornito una serie di dati relativi sia ai terreni compravenduti sia a suoli espropriati posti nelle adiacenze dell'opera in oggetto.

Valutazione:

La costruzione dell'opera in esame richiede l'espropriazione di terreni per una superficie complessiva pari a mq. 8.001, ricadenti nel territorio del Comune Amministrativo di Doberdò del Lago (GO) – Comune Censuario di Iamiano. I terreni in oggetto risultano tutti classificabili quali "*aree non edificabili*".

Al valore, determinato in base alla classificazione delle aree come sopra indicato, si sono aggiunti gli oneri che si stimano essere necessari quale l'indennità di occupazione temporanea e d'urgenza, gli indennizzi per riduzioni temporanee di attività lavorative, deprezzamenti ecc., nonché per gli oneri accessori occorrenti all'acquisizione degli immobili. Rimane inteso che il riferimento è sempre ai valori correnti attuali di mercato.

Inoltre, a detti valori si sono aggiunte le valutazioni che tengono conto degli indennizzi per le occupazioni temporanee delle aree, di cui non è prevista l'espropriazione, ricadenti nel territorio del Comune Amministrativo di Doberdò del Lago (GO) – Comune Censuario di Iamiano per mq. 4.439. Tali terreni risultano tutti classificabili quali "*aree non edificabili*".

Ciò premesso il costo complessivo per le espropriazioni è valutato in Euro 58.500,00-, a cui va sommato l'importo di Euro 5.500,00- per l'eventuale ricorso all'occupazione temporanea e a quella d'urgenza preordinata all'espropriazione riferito ad un periodo di 3 anni.

Trieste, lì 24 marzo 2015

N. O R D I N E	IDENTIFICAZIONE CATASTALE / TAVOLARE DELLE PARTICELLE													Superfici presunte d'occupazione mq.	Indennità presunta di occupazione temporanea e/o d'urgenza Euro	Indennità presunta di espropriazione Euro	Totale compl. presunto per mappale Euro	TOTALE COMPL. PRESUNTO PER DITTA Euro	
	DITTE CATASTALMENTE / TAVOLARMENTE ISCRITTE E/O PROPRIETARI PRESUNTI	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO											
		Comune Censuario	Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Sezione Urbana	Foglio Mappa	Mappale / Particella	Qualità	Classe	SUPERFICI			REDDITO						
										ETTARI	ARE	CENTIARE	DOMINICALE (€)						AGRARIO (€)
	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA Provincia di Gorizia																		
	Comune Amministrativo di Doberdò del Lago Regione Agraria n. 2																		
1	AUTOVIE VENETE S.P.A. con sede in TRIESTE (TS), prop. 1/1.	lamiano	221	3	-	7	671/2	Strade fondiario		0	20	05	-	-	2.005				
		lamiano	221	4	-	7	689/2	Strade fondiario		0	24	20	-	-	2.030				
		lamiano	221	5	-	7	678/2	Strade fondiario		0	00	90	-	-	90				
		lamiano	221	8	-	8	670/1	Strade fondiario		0	16	70	-	-	1.120				
		lamiano	221	10	-	7	48/535	Strade fondiario		0	05	54	-	-	554				
		lamiano	221	10	-	7	48/537	Strade fondiario		0	02	15	-	-	215				
2	BENE PUBBLICO, prop. 1/1.	lamiano	0	-	-	7	1465/1	Strade pubb		0	00	69	-	-	20	14,50	58,00	72,50	
		lamiano	0	-	-	7	1465/4	Strade pubb				04	77	-	120	87,00	348,00	435,00	507,50
3	COMUNE DI TRIESTE con sede in TRIESTE (TS), prop. 1/1.	lamiano	350	1	-	7	48/538	Strade fondiario		0	01	30	-	-	35				
		lamiano	350	3	-	7	680/5	Strade fondiario		0	01	65	-	-	165	119,63	478,50	598,13	
		lamiano	350	3	-	7	686/6	Strade fondiario		0	06	53	-	-	653	473,43	1.893,70	2.367,13	
		lamiano	350	3	-	7	689/1	Strade fondiario		0	07	40	-	-	740	536,50	2.146,00	2.682,50	
		lamiano	350	4	-	7	681/4	Strade fondiario		0	00	84	-	-	84	60,90	243,60	304,50	
		lamiano	350	3	-	7	702	Pascoli	2	0	16	45	1,27	0,51	170	123,25	493,00	616,25	6.568,50
		Totale superficie presunta di occupazione in C.A. Doberdò del Lago mq.											8.001	1.415,20	5.660,80	7.076,00	7.076,00		
		di cui edificabile mq.											0						
	<u>OCCUPAZIONI TEMPORANEE NON PREORDINATE ALL'ESPROPRIAZIONE</u>																		
	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA Provincia di Gorizia																		
	Comune Amministrativo di Doberdò del Lago Regione Agraria n. 2																		
4	BENE PUBBLICO, prop. 1/1.	lamiano	0	-	-	7	1465/4	Strade pubb			04	77	-	-	80	58,00	0,00	58,00	
		lamiano	0	-	-	7	A684	Non Censito		0	00	00	-	-	100	72,50	0,00	72,50	130,50
5	COMUNE DI TRIESTE con sede in TRIESTE (TS), prop. 1/1.	lamiano	350	1	-	7	48/538	Strade fondiario		0	01	30	-	-	130	94,25	0,00	94,25	
		lamiano	350	1	-	7	48/539	Pascoli	3	0	00	44	0,01	0,00	44	31,90	0,00	31,90	
		lamiano	350	1	-	7	48/570	Improduitt		0	00	22	-	-	22	15,95	0,00	15,95	
		lamiano	350	1	-	7	48/572	Improduitt		0	00	15	-	-	15	10,88	0,00	10,88	
		lamiano	350	1	-	7	689/3	Improduitt		0	00	10	-	-	10	7,25	0,00	7,25	
		lamiano	350	1	-	7	678/6	Improduitt		0	01	60	-	-	160	116,00	0,00	116,00	
		lamiano	350	2	-	7	678/4	Improduitt		0	02	40	-	-	240	174,00	0,00	174,00	
		lamiano	350	2	-	7	678/5	Improduitt		0	01	68	-	-	110	79,75	0,00	79,75	
		lamiano	350	3	-	7	680/4	Improduitt		0	11	72	-	-	740	536,50	0,00	536,50	
		lamiano	350	3	-	7	685/2	Improduitt		0	04	55	-	-	60	43,50	0,00	43,50	
		lamiano	350	3	-	7	686/5	Improduitt		0	09	87	-	-	720	522,00	0,00	522,00	
		lamiano	350	3	-	7	689/4	Improduitt		0	05	30	-	-	340	246,50	0,00	246,50	
		lamiano	350	3	-	7	702	Pascoli	2	0	16	45	1,27	0,51	590	427,75	0,00	427,75	
		lamiano	350	4	-	7	681/3	Improduitt		0	12	66	-	-	720	522,00	0,00	522,00	
		lamiano	361	1	-	7	48/571	Improduitt		00	03	58	-	-	358	259,55	0,00	259,55	3.087,78
		Totale superficie presunta di occupazione temporanea in C.A. Doberdò del Lago mq.											4.439	3.218,28	0,00	3.218,28	3.218,28		
		di cui edificabile mq.											0						

