

AUTOSTRADA (A14) : BOLOGNA-BARI-TARANTO

AMPLIAMENTO ALLA TERZA CORSIA DEL TRATTO RIMINI NORD-PEDASO

TRATTO: CATTOLICA - FANO

OPERE COMPENSATIVE COMUNE DI PESARO

PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

RELAZIONE ESPROPRI E STIMA DELLE INDENNITA'

IL RESPONSABILE PROGETTAZIONE SPECIALISTICA

p.i.e. Fabio Cerchiarì
Ord. P.I. COMO N. 1067

RESPONSABILE UFFICIO ESC

IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Michele Angelo Parrella
Ord. Ingg. Avellino N.933

CAPO COMMESSA/PROJECT ENGINEER

IL DIRETTORE TECNICO

Ing. Maurizio Torresi
Ord. Ingg. Milano N. 16492

RESPONSABILE DIREZIONE OPERATIVA
TECNICA E PROGETTAZIONE

WBS	RIFERIMENTO ELABORATO							DATA: FEBBRAIO 2015	REVISIONE		
	DIRETTORIO			FILE					n.	data	
—	codice	commessa	N.Prog.	unita'	ufficio	n. progressivo	Rev.				
—	1	1	1	4	3	1	0	1	DTPESCO0100	—	—

 ingegneria europea	PIANIFICAZIONE COMMESSE Ing. Massimiliano Giacobbi Ord. Ingg. Milano N. 20746	ELABORAZIONE GRAFICA A CURA DI :	
		ELABORAZIONE PROGETTUALE A CURA DI :	Arch. Elvira Occhionero
CONSULENZA A CURA DI :	—	IL RESPONSABILE UNITA' :	P.I.E. Fabio Cerchiarì - O.P.I. Como N. 1067

VISTO DEL COMMITTENTE  Geom. Mauro MORETTI	VISTO DEL CONCEDENTE  Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti <small>DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE STRUTTURA DI VIGILANZA SULLE CONCESSIONARIE AUTOSTRADALI</small>
--	---

INDICE

1. GENERALITA'	1
2. LE MAPPE CATASTALI	1
3. LA GEOREFERENZIAZIONE.....	1
4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE.....	1
4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE	1
4.2. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE	2
4.3. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE	2
5. LE VISURE CATASTALI.....	3
6. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
7. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'	3
8. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE	4
8.1. GENERALITÀ.....	4
8.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE	4
8.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI.....	5
8.4. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE.....	6
8.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO.....	6
8.6. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI	6
8.7. IMPOSTE.....	6
9. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO	7

1. GENERALITA'

Il presente progetto definitivo riguarda le opere compensative nel Comune di Pesaro, dell' Autostrada (A14) del Tratto Cattolica – Fano in particolare per la realizzazione del Nuovo Svincolo di Pesaro Sud.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato si sviluppa prevalentemente su territori non edificabili in fascia F Infrastruttura e tutela paesaggistica tranne per alcune aree in Fascia B e C quali aree Edificate.

Le aree in fascia F rappresentano circa il 90% delle aree complessivamente interessate dalle nuove opere e il restante 10 % in fascia B _ C quali edificate.

Alcune delle aree interessate risultano poi di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse si dovrà stipulare un adeguata convenzione ove non sia possibile addivenire alla cessione delle aree stesse.

2. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro-Urbino in formato digitale nell'anno 2014.

Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità (linee di particelle, linee di fabbricati, corsi d'acqua, strade ecc.) in layer precostituiti nel file prototipo denominati con prefisso "CXF_".

3. LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario rototraslare la cartografia progettuale sulle mappe catastali in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie. Per tale sovrapposizione si è fatta particolare attenzione ai confini di particella e la rappresentazione dei fabbricati.

4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- aree da espropriarsi per la nuova sede autostradale;
- aree da doversi espropriare per la deviazione dei fossi esistenti, sede strada e mitigazione ambientale;
- aree da asservire per le eventuali servitù di passaggio;
- aree da occupare temporaneamente per cantiere.

Tutte le aree sono opportunamente individuate nella tavola di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata.

La tavola di piano particellare è costituita da uno o più fogli di mappa catastale. Nell'ambito della tavola di piano particellare è stata eseguita una "mosaicatura" dei fogli di mappa cioè sono state corrette le linee di contatto tra un foglio e quelli confinanti. Al fine di non modificare le superfici catastali delle singole particelle, tale operazione è stata eseguita in modo da eliminare il minor numero di linee costituenti le particelle stesse, agendo solo sulle strade e/o i corsi d'acqua che generalmente coincidono con i confini dei fogli.

4.2. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (sede autostrada, sede strada, deviazione fossi, servitù di passo uso pubblico o privato e relative occupazioni temporanee per i cantieri, ecc.).

Individuate le fasce di occupazione sono state inserite delle campiture colorate corrispondenti ai vari titoli di occupazione. Infine nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda riportante i colori utilizzati per distinguere le tipologie di occupazione.

4.3. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, ai volumi degli Elenchi Ditte per ogni comune interessato.

5. LE VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.). Tali visure sono state eseguite nel mese di gennaio 2015, presso il Catasto Terreni e, ove necessario, presso il Catasto Fabbricati.

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da doversi occupare sono riassunte nelle schede dell'Elenco Ditte.

In tale elenco sono riportati per ogni **ditta catastale**:

- il numero d'ordine della ditta;
- il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- la provincia ed il comune della particella interessata;
- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare.

6. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- Dpr 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (abrogazione art. 37 dpr 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011 (Dichiarazione di Incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi - G.U. I[^] s.s. n. 26 del 15.06.2011)
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 388 del 22.12.2012 (Dichiarazione di Incostituzionalità del art 37 comma 7 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.)

7. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'

È stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto:

- aree non edificabili;
- aree edificate.

È stata poi accertata la tipologia di occupazione delle aree in relazione alle prescrizioni progettuali:

- aree da espropriare;
- aree da asservire;
- aree da occupare temporaneamente.

8. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE

8.1. GENERALITÀ

Sulla base della classificazione, risultante dagli elaborati progettuali, come fino adesso descritti, ed inoltre:

- determinate le superfici complessive da espropriare
- identificate le destinazioni dei beni immobili da espropriare, nonché le relative colture in atto, con sopralluoghi sui siti interessati,
- effettuate le indagini relative alle destinazioni urbanistiche e determinato il valore riferito alla specifica attribuzione di aree non edificabili, edificate ed edificabili,

si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati sul DPR 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, valutando anche gli aspetti fiscali e tributari ed in particolare:

1. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, 38 ed in base alla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007;
2. per i terreni non edificabili in base all'articolo 40, comma 1.
3. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
4. per l'occupazione temporanea preordinata all'espropriazione e non in base all' art. 50.

8.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE

Con la sentenza n. 181 del giugno 2011 la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il criterio indennitario basato sul valore agricolo medio in quanto esso prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Il dispositivo in particolare ha dichiarato incostituzionale i commi 2 e 3 dell'art 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. .

E' stato, invece fatto salvo il comma 1 del sempre art. 40 il quale con riguardo alle aree effettivamente coltivate, prevede che l'indennizzo debba essere determinato tenendo conto delle colture praticate effettivamente sul fondo e del valore dei manufatti legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Pertanto l'indennità di espropriazione è stata determinata sulla base del Valore Agricolo, che viene individuato mediante reperimento di atti di compravendita di terreni ricadenti nella stessa zona aventi caratteristiche simili, consultando l'osservatorio del mercato fondiario pubblicato da I.N.E.A. – Istituto Nazionale di Economia agraria e soprattutto quello provinciale della Camera di Commercio di Pesaro.

8.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI

Prima della sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte Costituzionale il valore dell'indennità di esproprio per i terreni edificabili era ottenuto in base alla semisomma ridotta del quaranta per cento del valore venale del bene ed il reddito dominicale rivalutato e moltiplicato per dieci e quindi, nella pratica, coincidente con la metà del valore venale.

La predetta sentenza ha abrogato tale norma e successivamente le nuove disposizioni legislative hanno sancito che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi deve essere equiparato al valore venale. Per quanto attiene ai valori unitari di mercato degli immobili è stato ricercato il più probabile valore sul libero mercato e successivamente confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Uno dei nuovi riferimenti in materia è senz'altro l'Osservatorio Immobiliare di recente istituzione (1993). Si tratta di una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia del Territorio (ex catasto) attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

Tali dati garantiscono una buona attendibilità poiché le fonti dell'analisi di mercato sono costituite da una ricerca dei prezzi effettivi di compravendite, da indagini dirette, da informazioni reperite dai vari operatori privati, tutti elementi successivamente esaminati ed ordinati a cura di un'apposita commissione istituita presso ciascun ufficio periferico.

Si ricorda che sugli importi delle indennità relative ad aree edificabili di proprietà di soggetti privati dovrà essere applicata dall'Autorità Espropriante una ritenuta alla fonte pari al 20%, mentre su quelli di proprietà di soggetti giuridici dovrà essere applicata l'IVA.

Servitù

Per quanto riguarda le indennità di asservimento di passo che remunera l'imposizione di una servitù conseguente alla realizzazione dell'opera essa va in percentuale commisurata non al valore venale del bene, bensì all'indennità di esproprio, in quanto come la giurisprudenza ha insegnato si corre il rischio aberrante di pagare di più l'acquisto di un diritto reale parziale su una cosa altrui rispetto all'acquisto della proprietà piena.

Pertanto l'indennità di asservimento viene commisurata ad una percentuale dell'indennità di espropriazione per le aree non edificabili o edificabili.

Espropriazione parziale art. 33 del D.P.R. 327/2001

Come previsto dall'art. 33 del T.U. nel caso di espropriazione parziale, l'indennità determinata deve tenere conto non solo del valore della parte ablata in quanto lo stesso valore non corrisponde ad un adeguato ristoro per il proprietario.

Tanto accade in quanto del deprezzamento del bene, per effetto della separazione da un altro bene al quale sia unito in un rapporto di connessione e di dipendenza, non viene tenuto alcun conto.

Pertanto nel calcolo di tale indennità abbiamo tenuto conto dei danni arrecati ai fondi residui dovuti alla frammentazione dell'unità e la sua configurazione-

Nelle somme previste del presente capitolo sono compresi anche i costi per l'acquisizione dei reliquati o porzioni di fondi intercluse.

8.4. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio.

8.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio

8.6. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI

L'acquisizione delle aree già di proprietà di enti pubblici avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò risulterà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, strade esistenti ecc.).

8.7. IMPOSTE

Sono stati conteggiati i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia mediante decreto di esproprio sia attraverso contratti di cessione volontaria.

Si richiama la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 243/E che ha indicato che ai decreti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di cessioni volontarie di immobili a favore dell'ANAS S.p.A., soggetto distinto dallo Stato, con una propria autonomia patrimoniale, gestionale e contabile, non è possibile applicare il regime esentativo previsto a favore dello Stato dall'articolo 57, comma 8, del TUR e dagli articoli 1 e 10 del TUIC.

Si può a ragione ritenere che tale norma valga anche e soprattutto se il soggetto interessato è un concessionario dell'ANAS perchè a maggior ragione è un soggetto con una propria autonomia patrimoniale, gestionale e contabile.

Non avvenendo dunque il trasferimento direttamente a favore dello Stato si devono considerare le seguenti aliquote:

Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014)

Terreni non edificabili

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Imposta di registro | 12% |
| 2. Imposta ipotecaria | 50 Euro a ditta catastale |
| 3. imposta catastale | 50 Euro a ditta catastale |
| 4. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanea | 3% |
| 5. Atti di quietanza | 0,5% |

Se le imposte da riconoscere sono inferiori a 1.000,00 Euro comunque le imposte da versare corrispondono all'importo appena citato.

Terreni edificabili

- | | |
|--|---------------------------|
| 6. Imposta di registro | 9% |
| 7. Imposta ipotecaria | 50 Euro a ditta catastale |
| 8. imposta catastale | 50 Euro a ditta catastale |
| 9. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanee | 3% |
| 10. Atti di quietanza | 0,5% |

Se le imposte da riconoscere sono inferiori a 1.000,00 Euro comunque le imposte da versare corrispondono all'importo appena citato.

9. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO

TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coeff.	TOT.PARZ.	TOTALE
3. INDENNITA' DI ESPROPRIO - Comune di Pesaro - Nuova Svincolo di Pesaro Sud						
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 T.U.	a1) VA = V.A.M. da qualità accertata x 2 (max. 1,5 + caratteristiche) x superficie agricola espropriata Es. : a1 = V.A.M. x 2 x Superficie Agricola mq 31.322	15,000	€ 469.830,00	
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. criteri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)	a2) Valore Venale Es. : a2 = V.V. x Superficie Edificabile B_ C mq 3.258	60,000	€ 195.480,00	
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. criteri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)	a2) Valore Venale Es. : a2 = V.V. x Superficie Edificabile - mq -	-	€ -	
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima		€ -	
		Indennità base a) = a1+a2+a3			€ 665.310,00	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a2)	0,100	€ 19.548,00	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, per coloni affittuari ed ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	a1= (V.A.M. x Sup.Agricola) a2* = (V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note) Es. a2: 0 mq. X €/mq, 4,44	4,440	€ 139.069,68	
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 3 anni)	1/12 Indennità base x N (3 anni)	0,250	€ 166.327,50	
f	Indennità per danni diretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	0,260	€ 172.980,60	
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	Stima	0,320	€ 212.899,20	
h	Possibili servitù		Es. : V.A. x Superficie mq 841		€ 12.615,00	
i	Possibili convenzioni onerose		Stima	0,100	€ 66.531,00	
l	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	0,100	€ 66.531,00	
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					€ 1.521.811,98	
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO						
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio....., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	1/12 x Indennità base x T (1,333 anni) mq 19.456	0,167	€ 48.640,00	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U						
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 5-10%	0,067	€ 101.454,13	
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	1/3 Indennità di esproprio x 5-10%	0,017	€ 25.363,53	
TOTALE INDENNITA'					€ 1.697.269,65	
4. INTERESSI						
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 2	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1% *2)	0,020	€ 33.945,39	
5. SPESE						
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Indennità base x 0.10 % e comunque non inferiore a €40.000,00	Formula	€ 20.000,00	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti,Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Imposte fiscali sul trasferimento degli immobili che decorrono dal primo gennaio 2014. D.L. n.104 /2013 (noto come "Decreto Istruzione") e il D.Lgs. 23/2011 ("Decreto sul Federalismo Fiscale").	12% 9% 3%	€ 156.256,61	
c	Spese amministrative		Spese amministrative sul totale delle indennità di esproprio	1% * 1.	€ 15.218,12	
TOTALE INTERESSI E SPESE					€ 225.420,12	
TOTALE GENERALE ESPROPRI					€ 1.922.689,77	
TOTALE GENERALE ESPROPRI + Altro					€ 1.922.689,77	
N.B.:	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "Incentivo (LB)" (2/3 Ind. di Esp)			0,010	10.145,41	
N.B.:	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Terna dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (L7)" (2/3 Ind. di Esp.)			0,020	20.290,83	
N.B.:	La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDG-0023084-P del 13/02/2008					
N.B.:	a2* in alternativa: Sup. edificabile x(VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)					
N.B.:	a2** in alternativ: Sup. edificabile x (VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)					