



Società Autostrada Tirrenica p.A.
GRUPPO AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.p.A.

AUTOSTRADA (A12) : ROSIGNANO – CIVITAVECCHIA
LOTTO 4

TRATTO: GROSSETO SUD – FONTEBLANDA
PROGETTO DEFINITIVO

INFRASTRUTTURA STRATEGICA DI PREMINENTE INTERESSE NAZIONALE

SOMME A DISPOSIZIONE

ESPROPRI

RELAZIONE PARAMETRI ILLUSTRATIVI
COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

<p>IL PROGETTISTA SPECIALISTICO</p> <p>P.i.e. Fabio Cerchiarì Ord. Per. Ind. Como N. 1067</p> <p>RESPONSABILE UFFICIO ESC</p>	<p>IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE</p> <p>Ing. Alessandro Alfì Ord. Ingg. Milano N. 20015</p> <p>CAPO PROGETTO</p>	<p>IL DIRETTORE TECNICO</p> <p>Ing. Massimiliano Giacobbi Ord. Ingg. Milano N. 20746</p>
---	--	--

WBS	RIFERIMENTO ELABORATO							DATA:	REVISIONE	
	DIRETTORIO			FILE					n.	data
—	codice	commessa	N.Prog.	unita'	ufficio argomento	n. progressivo	Rev.			
—	12	12	14	10	—	—	ESC	050	—	

 gruppo Atlantia	<p>COORDINATORE GENERALE INIZIATIVA SAT</p> <p>Ing. Massimiliano Giacobbi Ord. Ingg. Milano N. 20746</p> <p>CAPO COMMESSA</p>	<p>ELABORAZIONE GRAFICA A CURA DI :</p>	
		<p>ELABORAZIONE PROGETTUALE A CURA DI :</p>	
	<p>CONSULENZA A CURA DI :</p>	<p>IL RESPONSABILE UNITA' :</p>	

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

Sommario

1. Parte generale	2
1.1. Formazione del piano particellare grafico descrittivo	2
1.2. Formazione dell'elenco ditte catastali.....	4
2. Formazione della stima	5
2.1. Riferimenti normativi:	5
2.2. Procedure di Legge per il calcolo delle indennità	5
2.3. Calcolo delle indennità complessive.....	6
2.3.1. Aree a destinazione agricola.....	7
2.3.2. Aree a destinazione edificabile	7
2.3.3. Fabbricati da demolire manufatti e danni Indiretti.....	8
2.3.4. Servitù.....	9
2.3.5. Espropriazione parziale art. 33 del D.P.R. 327/2001	9
2.3.6. Occupazione temporanea preordinata all'esproprio.....	9
2.3.7. Indennità di occupazione temporanea di cantiere	9
2.3.8. Convenzionamenti con Enti Pubblici ed usi civici	10
2.3.9. Imposte.....	10
2.3.10. Spese amministrative	11
2.3.11. Riepilogo costi delle espropriazioni.....	11

1. PARTE GENERALE

Il presente progetto esecutivo si inquadra nell'ambito della realizzazione dell'Autostrada A12 Genova Roma, tratto: Rosignano - Civitavecchia, Lotto 4:Grosseto Sud - Svincolo di Orbetello, interessando terreni ubicati nei Comuni di Grosseto, Magliano in Toscana e Orbetello della provincia di Grosseto.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato in progetto si sviluppa prevalentemente su aree non edificabili (agricole).

Dai sopralluoghi eseguiti è emerso che quasi nella sua totalità le aree soggette ad espropriazione sono agricole a seminativo, Uliveto e Vigneto.

Infine alcune delle aree interessate risultano di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse si dovrà prevedere alla stipula di adeguate convenzioni ove non sia possibile addivenire alla cessione delle stesse.

L'attività svolta, di cui alla presente relazione, è mirata alla definizione delle aree da assoggettare ad esproprio o asservimento, al calcolo delle relative superfici ed alla previsione dei costi necessari per poter procedere all'acquisizione in via ablativa dei beni immobili di proprietà pubblica o privata. La determinazione delle aree da espropriare è composta dai seguenti documenti:

- Piano Parcellare;
- Elenco Ditte.

Tali elaborati vengono redatti ai fini della dichiarazione di pubblica utilità.

1.1. FORMAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE GRAFICO DESCRITTIVO

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 Firenze in formato digitale nel 2016.

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_".

E' stato svolto il lavoro georeferenziando e componendo i singoli Fogli di Mappa, facendoli coincidere per coordinate e constatando che l'asse e la sede stradale, rilevati dallo stato di fatto, sono congruenti con la mappa catastale.

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale (Cassini Soldner).

È stato pertanto necessario rototraslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie.

Si è ritenuto più appropriato non adottare un metodo matematico basato sulla rototraslazione baricentrica, ma bensì una semplice rototraslazione rigida, cercando di far coincidere tutti gli elementi possibili, rilevati dallo stato di fatto e presenti nelle mappe.

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

- aree da doversi espropriare per sede autostrada;
- aree da doversi espropriare per deviazioni fossi esistenti e strade;
- aree da doversi espropriare per sistemazione ambientale;
- aree da doversi asservire per scarico acque, di passo e per sottofondazioni;
- aree da doversi asservire per impianti tecnologici (interferenze)
- aree da doversi occupare temporaneamente per campi e viabilità di cantiere.

Tutte le aree sono opportunamente individuate nelle tavole di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata.

Si riassume la procedura svolta:

- Sovrapposizione della mappa catastale con gli elaborati di progetto con opportuno ancoraggio a punti significativi, capisaldi, spigoli, fabbricati e manufatti, punti fiduciali.
- Individuazione del limite definitivo o temporaneo delle occupazioni o degli asservimenti, comprensivo delle opere collaterali, (es. scarpate, fossi di guardia piccole banchine, fondazioni, muri di sostegno, scavi di fondazione, opere di sostegno ed ecc.)
- Determinazione delle superfici d'occupazione o da asservire di tutti i mappali interessati dalle opere, con calcolo automatico delle aree da occuparsi.
- Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni assegnazione, 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.
- Individuazione dei confini dei fogli e dei comuni sui piani particellari.
- Distinzione delle tipologie di esproprio con poligoni colorati.
-

Infine si sono adottati i seguenti criteri per l'individuazione delle aree occupate o definizione del limite di occupazione, in conformità alla nostra esperienza:

a) Sede Autostrada

- in caso di trincea o rilevato:
limite di occupazione definitiva della nuova sede autostradale posto alla distanza di mt. 6,00 dal ciglio del piede rilevato/trincea, fatti salvi i necessari raccordi, adeguamenti e collegamenti;
- per imbocchi/gallerie:
l'occupazione si estende fino al perimetro della rinaturalizzazione degli imbocchi, con una fascia aggiuntiva di mt. 4.
Per le gallerie inoltre si prevedono i possibili asservimenti qualora la copertura sia inferiore a 40 metri dall'estradosso della canna alla quota del terreno o comune fino al limite della subsidenza in prossimità dei bypass.
- in casi puntuali:
esproprio temporaneo per le aree di cantiere e per la cantierizzazione dei singoli manufatti in progetto. Nelle fattispecie l'occupazione è determinata secondo le esigenze specifiche per consentire l'esecuzione dei lavori secondo le tecniche progettate ed in considerazione della movimentazione di uomini e mezzi in piena sicurezza operativa.

b) Sede Strada e deviazioni strade/fossi

- in caso di trincea o rilevato:
limite di occupazione definitiva della nuova sede stradale posto alla distanza di mt. 3,00 dal ciglio del piede rilevato, fatti salvi i necessari raccordi, adeguamenti e collegamenti.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (strade, opere di mitigazione, ecc.) sia sulla base del proprietario della particella considerata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

1.2. FORMAZIONE DELL'ELENCO DITTE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinare i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.).

Si segnalano alcuni possibili casi particolari:

Per le particelle soppresse si è riportata la ditta individuata tramite la visura storica.

Per le particelle censite alla Partita 1 Catasto Terreni si è indicata la ditta catastale riportata al Catasto Fabbricati con l'elenco dei nominativi intestatari dei singoli subalterni. In alcuni casi non individuando la ditta al Catasto Fabbricati sono stati riportati i dati storici presenti al Catasto terreni. Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte per ogni comune.

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 e censuari delle particelle occupate;
- la superficie da doversi occupare e il titolo di occupazione delle aree da interessare (autostrada, deviazione strada, servitù, ecc.).

2. FORMAZIONE DELLA STIMA

Catalogati i beni attraverso una puntuale identificazione, risultante dagli elaborati progettuali, come fino adesso descritto, sono state determinate le superfici complessive da espropriare e con sopralluoghi sui siti interessati, ad identificare l'attuale destinazione dei beni immobili, nonché le relative colture in atto provvedendo a distinguere, con successive indagini relative alla destinazioni urbanistiche, l'effettivo valore riferito alla specifica attribuzione di aree non edificabili, edificate ed edificabili.

Vengono individuati e valutati in via definitiva i seguenti elementi per la formazione della stima:

- indicazione del Comune dove sono ubicati i beni da assoggettare a procedura espropriativa;
- indicazione della destinazione urbanistica;
- Valore venale sia per le aree non edificabili, edificate ed edificabili;
- Stima dei fabbricati interessati da esproprio, determinata ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 39 - comma 1 - del D. P.R. 327/2001 e sue successive modificazioni *"l'indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che ha l'immobile in una libera contrattazione di compravendita"*.

2.1. RIFERIMENTI NORMATIVI:

- ✓ D.P.R. 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- ✓ Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (abrogazione art. 37 D.P.R. 327/2001).
- ✓ Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011 (Dichiarazione di Incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi - G.U. I^a 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.)

2.2. PROCEDURE DI LEGGE PER IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ

Il D.P.R. 327/2001 e le sue successive modificazioni ha recuperato una normativa sulle procedure espropriative e per il calcolo delle indennità che, per via dei lunghi tempi trascorsi e delle varie modificazioni introdotte nella materia, ha reso per anni il tutto incerto e dibattuto.

Solo parzialmente il vuoto normativo è stato in parte colmato dal citato *"Testo unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità"*:

Resta ancora da codificare quali caratteristiche debba avere un suolo per essere considerato area edificabile. Il vigente D.P.R. 327/2001 – art. 37 comma 5 e 6 – rinvia la soluzione alla emanazione di uno specifico *"Regolamento"*.

Per calcolare l'indennità spettante ai proprietari di suoli edificabili e non edificabili, si devono considerare le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Nel caso specifico ricorrente, quindi andrebbe interpretato quanto sancito dal precitato art. 37 e dall'art. 40 comma 1 del D.P.R. 327/2001 e dalla giurisprudenza a supporto, in base ai quali l'edificabilità di un'area non è legabile alla sola previsione urbanistica, ma a specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area stessa.

Ai fini della valutazione della edificabilità delle aree interessate, sono da considerare anche i vincoli imposti dall'art. 4 del D.M. 01.04.1968 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme per edificare lungo strade fuori dai centri abitati, che possono influire nell'analisi per la potenziale edificabilità di un'area da assoggettare ed espropriare.

Quanto premesso, ci siamo orientati come indirizzo per definire il limite invalicabile tra edificabilità e non edificabilità dei suoli, quello posto dagli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni interessati.

Nella fattispecie i terreni interessati da occupazione per pubblica utilità, destinati alla realizzazione dei lavori in progetto di che trattasi e loro pertinenze e/o asservimenti, sono stati ripartiti nelle seguenti categorie:

1. Terreni non edificabili, la cui destinazione è inequivocabilmente tale. Per la definizione delle indennità di esproprio, applicando la citata Normativa di cui all'art. 40 comma 1 del D.P.R. 327/2001 (sentenza della Corte Costituzionale n 181/2011);
2. terreni assoggettati a vincolo urbanistico, per i quali è interclusa ogni possibilità di edificabilità, che vengono assimilati a terreni non edificabili;
3. aree urbane così come definite dai piani regolatori.

2.3. CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE

In ciascuno dei casi delle destinazioni urbanistiche, come sopraccitato, alle indennità base, vanno aggiunti gli incrementi e maggiorazioni previsti dalla normativa vigente in materia.

Il quadro riepilogativo sotto riportato, definisce gli importi complessivi necessari per l'acquisizione degli immobili occorrenti per realizzare le opere progettate.

Le indennità provvisorie sono state così definite:

1. per area non edificabile l'indennità di base è determinata col criterio del valore agricolo delle colture prevalenti nella zona (art 40 comma 1);
2. per suoli riportati come edificatori, l'indennità di base è calcolata secondo i criteri di cui all'art. 37 come modificato dalla legge Finanziaria 2008 (Legge 244/2008);
3. occupazioni temporanee per installazioni di cantieri o per altre utilizzazioni comunque strumentali alla realizzazione dell'opera principale, calcolate ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/01;
4. per fabbricati ed estesa alle costruzioni rurali, presenti nella fattispecie, il valore di mercato, decurtato o maggiorato a seconda delle condizioni oggettive in cui si trova ciascuno degli edifici considerati;
5. ai valori base così ottenuti verranno previste le indennità aggiuntive, relative a soprassuoli (frutti pendenti, alberi e similari) ed a sovrastrutture (opere di miglioramento fondiario);
6. per spese procedurali ed amministrative.

Ai fini della determinazione delle sopraccitate indennità aggiuntive e maggiorazione sono da prendere in considerazione anche quanto previsto sempre dal Nuovo Testo Unico e precisamente:

- art. 37 D.P.R. 327/2001 comma 2 lett. a: cessione volontaria di area edificabile, su cui applicare una maggiorazione del 10%;
- art. 40 comma 1 D.P.R. 327/2001: coltivazione diretta del fondo, per cui è previsto una indennità aggiuntiva determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura in atto sul fondo;
- art. 37 D.P.R. 327/2001 comma 9: in base al quale è previsto per il proprietario coltivatore diretto di area edificabile ma utilizzata a scopo agricolo una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata;

- art. 42 D.P.R. 327/2001: in base al quale in caso di fittavolo o mezzadro o partecipante spetta allo stesso l'indennità determinata ai sensi dell'art. 40 comma 4;

2.3.1. Aree a destinazione agricola

Le aree non edificabili soggette ad occupazione sono complessivamente pari a mq. 826393 di cui mq. 700769 oggetto di espropriazione, mq. 34112 oggetto di asservimento e mq. 91512 oggetto di occupazione temporanea per cantierizzazione dei lavori (vedi successiva tabella di riepilogo).

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 da tale sentenza si sono determinate le indennità secondo l'insegnamento giurisprudenziale in attesa che venga riempito il vuoto normativo dopo la sopra citata abrogazione. Tenendo conto della diffusione delle figure professionali di agricoltori o imprenditori, e delle sue possibili future variazioni colturali, tutte le aree sono state considerate coltivate da soggetti aventi diritto alla indennità aggiuntiva e quindi oltre alle indennità spettanti al proprietario sono state considerate quelle per la coltivazione diretta del fondo e la locazione.

In via definitiva e cautelativa abbiamo considerato la coltura più redditizia.

Vista la composizione fondiaria esistente e considerato che la nuova opera determinerà la formazione di aree relitte, abbiamo assunto anche di acquisire tali aree calcolate per un valore corrispondente in percentuale delle indennità per le aree agricole espropriate.

2.3.2. Aree a destinazione edificabile

Non vi sono aree a destinazione edificabile soggette ad esproprio, asservimento o oggetto di occupazione temporanea nel presente piano particellare di esproprio.

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.

Secondo la prassi estimativa e da una consolidata esperienza, è possibile affermare che il valore di un'area edificabile (valore venale) è determinato mediante l'applicazione di un'aliquota percentuale al valore di mercato del fabbricato su di essa edificato. Detta aliquota non rappresenta altro che l'incidenza che il costo del suolo ha sul valore della costruzione. In considerazione della ubicazione delle aree, dell'indice di cubatura, delle risultanze delle tabelle mercuriali, è possibile affermare che l'incidenza del valore delle aree su quello del fabbricato è compreso tra il 15 e 18%.

Pertanto 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.

I dati inseriti negli archivi informatici si riferiscono ai valori medi degli immobili registrati sulla base di una preventiva suddivisione del territorio in zone omogenee nelle quali si riscontra una certa uniformità di gradimento del mercato.

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.

2.3.3. Fabbricati da demolire manufatti e danni Indiretti

In generale tutte le aree di sedime sono stimate a corpo (Cass. 21.05.1998 n 5064 In massima nel 1998) con i fabbricati sovrastanti secondo le normali tecniche estimative all'individuazione del valore venale da intendersi:

1) Per i fabbricati urbani come il giusto prezzo in libera contrattazione di compravendita ai sensi dell'art. 39 del T.U.

La stima è stata redatta con il sistema sintetico – comparativo, nella misura del vuoto per pieno, secondo il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, mediante comparazione diretta di beni analoghi e svolgendo una indagine dei valori immobiliari tipici della zona prendendo a riferimento anche le principali pubblicazioni sui valori immobiliari (determinando il prezzo unitario). Importante per la redazione della stima è prendere in esame anche la valutazione della consistenza dell'immobile per la quale abbiamo utilizzato i coefficienti estimativi per destinazione nella prassi.

2) Per i fabbricati rurali, come il costo di ricostruzione a nuovo al netto delle detrazioni per la vetustà, tenendo conto del valore delle opere di urbanizzazione.

3) Per i manufatti in genere, diversi dai fabbricati insistenti nelle aree edificate o edificabili, come recinzioni, alberi, pozzi ed ecc., compromessi dalla realizzazione dell'opera pubblica, abbiamo considerato in generale il danno cagionato al proprietario, con il possibile costo di ricostruzione.

4) Danni Indiretti o permanenti di cui all'art.44 del D.P.R. 327/2001 I danni indiretti sono la limitazione del diritto della proprietà.

Quando un proprietario di un bene contermine all'opera pubblica subisce una limitazione al suo diritto di proprietà del bene e questo comporti un danno egli ha diritto ad essere indennizzato.

Non ci sono modi di parametrare l'indennizzo o criteri di vari genere, per la sua natura risarcitoria, infatti si trattano di debiti di valore, suscettibile quindi anche della rivalutazione monetaria.

Quindi per la valutazione di tali danni sono stati presi in esame gli insegnamenti della giurisprudenza e gli accordi sulle procedure espropriative ed indennizzi già stipulati.

2.3.4. Servitù

Per quanto riguarda le indennità di asservimento di scarico acque, interferenze e di tiranti in sottosuolo che remunerano l'imposizione di una servitù conseguente alla realizzazione dell'opera essa va in percentuale commisurata 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.

2.3.5. 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 di espropriazione 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 per i terreni non edificabili abbiamo tenuto conto dei danni arrecati ai fondi residui dovuti alla frammentazione dell'unità, la sua sconfigurazione e la possibile alterazione del piano di campagna.

Invece per le aree edificabili si deve conteggiare il rischio di quantificare delle aree pertinenziali al fabbricato con valori non edificabili e quindi irrilevanti rispetto al vero danno, per l'abbattimento di alberi pregiati, l'estirpazione di siepi ben sviluppate, diminuendo il valore caratteristico estetico di un edificio oltre che abbattere la barriera naturale e un peggioramento della fruibilità della proprietà residua.

Quindi per la particolare attenzione che si deve porre agli effetti economici negativi prodotti sulle aziende o alle proprietà edificate ed edificabili, viene a considerarsi un'incidenza sull'ammontare dell'indennità di espropriazione proprio per avere delle risorse necessarie per la stima delle indennità.

2.3.6. Occupazione temporanea preordinata all'esproprio

Vengono preventivati anche i costi dell'occupazione d'urgenza, di cui alla applicazione delle procedure stabilite dall'art. 22 bis del D.P.R. 327/2001, nel quale viene richiamato l'art. 50 del citato decreto.

L'indennità di occupazione è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

Al proprietario per il periodo che va dalla data di immissione in possesso a quella di corresponsione dell'indennità viene liquidata un'indennità aggiuntiva sopra citata sostitutiva del mancato reddito fondiario del terreno.

2.3.7. Indennità di occupazione temporanea di cantiere

L'esecuzione dei lavori chiede l'utilizzo di superfici di proprietà privata per le viabilità e lo stoccaggio di materiali. Infatti il presente progetto esecutivo contiene l'elenco delle superfici da occupare temporaneamente strettamente funzionali e preventivabili con certezza al fine di consentire l'accantieramento dell'opera, senza però sostituirsi all'Appaltatore nel reperimento di aree strumentali all'organizzazione del lavoro.

I proprietari di dette aree subiscono con la dichiarazione di pubblica utilità, seppur anche se non un esproprio, comunque una compressione temporanea della loro facoltà di godimento sul bene.

Il Testo Unico sulle Espropriazioni ha disciplinato espressamente l'occupazione temporanea di aree da non espropriare, ma necessarie alla corretta esecuzione dei lavori.

Come per indennità preordinata all'espropriazione l'indennità di occupazione temporanea di cantiere è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

2.3.8. Convenzionamenti con Enti Pubblici ed usi civici

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.). L'acquisizione di tali aree potrebbe causare maggiori costi di esproprio e quindi si assume una percentuale del valore di esproprio. È stata valutata anche la possibilità della presenza di usi civici sulle aree oggetto di occupazione.

2.3.9. 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.

Richiamata 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 di 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, sono state considerate 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.

2.3.10. Spese amministrative

Sono state considerate inoltre le spese necessarie per l'acquisizione delle aree consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili per la stipula dei rogiti di compravendita, bolli, diritti di segreteria e tasse erariali in genere.

Queste spese sono state forfaitariamente stimate nella misura del 1% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

2.3.11. Riepilogo costi delle espropriazioni