



**ASPI**  
**Società Autostrade per l'Italia S.p.A.**  
**Gruppo Atlantia**

**AUTOSTRADA (A14): Bologna - Bari - Taranto**

**POTENZIAMENTO DEL SISTEMA  
AUTOSTRADALE E TANGENZIALE DI BOLOGNA  
TRA BORGHI PANIGALE E SAN LAZZARO**

**PASSANTE DI BOLOGNA**

**PROGETTO DEFINITIVO**

## INDICE

<b>1. GENERALITÀ .....</b>	<b>2</b>
<b>2. FORMAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE: LE MAPPE CATASTALI.....</b>	<b>2</b>
<b>3. FORMAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE: LA GEOREFERENZIAZIONE.....</b>	<b>2</b>
<b>4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE .....</b>	<b>3</b>
4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE .....	3
4.2. LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE.....	3
4.3. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE.....	3
4.4. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE .....	4
<b>5. FORMAZIONE DELL'ELENCO DITTE: LE VISURE CATASTALI.....</b>	<b>4</b>
<b>6. L'ELENCO DITTE .....</b>	<b>4</b>
<b>7. RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>	<b>4</b>
<b>8. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA' .....</b>	<b>5</b>
<b>9. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE .....</b>	<b>5</b>
9.1. GENERALITÀ.....	5
9.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE .....	7
9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI.....	7
9.4. FABBRICATI DA DEMOLIRE E MANUFATTI .....	8
9.5. ALTRI INDENNIZZI .....	9
9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE DI CANTIERE.....	9
9.7. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO .....	10
9.8. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI .....	10
9.9. COSTI TECNICI.....	10
9.10. IMPOSTE.....	10
<b>10. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI IN ESPROPRIO .....</b>	<b>11</b>

## **1. GENERALITÀ**

Il presente progetto definitivo comprende il miglioramento del sistema autostradale e tangenziale di Bologna nel tratto Bologna Borgo Panigale - San Lazzaro di Savena, che consiste nel potenziamento a tre corsie e quattro più emergenza della tangenziale e a tre corsie sempre più emergenza dell'Autostrada A14, interessando i territori dei Comuni di Bologna e San Lazzaro di Savena della Provincia di Bologna.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato si sviluppa sia su territori non edificabili, agricoli che in ambiti urbanizzati destinati a residenziali, artigianali ed industriale.

Alcune delle aree interessate risultano poi 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 (beni disponibili).

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i criteri adottati 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.

## **2. FORMAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE: LE MAPPE CATASTALI**

Le mappe catastali utilizzate come supporto per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in formato digitale.

Tale cartografia è poi stata trasferita in 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.

## **3. FORMAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE: LA GEOREFERENZIAZIONE**

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale (Gauss Boaga). È stato pertanto necessario rototraslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Tale operazione è stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate;
- ricerca del baricentro dei due sistemi di coordinate;

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

## **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 doversi espropriare per la nuova sede autostradale ( Autostrada A14 e Tangenziale);
- aree da doversi espropriare per nuove sedi stradali, per le piste ciclabili e deviazione fossi;
- aree da doversi occupare per sistemazioni ambientali;
- aree da doversi occupare per servitù di passo;
- aree da doversi occupare per la cantierizzazione delle opere ( campi e viabilità).

Tutte le aree sono opportunamente individuate nelle tavole di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata. In particolare è stata utilizzata una colorazione verde chiaro per indicare le viabilità esistenti ed una colorazione azzurra per indicare le acque pubbliche. Tali campiture determinano i confini oltre i quali l'esproprio non dovrà eseguirsi poiché le proprietà od i possessi delle aree così individuate sono già appartenenti ad enti pubblici.

### **4.2. LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE**

Ogni tavola di piano particellare è costituita da uno o più fogli di mappa catastale. Essa inizia e termina con un confine di foglio catastale e contiene solo fogli catastali appartenenti allo stesso comune.

### **4.3. 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 secondo le indicazioni precedenti.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (autostrada, strade, occupazioni

temporanee, mitigazione ambientale ecc.) sia sulla base del proprietario della particella considerata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda dove vengono riportati i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

#### **4.4. 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 di cui si dirà in seguito.

### **5. FORMAZIONE DELL'ELENCO DITTE: 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 inizialmente presso il Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

### **6. L'ELENCO DITTE**

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.

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

- 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 ( intestatario, dati censuari);
- il dettaglio delle superfici delle aree da doversi occupare (per sede autostrada, deviazioni strade o fossi, mitigazione ambientale, servitù, occupazioni temporanee ed ecc.).

### **7. RIFERIMENTI NORMATIVI**

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- 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<sup>a</sup> 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.)

## **8. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'**

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

- aree agricole;
- aree edificate;
- aree edificabili.

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.

## **9. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE**

### **9.1. GENERALITÀ**

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza con riferimento alle superfici di occupazione definitiva e temporanea, sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d'uso dei terreni), della configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente vengono eseguiti i conteggi economici delle indennità di esproprio come previsti dai criteri indicati dal DPR 327/2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità ed in particolare:

1. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, 38 e 39 ed in base alla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007;
2. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 comma 1 e 42.
3. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
4. per i beni non espropriati che a causa della realizzazione dell'opera pubblica siano gravati da servitù o subiscano una diminuzione di valore in base all'art. 44;
5. per l'occupazione temporanea preordinata all'espropriazione e non in base agli art. 49 e 50.

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 esproprio.

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 dei 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:

- 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);
- terreni assoggettati a vincolo urbanistico, per i quali è interclusa ogni possibilità di edificabilità, che vengono assimilati a terreni non edificabili;
- aree edificabili così come definite dai piani regolatori.



## **9.2. 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 vengono determinate le indennità secondo l'insegnamento giurisprudenziale in attesa che venga riempito il vuoto normativo dopo la sopra citata abrogazione.

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

Sono conteggiate anche le indennità aggiuntive per il coltivatore diretto o imprenditore agricolo e per l'affittuario.

Infine 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.

## **9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI**

La sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte Costituzionale ha 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 valore sul libero mercato degli immobili confrontando 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.

Tali dati garantiscono anche 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.

#### **9.4. FABBRICATI DA DEMOLIRE E MANUFATTI**

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) I fabbricati urbani sono stati stimati con 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 misure 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 le principali pubblicazioni sui valori immobiliari (determinando il prezzo unitario).

Sono stati presi in esame anche per la valutazione della consistenza immobiliare i coefficienti estimativi per destinazione, utilizzati nella prassi (Consulente Immobiliare)

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, è stato considerato in generale il danno cagionato al proprietario, con il possibile costo di ricostruzione.

## 9.5. ALTRI INDENNIZZI

La valutazione delle indennità di esproprio è anche comprensiva dei pregiudizi arrecati sia ai beni espropriati parzialmente sia a quelli non espropriati ma che per effetto della costruzione dell'opera pubblica subiranno una diminuzione del valore (rispettivamente art. 33 e 44 Dpr 327/2001) ed in particolare:

per i terreni agricoli espropriati parzialmente è previsto un indennizzo per la riduzione della consistenza fisica dell'azienda o per la formazione di corpi aziendali separati derivanti da eventuale intersecazione con l'opera.

Invece per le aree edificabili si deve conteggiare il rischio di quantificare delle aree pertinentziali al fabbricato con valori venali di aree 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 ai negativi effetti economici prodotti sulle aziende o alle proprietà edificate ed edificabili, è stata considerata una incidenza in percentuale sull'ammontare dell'indennità di espropriazione, proprio per avere delle risorse necessarie per la stima delle indennità del citato articolo del T.U. *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore.”*

## 9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE DI CANTIERE

L'esecuzione dei lavori chiede l'utilizzo di superfici di proprietà privata e pubblica per le viabilità e lo stoccaggio di materiali. Infatti il progetto 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.

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.

## **9.7. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO**

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

## **9.8. 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.). L'acquisizione di tali aree potrebbe causare maggiori costi di esproprio e quindi si assume che tali costi rappresentino complessivamente il 10% del valore di esproprio delle aree agricole ed edificabili comprese le maggiorazioni.

## **9.9. COSTI TECNICI**

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

## **9.10. IMPOSTE**

Vengono infine 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.

## 10. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI IN ESPROPRIO

Intervento	Prat.	Occ. Per. Sede Autostrada	Occ. Per. Sede strada, deviazioni fossi, piste ciclabili	Occ. Tem.	Servitù	Sup. Tot.
<b>BOLOGNA</b>	228	541218	58377	209684	1562	810841
<b>SAN LAZZARO</b>	15	8496	0	2237	0	10733