



ANAS S.p.A.

DIREZIONE REGIONALE PER LA SICILIA

PA17/08

Affidamento a Contraente Generale dei "Lavori di ammodernamento del tratto Palermo - Lercara Friddi, lotto funzionale dal km 14,4 (km. 0,0 del Lotto 2) compreso il tratto di raccordo della rotatoria Bolognetta, al km 48,0 (km. 33,6 del Lotto 2 - Svincolo Manganaro incluso) compresi i raccordi con le attuali SS n.189 e SS n.121

Bolognetta S.c.p.a.

Contraente Generale:
Ing. Pierfrancesco Paglini

Il Responsabile Ambientale:
Ing. Claudio Lamberti

- PERIZIA DI VARIANTE N.1 -

Bolognetta S.c.p.a.

Titolo elaborato:

ESPROPRI

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

Codice Unico Progetto (CUP) : F41B03000230001

Codice elaborato:	OPERA	ARGOMENTO	DOC. E PROG.	FASE	REVISIONE
PA17/08	PE	ES	RT01	5	0

CARTELLA:	FILE NAME:	NOTE:	PROT.	SCALA:	
	PEESRT01_50_4137.XLS	1=1	4 1 3 7	-	
5					
4					
3					
2					
1					
0	PRIMA EMISSIONE		Ottobre 2015	F. Carli S. Fortino D. Tironi	
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

A.T.I. Progettisti :

Capogruppo:

Mandante:

POLITECNICA

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Viale Amendola, 6 - 50121 Firenze
tel 055/2001660 fax 055/2344856
e-mail poliff@politecnica.it

ACS ingegneri

Via Catani, 28/c - 59100 Prato
tel 0574.527864 fax 0574.568066
E-mail acs@acsingegneri.it

Il Progettista Responsabile
Ing. Marcello Mancone



Il Geologo
dott. Pietro Accolti Gil



Il Coordinatore per la Sicurezza
in fase di esecuzione:
Ing. Francesco Cocciantè

**Il Coordinatore per la sicurezza
in fase di Esecuzione
Ing. Francesco Cocciantè**

Il Direttore dei Lavori:
Ing. Sandro Favero

**Il Direttore dei Lavori
Ing. Sandro Favero**

ANAS S.p.A.

DATA: _____ PROTOCOLLO: _____

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

CODICE PROGETTO **L0410C E 1101**

Dott. Ing. Ettore de Cesbron de la Grennelais

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
3.	METODOLOGIA	4
3.1.	Piano particellare d'esproprio	4
3.2.	Elenco ditte espropriate	5
3.3.	Procedure di georeferenziazione catastali.....	5
4.	STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO	6
4.1.	Aree non edificabili	6
4.2.	Aree edificabili	7
4.3.	Fabbricati	8
4.4.	Indennità aggiuntive.....	8
4.5.	Occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione	9
4.6.	Indennità per soprassuoli, danni indiretti e deprezzamenti.....	9
5.	RIEPILOGO CONTO ECONOMICO ESPROPRI.....	10
6.	RISPARMIO DESUMIBILE DAGLI IMPORTI DEL QUADRO ECONOMICO INDENNITA' DI ESPROPRIO	12

1. PREMESSA

Considerato il consistente avanzamento dell'attività espropriativa e la conseguente definizione del finanziamento necessario, si è ritenuto opportuno redigere una prima fase dell'AS-BUILT espropri, al fine di definire più precisamente il costo di acquisizione delle aree necessarie all'intervento

Pertanto la presente relazione illustra la valutazione consuntiva della prima fase della procedura espropriativa relativa ai "Lavori di ammodernamento del tratto Palermo-Lercara Friddi, lotto funzionale dal km 14,4 (km 0,0 del lotto 2) compreso il tratto di raccordo della rotatoria Bolognetta, al km 48,0 (km 33.6 del lotto 2 – Svincolo Manganaro incluso) compresi i raccordi con le attuali SS n.189 e SS n.121..

L'analisi effettuata interessa 465 Ditte su un numero complessivo di 1012, per una superficie complessiva di circa 848.000 mq su un'area totale di 1.282.600 mq

Le aree sono state puntualmente definite per mezzo dei frazionamenti eseguiti e si evincono dagli elaborati grafici e descrittivi allegati.

I fogli per i quali sono stati eseguiti i frazionamenti ricadono nei comuni di Villafrati, Mezzojuso, Ciminna, Campofelice di Fitalia, Vicari, tutti appartenenti alla Provincia di Palermo.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La procedura espropriativa e il calcolo delle indennità di esproprio sono state determinate ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per Pubblica Utilità così come modificato dal Decreto Legislativo n. 302 del 27 Dicembre 2002, dalla Legge Finanziaria 2008 n. 244 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10 Giugno 2011.

3. METODOLOGIA

3.1. Piano particellare d'esproprio

Il Piano particellare di esproprio è stato redatto in conformità alle disposizioni e procedure applicative indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto e nell'allegato NG06 "Procedura concernente criteri di redazione degli elaborati espropriativi e modalità di gestione delle attività espropriative".

- Definizione della fascia di esproprio così come definita all'art. 33 D.P.R. 554/99 di cui ai "Criteri per la redazione degli elaborati espropriativi" esplicitate nel prontuario "Procedure Applicative Anas" lettera E.1 secondo le indicazioni di seguito riportate:

Sezione stradale tipo B (trincee e rilevati)

1. In trincea: ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di m. 4,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
2. In rilevato: ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di m. 4,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;

Sezione stradale tipo C1 (trincee e rilevati)

1. In trincea: ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di m. 3,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
2. In rilevato: ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di m. 3,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;

Sezioni stradali tipo B e tipo C1 (viadotti e gallerie)

1. Nei tratti con viadotto inferiore a ml. 20 di altezza la linea di esproprio è stata posta a ml. 2,00 dalla loro proiezione a terra;
2. Nei tratti con viadotto tra ml. 20 e 30 di altezza la linea di esproprio è stata posta a ml. 3,00 dalla loro proiezione a terra;
3. Per le gallerie artificiali la linea di esproprio è stata posta a ml. 10,00 dal massimo ingombro;
4. Per le gallerie naturali la linea di esproprio è stata posta a ml. 10,00 dal massimo ingombro per ml. 10,00 oltre l'imbocco.

Nell'area di ingombro dell'infrastruttura di progetto sono state differenziate, con campiture di colore diverso, le aree di nuova occupazione (da assoggettare ad esproprio o ad occupazione temporanea) e le aree di sedime dell'infrastruttura esistente.

In presenza di piazzali di attività produttive, corti di fabbricati e aree pertinenziali di particolare interesse economico, il limite di esproprio, ove possibile, è stato definito in deroga rispetto a quanto sopra previsto al fine di limitare i danni prodotti alle attività e di conseguenza diminuire l'indennità di esproprio a carico del Soggetto aggiudicatore.

3.2. Elenco ditte espropriate

Nel Piano particellare grafico redatto come sopra indicato, sono state individuate le particelle da espropriare, da asservire e da destinare ad occupazione temporanea.

Per ognuna si è proceduto come di seguito riportato:

- aggiornamento delle visure presso l'agenzia del Territorio al fine di ottenere tutti i riferimenti catastali: comune, foglio, particella, ditta intestataria catastale, qualità e classe del terreno, reddito dominicale ed agrario;

- accertamento presso i Comuni di competenza della destinazione urbanistica delle aree mediante richiesta e successivo rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;

- redazione schede di valutazione e report fotografico per fabbricati.

3.3. Procedure di georeferenziazione catastali

1. Acquisizione c/o l'Agenzia del Territorio dei file vettoriali relativi ai fogli catastali interessati dall'opera;
2. Visualizzazione diretta c/o l'Agenzia del Territorio dei fogli di mappa di impianto;
3. Individuazione dei fabbricati di impianto presenti sulle mappe catastali;
4. Individuazione sulle ortofoto dei fabbricati di impianto ancora esistenti sui luoghi;
5. Lettura diretta delle coordinate sui fogli di mappa di impianto da parte dei tecnici dell'Agenzia del Territorio;
6. Rilievo in campo di tutti gli spigoli di fabbricati di impianto anche di fogli contigui ai fogli interessati al progetto;
7. Trasformazione delle coordinate di rilievo in rettilinee;
8. Georeferenzazione in Cassini Soldner dei fogli di mappa vettoriali;
9. Rototraslazione delle coordinate catastali (lettura su fogli di impianto) in rettilinee e valutazione degli scarti;
10. Applicazione dei parametri di cui al punto 9 ai fogli vettoriali;
11. Sovrapposizione dei fogli catastali vettoriali al progetto.

4. STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

La determinazione dell'indennità di esproprio, illustrata nei paragrafi successivi, è stata elaborata in riferimento a quanto prescrive il capo VI, artt. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.s.m. ed i. .

4.1. Aree non edificabili

A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10/06/2011, che ha reso incostituzionale l'art. 40, commi 2 e 3, tramite i quali l'indennità di esproprio era determinata in funzione dei Valori Agricoli Medi (VAM), nel caso di esproprio di aree non edificabili, l'indennità è stata determinata in base al valore agricolo di mercato del terreno e al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Allo scopo di determinare i valori agricoli di mercato dei terreni oggetto di esproprio sono state effettuate indagini di mercato in loco nonché considerati i valori INEA.

Le aree interessate sono state valutate sulla base di caratteristiche omogenee come:

- esposizione;
- potenzialità agricola;
- potenzialità edificatoria rurale (con riferimento alla perdita del lotto minimo);
- posizione rispetto ad aree edificabili industriali o residenziali;
- morfologia del terreno;
- coltura presente
- vicinanza alle infrastrutture viarie.

I terreni interessati da questo intervento sono essenzialmente agricoli adibiti alla coltura e raccolta del foraggio, a servizio delle aziende zootecniche presenti sul territorio.

Per i terreni effettivamente incolti, l'indennità di esproprio, è commisurata al valore agricolo di mercato corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona.

Per la qualità dei terreni è stata considerata quella "effettiva" desunta sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti durante le immissioni in possesso e la redazione dei verbali di consistenza.

Nelle aree agricole, sono state ricomprese anche le aree di esproprio ricadenti nel comune di Villafrati con destinazione urbanistica Parco Fluviale, che non raggiungevano il lotto minimo che le rendeva edificabili, le altre che raggiungevano i requisiti sono state considerate edificabili.

Di seguito una tabella riepilogativa per le aree non edificabili per le quali si è definito l'esproprio alla data del 31/10/2015

Comune	Superficie [m²]	Indennità [€]
BOLOGNETTA	0	0
VILLAFRATI	228.658	760.580,23
BAUCINA	0	0
CEFALA' DIANA	0	0
MEZZOJUSO	89.341	256.765,30
CIMINNA	19.474	83.598,66
CAMPOFELICE DI FITALIA	17.972	33.881,74
VICARI	343.437	573.075,31
TOTALE	679.509	1.569.788,57

4.2. Aree edificabili

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell'art. 37 del D.P.R. 327/01 l'indennità di espropriazione è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Per le aree edificabili utilizzate ad usi agricoli è stata prevista, conformemente all'art. 37, 9° comma, l'indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto, ovvero al fittavolo, mezzadro o compartecipante l'indennità di coltivazione viene considerata pari al VAM della cultura effettivamente riscontrata.

Le aree oggetto della presente relazione che ricadono in aree edificabili, come certificate dai comuni, sono state evidenziate negli appositi elenchi ditte.

La valutazione della edificabilità dell'area è stata condotta in ragione a quanto disposto all'art. 37 commi 3°, 4°, 5° e 6°. Per le previste superfici ricadenti in area edificabile è stato utilizzato un valore di 22 €/mq.

Di seguito una tabella riepilogativa per le aree edificabili per le quali si è definito l'esproprio alla data del 31/10/2015:

Comune	Superficie [m²]	Indennità [€]
BOLOGNETTA	-	-
VILLAFRATI	29.552	595.945,91
BAUCINA	-	-
CEFALA' DIANA	-	-
MEZZOJUSO	53.278	632.109,12
CIMINNA	35.562	268.551,05
CAMPOFELICE DI FITALIA	-	-
VICARI	18.831	180.988,98
TOTALE	168.572	1.723.845,82

4.3. Fabbricati

Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale come espresso dall'art. 38 comma 1 del D.P.R. 327/2001. In caso di costruzione eseguita senza la necessaria legittimità urbanistica, l'indennità sarà determinata sulla base della sola area di sedime, ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente, in rispetto a quanto previsto dall'art. 38 comma 2 del D.P.R. 327/200.

Al momento della redazione della presente relazione non risultano ancora concordati fabbricati da acquisire.

4.4. Indennità aggiuntive

Sono state previste le maggiorazioni dell'indennità dovute a coltivatore diretto o imprenditore agricolo (art. 40 comma 4 del T.U.), per fittavolo, mezzadro o partecipante (art. 42 del T.U.), calcolate sulla base dei valori agricoli medi della zona agraria in cui ricadono gli immobili.

L'Indennità aggiuntiva per cessione volontaria di cui all'art. 45 D.Lgs. 302 del 27/12/2002 non viene più prevista in quanto superata dalla sentenza 23 gennaio 2012, n. 893 della Corte di Cassazione, Sezione I civile, che ha ribadito un principio già affermato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 1022 del 1988, che definisce l'illegittimità delle maggiorazioni qualora applicate al valore venale, rendendo inapplicabile il punto a).

Il principio di incostituzionalità delle maggiorazioni, se applicate al valore venale (di mercato) del bene, è stato altresì ribadito dalla Corte dei Conti con Deliberazione n. 181 del

21/03/2012. La citata sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10 giugno 2011 ha, nella sostanza, reso inapplicabili i punti c) e d) per cui, nel caso di cessione volontaria, è stata prevista l'applicazione del solo punto b).

In sintesi sono state corrisposte:

Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti – art. 37 c.9 e art. 40 c.4 D.Lgs. 302 del 27/12/2002 e per per coloni e affittuari – art. 37 c.9 e art. 42 D.Lgs. 302 del 27/12/2002

Indennità aggiuntiva pari a superficie considerata per V.A.M. = **€ 178.652,08**

4.5. Occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione

Per l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione, in conformità a quanto disposto dall'art. 22 bis del D.P.R. 327/2001, è stata corrisposta una indennità pari ad 1/12 per ogni anno di occupazione, del valore calcolato in caso di esproprio dell'area, stimando una durata media delle occupazioni pari a 2 anni, oltre eventuali danni procurati:

1/12 x Indennità base x il periodo intercorrente dalla data di immissione in possesso alla data di saldo = **€ 397.912,13**

4.6. Indennità per soprassuoli, danni indiretti e deprezzamenti

Dal verbale di consistenza redatto in fase di immissione in possesso si è stimata l'indennità di soprassuolo per piazzali, recinzioni, cancelli; e qualora dovuta è stata computata la stima dei danni indiretti che vengono causati alle aree agricole ed edificabili oggetto di esproprio.

In riferimento a quanto disposto dall'art. 33 del D.P.R. 327/2001 si è tenuto conto del deprezzamento causato, a seguito di esproprio parziale di un bene unitario, alle aree rimanenti. Di tale deprezzamento si è tenuto conto sia per quanto riguarda le aree edificabili essendo queste penalizzate a causa di una ridotta potenziale edificabilità del terreno, che per le aree agricole quando si verifica la perdita del lotto minimo necessario alla edificabilità di comodi rurali.

Indennità per danni diretti, indiretti e deprezzamenti = **€ 1.816.386,25**

5. RIEPILOGO CONTO ECONOMICO ESPROPRI

Il Quadro Riepilogativo riportato quindi nella relazione di determinazioni dell'indennità di esproprio allegata al progetto esecutivo, considerate le verifiche effettuate è stato quindi aggiornato ed attualizzato.

Sono state rimodulate le indennità delle aree agricole edificabili e per i fabbricati, ed è stato ricalcolata la spesa conservando il medesimo schema già approvato dal Committente.

QUADRO DI PROGETTO ESECUTIVO

Lavori di ammodernamento del tratto Palermo-Lercara Friddi, lotto funzionale dal km 14,4 (km 0,0 del lotto 2) compreso il tratto di raccordo della rotatoria Bolognetta, al km 48,0 (km 33.6 del lotto 2 – Svincolo Manganaro incluso) compresi i raccordi con le attuali SS n.189 e SS n.121 - PROGETTO ESECUTIVO					
CONTO ECONOMICO ESPROPRI					
TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef.	TOT.PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1	a1) Valore Agricolo Es.: a1 = VA x superficie agricola espropriata		€ 2.595.700,33
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. criteri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 e 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 = VV x Superficie Edificabile		€ 5.527.061,00
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima (vedi relazione)		€ 1.284.800,00
		Indennità base = a1+a2+a3			€ 9.407.561,33
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a2)	0,100	€ -
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di c1 dove: c1 = (V.A.M. x Sup.Agricola)	0,750	€ 847.859,56
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	1/4 di d1 dove: d1 = (V.A.M. x Sup.Agricola)	0,250	€ 282.619,85
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (2 anni)	0,167	€ 1.567.926,89
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Danni diretti ed indiretti	33% Indennità base	0,330	€ 3.104.495,24
		Manufatti maggiori	Stima		€ 42.240,00
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	50% Indennità base	0,500	€ 4.703.780,67
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		Stima		€ 221.864,17
i	Possibili acquisizione fondo residuo		10% Indennità base	0,100	€ 940.756,13
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					€ 21.119.103,84
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	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (3 anni)		€ 185.712,01
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U. - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Tema	Tema dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 15%	0,150	€ 2.111.910,38
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	2/3 Indennità di esproprio x 15%	0,150	€ 2.111.910,38
TOTALE INDENNITA'					€ 25.528.636,61
4. INTERESSI					
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 2	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,5% x 2)	0,030	€ 765.859,10
5. SPESE					
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Indennità base x 0.05	0,050	€ 470.378,07
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti,Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Indennità di esproprio più indennità della Tema per ((8 - 10% per imposta di registro e imposte ipotecarie/catastali) più (8-12% Trascrizioni, notifiche etc.)) Vedasi risoluzione n. 243/E dell'Agenzia delle Entrate	0,100	€ 2.408.653,07
TOTALE INTERESSI E SPESE					€ 3.644.890,24
TOTALE GENERALE ESPROPRI					€ 29.173.526,85
N.B.:	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Tema dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "Incentivo (L7)" (2/3 Ind. di Esp) o L7			0,010	€ 140.794,03
N.B.:	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Tema dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (L7)" (2/3 Ind. di Esp.)			0,020	€ 281.588,05
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)				

QUADRO DI PROGETTO AS BUILT PRIMA FASE

Lavori di ammodernamento del tratto Palermo-Lercara Friddi, lotto funzionale dal km 14,4 (km 0,0 del lotto 2) compreso il tratto di raccordo della rotatoria Bolognetta, al km 48,0 (km 33.6 del lotto 2 – Svincolo Manganaro incluso) compresi i raccordi con le attuali SS n.189 e SS n.121					
PROGETTO ESECUTIVO					
CONTO ECONOMICO ESPROPRI - AS BUILT 1ª FASE					
TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coeff.	TOT.PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	a1) Aree agricole art. 40 c.1	a1) Valore Agricolo Es: a1 = VA x superficie agricola espropriata		€ 3.379.629,96	
	a2) Terreni edificabili ex art. 37 T.U. (riteri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2006 e 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 = VV x Superficie Edificabile		€ 2.208.672,52	
	a3) Fabbricati art. 39 T.U.	a3) Somma (vedi relazione)		€ 1.500.000,00	
		Indennità base = a1+a2+a3		€ 7.088.302,48	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a2)	0,100	€ -
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di c1 dove c1= (VAM x Sup.Agricola)	0,750	€ 847.859,56
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	1/4 di d1 dove d1= (VAM x Sup.Agricola)	0,250	€ 282.819,85
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (2 anni)	0,167	€ 1.181.383,75
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Danni diretti ed indiretti	33% Indennità base	0,330	€ 2.339.139,82
		Manufatti maggiori	Somma		€ -
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	40% Indennità base	0,400	€ 2.835.320,99
h	Possibili servitù o convenzioni onerose		Somma		€ 221.864,17
i	Possibili acquisizioni fondo residuo		10% Indennità base	0,100	€ 708.830,25
				TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	€ 15.505.320,86
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio...) vedi oneri di capitolato, da attribuire per l'impresa	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (3 anni)		€ 185.712,01
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U. - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Tema	Tema dei Tecnici	33 Indennità di esproprio x 15%	0,150	€ 1.550.532,09
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	33 Indennità di esproprio x 15%	0,150	€ 1.550.532,09
				TOTALE INDENNITA'	€ 18.792.097,05
4. INTERESSI					
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 2	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,5% x 2)	0,030	€ 563.762,91
5. SPESE					
a	Pubblicazioni Vane	Giornali Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Indennità base x 0,05	0,050	€ 354.415,12
b	Registrazione Trascrizione Decreti/Notifiche Nota per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Indennità di esproprio più indennità della Tema per (8 - 10% per imposta di registro e imposto ipotecario/catastali) più (8-12% Trascrizioni, notifiche etc.) Vedasi risoluzione n. 2432 dell'agenzia delle Entrate	0,100	€ 2.291.136,94
				TOTALE INTERESSI E SPESE	€ 3.209.314,98
				TOTALE GENERALE ESPROPRI	€ 22.001.412,03
N.6	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i Tecnici interni componenti la Tema dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "incendio L.67/23 Ind. di Esp. di L.7 se è in"			0,010	182.268,81
N.6	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i Tecnici esterni componenti la Tema dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche L.77 e 2/1 ind. di Esp. 1"			0,020	206.737,61
N.6	La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata registrata con la nota n. CDG-002/064 P del 1/30/2006				
N.6	L.2 n. alternativa: Sup. edificabile «VAM» Rappresentativa come da Elenco Ditte				
N.6	L.27 n. alternativa: Sup. edificabile «VAM» Rappresentativa come da Elenco Ditte				

6. RISPARMIO DESUMIBILE DAGLI IMPORTI DEL QUADRO ECONOMICO INDENNITA' DI ESPROPRIO

Dal confronto dei due quadri si evince un risparmio di circa settemilioni e centosettantamila euro ottenuto dalla rimodulazione delle indennità per aree agricole, aree edificabili e fabbricati, stimate sulla base non più di indagini preventive, ma dalle effettive risultanze in campo, verificate sul territorio dopo aver eseguito i frazionamenti e definite quindi puntualmente le superfici.

Il risultato potrà ulteriormente rappresentare miglioramenti con il procedere delle attività, ma ad oggi si ritiene che possa essere soddisfacente il grado di accuratezza raggiunto e il risparmio conseguito.

Infatti, pur avendo rimodulato le indennità affinché fossero più attinenti alla realtà, ridistribuendo i valori tra le aree edificabili e agricole, si è evidenziato un costo per indennità base di euro 15.505.320,86 a fronte dei 21.119.103,84 stimati in fase di redazione del progetto esecutivo. Quindi pur conservando prudenzialmente le maggiorazioni determinate in precedenza, si consegue il risparmio su riportato.

I due quadri inseriti in relazione permettono di poter eseguire tutte le verifiche necessarie.