

S.S. n.21 "della Maddalena"
Variante agli abitati di Demonte, Aisone e Vinadio
Lotto 1. Variante di Demonte

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTAZIONE: ANAS - DIREZIONE PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE LAVORI

I PROGETTISTI:

ing. Vincenzo Marzi
 Ordine Ing. di Bari n.3594
 ing. Achille Devitofranceschi
 Ordine Ing. di Roma n.19116
 geol. Flavio Capozucca
 Ordine Geol. del Lazio n.1599

RESPONSABILE DEL SIA

arch. Giovanni Magarò
 Ordine Arch. di Roma n.16183

IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

geom. Fabio Quondam

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

ing. Nicolò Canepa

PROTOCOLLO

DATA

ESPROPRI
RELAZIONE TECNICA

CODICE PROGETTO

PROGETTO LIV. PROG. N. PROG.

DPT005 **D** **1601**

NOME FILE

T00_ES00_ESP_RE01_A

CODICE ELAB. T00 ES00 ESP RE01

REVISIONE

SCALA:

A

C

B

EMISSIONE PER CDS

23/05/2018

MALGERI

MALGERI

MARZI

A

EMISSIONE

14/03/2018

MALGERI

MALGERI

MARZI

REV.

DESCRIZIONE

DATA

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica ha per oggetto i luoghi che verranno interessati dai lavori per la realizzazione della variante all'abitato di Demonte sulla Strada Statale 21.

La variante di cui sopra, di lunghezza pari a circa km 2.1, ricade nella Provincia di Cuneo ed interessa Comune di Demonte.

Il nuovo itinerario stradale andrà ad interessare una zona produttiva di circa mq 12.000,00 a sud dell'attuale SS 21- inizio galleria - dove, i beni oggetto di ablazione, avranno un valore superiore rispetto agli stessi posti all'uscita del tunnel, dove i terreni sono prevalentemente a destinazione agricola.

Inoltre, si è rilevata anche la presenza di sporadiche aree edificate, piazzali e manufatti rurali.

Come descritto, le aree oggetto di esproprio sono prevalentemente a destinazione agricola e l'estensione delle stesse è pari a:

- Aree da espropriare in via definitiva pari a circa **mq. 77.000,00;**
- Aree da occupare in via temporanea preordinate all'esproprio pari a circa **mq 77.000,00;**
- Aree da occupare in via temporanea non preordinate all'esproprio pari a circa **mq 20.000,00;**
- Aree da asservire/ convenzionare pari a circa **mq. 14.000,00;**

Criteria per la definizione delle aree interessate

Le aree interessate dall'intervento sono distinte in:

- ✓ aree da espropriare che riguardano i mappali su cui verrà realizzata l'opera;
- ✓ aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio che sono distinte in: aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria e aree da destinarsi a depositi (che verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate dall'Impresa aggiudicataria dei lavori);
- ✓ aree reliquate che riguardano superfici residue non più utilizzabili per sconfigurazioni dei fondi;

- ✓ aree oggetto di servitù definite da: aree da asservire per la realizzazione di strade di accesso ai fondi interclusi, aree da destinarsi a viabilità per via di fuga, aree di proprietà di Enti interferenti;

Occupazione Permanente

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- ✓ In presenza di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a circa ml. 2,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto.
- ✓ In presenza di galleria la fascia di esproprio è di circa ml. 10,00 su entrambi i lati, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro del foro, così come previsto dai criteri Anas.

Occupazione Temporanea

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri.

In questa sede non si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio, ma sono state considerate anche le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera, al solo fine di limitare le occupazioni.

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei valori unitari per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

Aree Agricole

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n. 181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del TU Espropri.

La Corte, con quanto ha deliberato, ha stabilito alcuni paletti nel merito delle valutazioni delle aree non edificabili.

- ✓ La valutazione va fatta tenendo in considerazione il **valore di mercato** dei siti;
- ✓ Va riconosciuto al proprietario il **giusto o serio ristoro** per l'esproprio;
- ✓ Vanno considerati tutti i **requisiti specifici** (fattori esclusivi, parametri particolari) posseduti dal bene;
- ✓ Le valutazioni delle aree debbono, da subito cioè già in fase di proposta, essere fatte in base a valori più certi.

La sentenza, oggi, ha certamente posto fine alla possibilità di **proporre** un indennizzo (indennità provvisoria) non corrispondente al giusto ristoro, cioè al V.A.E.

Ma questo sempre considerando la specifica natura dell'area che è a vocazione agricola.

La Corte ritiene che il valore tabellare (VAM) ignora quelle che sono le caratteristiche o condizioni che influenzano il valore delle aree (di mercato o venale), quali;

- Condizioni intrinseche (quelle che derivano dalla natura tipologica, qualitativa, giacitura, esposizione, fertilità, la dotazione di impianti d'irrigazione);
- Condizioni estrinseche (quelle che derivano dalla posizione rispetto al centro edificato, la vicinanza a centri di stoccaggio di prodotti agricoli, presenza di arterie di comunicazione, clima livello del mare);
- Situazione giuridica (condizione giuridico - legale come la presenza di vincoli urbanistici o servitù ecc.)

E comunque ritiene che, trattandosi di esproprio, al giusto ristoro (commisurato al valore di mercato o venale), è possibile applicare delle correzioni, atteso che anche la CDU non ha mai affermato che si debba garantire una riparazione integrale.

Bisogna cioè garantire il "giusto equilibrio" tra l'interesse generale e gli imperativi della salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui.

E' certo, che a seguito del sopralluogo, i valori devono essere riferiti, connessi alle singole aree (particelle) interessate in considerazione delle loro caratteristiche specifiche, come suesposto.

$$\text{V.A.E} = \text{V.A.M.} \times (1,1 - :- 1,4) \text{ +/- caratteristiche specifiche.}$$

Per quanto sopra, al fine di stabilire il valore agricolo effettivo (V.A.E.) del bene, in base alle risultanze dell'Agenzia del Territorio di Cuneo, si fa riferimento ai V.A.M. 2017.

Per comodità di lettura all' allegano 1 sono riportati i V.A.M. provinciali suddivisi per Regione agraria, - **Regione agraria n.4** – Demonte.

Da ulteriori indagini presso Agenzie immobiliari ed alcuni operatori del settore, il valore medio di vendita dei terreni agricoli oscilla tra gli €/mq 3,00 ed €/mq 5,00 per quanto riguarda i seminativi o similari.

[CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA](#)

Riguardo l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio dei beni oggetto di acquisizione, si è fatto riferimento ad un periodo temporale di 24 mesi (2 anni).

La predetta indennità è calcolata secondo l'Art.50 del DPR 327/2001, T.U. in materia di espropriazioni, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 1.230.000,00 arrotondati ad € 1.250.000,00 suddiviso nelle seguenti voci:

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coe ff.	TOT.PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1	a1) VA = V.A.M. da qualità accertata x 2 (max. 1,5 + caratteristiche) x superficie agricola espropriata		240.000,00
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. <small>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)</small>	a2) Valore Venale		400.000,00
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima		
		Indennità base = a1+a2+a3			€ -
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a1 + a2)	€ -	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola)=(4,80*9348,19) a2*=(V.A.M. più rappr.tivo X 200,00mq)		100.000,00
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola) a2** =(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)	-	100.000,00
e	Indennità per occupazione	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (3 anni)	€ -	120.000,00
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima, fermo e/o cessione attività, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	€ -	
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base	€ -	150.000,00
h	Possibili mitigazioni		10- 30% Indennità base	-	
i	Aree di cantiere			€ -	
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					
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 (2 anni)	-	120.000,00
TOTALE GENERALE ESPROPRI					€ 1.230.000,00
TOTALE GENERALE ESPROPRI arr.to					€ 1.250.000,00

ALLEGATO 1



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 17/01/2017

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 3 MONTAGNA DELLE MEDIE VALLI MAIRA E GESSO Comuni di: CARTIGNANO, DRONERO, MONTEMALE DI CUNEO, MONTEROSSO GRANA, ROCCABRUNA, SAN DAMIANO MACRA, VALGRANA, VILLAR SAN COSTANZO				REGIONE AGRARIA N°: 4 ALTA VALLE STURA DI DEMONTE Comuni di: AISONE, ARGENTERA, DEMONTE, MOIOLA, RITTANA, SAMBUCO, VINADIO, PIETRAPORZIO, VALLORiate, GAIOLA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	1238,00				1508,00				
BOSCO D'ALTO FUSTO	2369,00				2262,00	SI	SI		
BOSCO MISTO	1723,00				1616,00				
CASTAGNETO	6032,00				5924,00				
FRUTTETO	27090,00								
INCOLTO PRODUTTIVO	593,00				593,00				
ORTO	23213,00				21219,00				
ORTO IRRIGUO	23480,00				22997,00				
PASCOLO	1238,00				1238,00				
PASCOLO ARBORATO	1238,00				1238,00				
PASCOLO CESPUGLIATO	1238,00				1238,00				
PRATO	7963,00				5821,00				
PRATO ARBORATO	8732,00				6481,00				
PRATO IRRIGUO	16422,00				10653,00				
PRATO IRRIGUO ARBORATO	17793,00				14169,00				