

AUTOSTRADA (A11) : FIRENZE-PISA NORD

AMPLIAMENTO ALLA TERZA CORSIA DEL TRATTO FIRENZE - PISTOIA


PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

RELAZIONE ESPROPRI

IL RESPONSABILE PROGETTAZIONE SPECIALISTICA p.i.e. Fabio Cerchiari Ord. P.I. COMO N. 1067 RESPONSABILE UFFICIO ESC	IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE Ing. Andrea Tanzi Ord. Ingg. Parma N. 1154 RESPONSABILE AREA DI PROGETTO FIRENZE	IL DIRETTORE TECNICO Ing. Maurizio Torresi Ord. Ingg. Milano N. 16492 RESPONSABILE FUNZIONE STP
---	---	--

WBS	RIFERIMENTO ELABORATO						DATA: MAGGIO 2011	REVISIONE						
	DIRETTORIO			FILE				n.	data					
—	codice	commessa	N.Prog.	unita'	n. progressivo									
—	1	1	1	0	7	0	2	ESC	0	1	0	1	—	—
								SCALA:	—	—	—			

 ingegneria europea	COORDINATORE OPERATIVO DI PROGETTO Ing. Luca Scarafia	ELABORAZIONE GRAFICA A CURA DI :	P. Agr. Luca Maldarella
		ELABORAZIONE PROGETTUALE A CURA DI :	Arch. Uberto Zani - O.A. Monza B.za N. 560
CONSULENZA A CURA DI :	—	IL RESPONSABILE UFFICIO/UNITA'	P.I.E. Fabio Cerchiari - O.P.I. Como N. 1067

VISTO DEL COORDINATORE GENERALE SPEA DIREZIONE OPERATIVA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE LAVORI ASPI Ing. Alberto Selleri	VISTO DEL COMMITTENTE  Ing. Mario Bergamo	VISTO DEL CONCEDENTE 
---	---	--

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	2
6. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
7. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'	3
8. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE	3
8.1. GENERALITÀ	3
8.2. ESPROPRIO AREE NON EDIFICABILI.....	4
8.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI.....	4
8.4. FABBRICATI, MANUFATTI ED ALTRI INDENNIZZI	5
8.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	7
8.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO.....	7
8.7. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI	7
8.8. COSTI TECNICI.....	7
8.9. IMPOSTE	8
9. SUPERFICI PER COMUNE	9

1. GENERALITA'

Il presente progetto definitivo riguarda le opere per la realizzazione dell'ampliamento alla quarta corsia dell'Autostrada (A11) Firenze – Pisa nord, nel tratto Firenze – Pistoia, interessando terreni ubicati nei Comuni di Firenze, Sesto Fiorentino e Campi Bisenzio nella provincia di Firenze, nel Comune di Prato in provincia di Prato e nei Comuni di Agliana, Pistoia, Monsummano Terme e Pieve a Nievole nella provincia di Pistoia.

Presso gli uffici tecnici dei suddetti Comuni sono stati reperiti gli stralci dei P.R.G.C. vigenti. Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato definitivo si sviluppa prevalentemente su territori non urbanizzati con destinazione agricola e/o fasce di rispetto autostradali.

2. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso le competenti Agenzie del Territorio di Firenze, Prato e Pistoia in formato digitale nel mese di marzo dell'anno 2011.

Tale cartografia è poi stata convertita in formato 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 e identificati con prefisso "CXF_".

3. LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee la cartografia catastale in gauss boaga. 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 sede autostradale;
- ✍ aree da espropriarsi per le nuove sedi stradali
- ✍ aree da asservire per le eventuali servitù di passaggio e per interferenze;
- ✍ aree per le occupazioni temporanee.

Tutte le aree interessate 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 georeferenziati .

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (sede strada, 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. Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda riportante i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

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 nei mesi di aprile/maggio 2011, 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 occuparsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte per ogni comune.

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;
- ✍ 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 – Legge Finanziaria 2008).

7. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'

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

- ✍ aree non edificabili;
- ✍ 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.

8. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE

8.1. GENERALITÀ

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza; con riferimento alle superfici di occupazione definitiva e temporanea e sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte; vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente 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 non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42;
2. Per i terreni edificabili in base all'art. 37;
3. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;

4. per i terreni 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 in base all'art. 50.

Poiché tra la conclusione del progetto dell'opera e la sua materiale realizzazione, coincidente con la corresponsione delle indennità definitive ai proprietari, può trascorrere un lasso di tempo entro il quale sia i valori agricoli medi sia i valori venali possono subire aumenti anche solo in relazione al normale aumento del costo della vita, a tutti gli importi delle indennità calcolati sulla base della normativa vigente è stato apportato un coefficiente correttivo di aggiornamento.

8.2. ESPROPRIO AREE NON EDIFICABILI

Sulla base del Valore Agricolo Medio delle colture identificate nei registri catastali della Regione Agraria n. 4 e 5 per la Provincia di Firenze, della Regione Agraria 2 della Provincia di Prato e delle Regioni Agrarie n. 1, 2, 3 per la Provincia di Pistoia, determinati ogni anno dalla rispettiva Commissione Provinciale Espropri, ipotizzando prevalente la figura del proprietario coltivatore diretto che accetta l'indennità proposta a cui spetta, quindi, la triplicazione dell'indennità base. Si è considerata, in via del tutto cautelativa in questa fase progettuale, la coltura più redditizia in riferimento ai V.A.M. dell'anno 2011, per la Provincia di Firenze, il seminativo arborato irriguo, per la provincia di Prato, il seminativo arborato e per la provincia di Pistoia il vivaio.

8.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI

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.

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.

La destinazione d'uso urbanistica delle aree di esproprio è evidenziata nelle tavole di P.R.G.C. vigente allegate al progetto.

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.

Si assume, ai fini della presente relazione, che tutte le aree edificabili siano anche di proprietà di coltivatori diretti che coltivano il fondo ovvero condotte da fittavoli, cui spetta un indennizzo corrispondente al valore agricolo medio della coltura in atto.

8.4. FABBRICATI, MANUFATTI ED ALTRI INDENNIZZI

Fabbricati:

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:

Camere e vani abitabili	1.00
Logge racchiuse da pareti	0.50?0.35
Soffitte	0.40?0.25
mansarde	0.50
Locali accessori	0.50
Balconi coperti	0.30
Balconi scoperti	0.25
Terrazze a livello	0.20
Giardini ed aree di rispetto	0.15
Box e locali accessori	0,50

Ovviamente un immobile deve il suo valore anche a delle caratteristiche ben precise quali l'ubicazione, lo stato di manutenzione, la tipologia costruttiva e la qualità dei materiali usati. Per tener conto di tutto ciò abbiamo considerato un coefficiente correttivo di stato di manutenzione.

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

Essi sono essenzialmente costituiti da:

- FABBRICATI RURALI
- CAPANNONE INDUSTRIALE
- TETTOIA AGRICOLA SENZA PARETI PERIMETRALI
- TETTOIA AGRICOLA (costo aggiuntivo per pareti di tamponamento)

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 per gli spostamenti ed invece con il costo di ricostruzione a nuovo al netto del deprezzamento relativo allo stato e alla vetustà del manufatto per quelli solo da demolire.

Servitù

Per quanto riguarda le indennità di asservimento di passo che remunerano 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 agricole o edificabili, quindi calcolata prendendo in esame i valori agricoli medi per i fondi agricoli ed il valore venale per le aree 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.

Quindi la particolare attenzione è stata posta ai negativi effetti economici prodotti sulle aziende o alle proprietà edificate ed edificabili, abbiamo considerato 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.

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

Danni Indiretti o permanenti

I danni indiretti sono il danno all'avviamento commerciale o industriale, 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 stesso e questo comporti un danno ad utilità economica di cui a diritto egli deve 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. 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.

8.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè secondo il Valore Agricolo Medio per le aree agricole e secondo il valore venale per le aree edificabili).

8.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè secondo il Valore Agricolo Medio per le aree agricole e secondo il valore venale per le aree edificabili)

8.7. 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.).

8.8. COSTI TECNICI

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 ecc.. Queste spese sono state forfaitariamente stimate nella misura del 4% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

8.9. IMPOSTE

Sono stati considerati infine 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 recente risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 243/E del 01/09/2009 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 perché 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 per i terreni non edificabili:

1. Imposta di registro	15%
2. Imposta ipotecaria	2%
3. imposta catastale	1%
4. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanee	3%

ed invece per i terreni edificabili:

5. Imposta di registro	8%
6. Imposta ipotecaria	2%
7. imposta catastale	1%
8. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanee	3%

9. SUPERFICI PER COMUNE

Intervento	N. PRAT.	OCC. PER.	SERVITU'	OCC. TEM.	SUP. TOT.
Comune di FIRENZE	17	17.058	196	1.692	18.946
Comune di SESTO FIORENTINO	42	56.687	6.468	41.891	105.046
Comune di CAMPI BISENZIO	63	58.869	5.991	2.119	66.979
Comune di PRATO	275	163.338	29.545	100.604	293.487
Comune di AGLIANA	83	71.316	10.685	1.738	83.739
Comune di PISTOIA	145	289.390	24.155	6.655	320.556
Comune di MONSUMMANO TERME	50	21.618	742	1.547	23.907
Comune di PIEVE A NIEVOLE	9	3.282	0	8.413	11.695
TOTALE	684	681.558	77.782	164.659	924.355