

AUTOSTRADA A11 - FIRENZE-PISA NORD

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
DELLO SVINCOLO TERMINALE
DI PERETOLA**


PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

ESPROPRI SVINCOLO DI PERETOLA
Relazione illustrativa espropri –
schede fabbricati – previsione di spesa

<p>IL RESPONSABILE PROGETTAZIONE SPECIALISTICA P.I.E. Fabio CERCHIARI Ord. P.I. COMO N. 1067 RESPONSABILE UFFICIO ESP</p>	<p>IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE Ing. Andrea TANZI Ord. Ing. PARMA N. 1154 PROJECT ENGINEER</p>	<p>IL DIRETTORE TECNICO Ing. Maurizio TORRESI Ord. Ing. MILANO N. 16492 RESPONSABILE FUNZIONE "STUDI E PROGETTI"</p>
---	---	--

RIFERIMENTO ELABORATO										DATA: NOVEMBRE 2007		REVISIONE		
ES	DIRETTORIO				FILE						1	GENNAIO 2008		
	codice	commessa	N.Prog.		unita'	n. progressivo							2	APRILE 2010
1	1	1	1	0	1	0	2	ESC2001-2						

		ELABORAZIONE GRAFICA A CURA DI :	
		ELABORAZIONE PROGETTUALE A CURA DI :	
CONSULENZA A CURA DI :		IL RESPONSABILE UFFICIO/UNITA'	

<p>VISTO DEL COORDINATORE GENERALE SPEA DIREZIONE OPERATIVA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE LAVORI ASPI Ing. Alberto Selleri</p>	<p>VISTO DEL COMMITTENTE <i>autostrade</i> // per l'italia Ing. Alberto BALDESCHI</p>	<p>VISTO DEL CONCEDENTE </p>
--	--	---

Espropri

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI PARAMETRI TECNICI E DEI CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI PER LA STIMA DEI COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

1. 1. Attività svolta:

La progettazione interessa la parte iniziale della A 11 (Firenze – Mare) in corrispondenza dell'aeroporto di Peretola, in Comune di Firenze, con il collegamento al viadotto dell'Indiano, della Pratese e le altre viabilità di penetrazione al centro di Firenze.

Lo svincolo è compreso interamente nel Comune e Provincia di Firenze.

L'attività svolta, 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 privata o pubblica.

La determinazione delle aree da espropriare è composta dai seguenti documenti:

1. Piano Parcellare;
2. Elenco Ditte.

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

Per l'individuazione degli immobili da espropriare, sono state acquisite le mappe catastali georeferenziate, sulle quali sono stati riportati gli ingombri delle nuove opere, procedendo alla sovrapposizione del fondo di mappa, costituito dai singoli fogli catastali uniti, con gli elaborati di progetto, opportunamente ancorati a punti significativi, quali spigoli di fabbricati e manufatti, determinando così il limite di occupazione o di asservimento comprensivo delle opere collaterali (es. scarpate, fossi di guardia, fondazioni, tiranti, ecc).

A ciascuna proprietà individuata è stato assegnato un numero progressivo (Bolla), che è riportato anche nell'elenco ditte.

L'Elenco delle ditte catastali è riportante l'indicazione di tutti gli intestatari catastali delle particelle da occupare, previste nel piano particellare.

Tale elenco è stato aggiornato, se venuti a conoscenza, dell'attuale intestazione della proprietà da espropriare.

L'elenco ditte contiene una scheda per ogni ditta descrittiva dell'attuale situazione catastale con i nominativi e dati anagrafici degli intestatari, il numero del piano parcellare e per ciascuna particella la superficie in occupazione, suddivisa secondo il titolo.

Sono stati infine acquisiti, per la parte di interesse e competenza, gli strumenti urbanistici e le norme di attuazione degli usi del territorio e degli insediamenti, ai fini del riscontro di zonizzazioni, vincoli urbanistici, e quanto altro utile alla individuazione delle eventuali caratteristiche dei suoli assoggettati ad esproprio.

1. 2. Formazione del “Piano Parcellare Grafico” :

Come in precedenza accennato, è 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, siano congruenti con la mappa catastale.

Per ciascuna particella catastale interessata è stato, così possibile calcolare la superficie da occupare ed espropriare in via definitiva.

Convenzionalmente, in conformità e alla nostra esperienza, si è proceduto secondo i seguenti criteri operativi:

▪ in caso di trincea o rilevato:

1. limite di occupazione definitiva posto a distanza minima non inferiore a mt. 1,00 dal piede o dal ciglio della scarpata o del fosso di guardia; Servitù nel caso di fondazioni di muri o fognature interrati;
2. fascia di occupazione temporanea all'esterno delle occupazioni definite di mt. 3.00 al fine di consentire la indisturbata ed agevole cantierizzazione ed apposizione delle stesse;

▪ per viadotti:

1. occupazione definitiva dello spazio compreso tra le proiezioni a terra degli impalcati, con fasce aggiuntive al lato delle due corsie di mt. 4,00 per ogni lato, con adattamento a casi di particolari esigenze;

▪ in casi puntuali:

1. esproprio temporaneo per le aree di cantiere e per la cantierizzazione dei singoli manufatti in progetto. Nelle fattispecie l'occupazione è stata 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.

1.3. Formazione della stima :

Catalogati i beni attraverso una puntuale identificazione, risultante dall'elaborazione tecnica di progetto, si sono determinate le superfici complessive da espropriare e si è proceduto, con sopralluogo 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 agricole e di aree a potenzialità edificatoria legale o utilizzate per attività extra agricola.

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

1. indicazione del Comune dove sono ubicati i beni da assoggettare a procedura espropriativa;
2. numero d'ordine delle particelle catastali. Tale numero segue la dislocazione dei suoli per Comune, secondo l'andamento convenzionale Nord – Sud;
3. Foglio di mappa – Particella catastale – eventuale subalterno;
4. indicazione della destinazione urbanistica, ovvero se il terreno è classificabile agricolo o edificabile;
5. Valore Agricolo Medio, desunto dalle Tabelle Regionali, per la Provincia di Firenze;
6. Valore del terreno, ricavato moltiplicando la superficie da occupare per il V.A.M. delle qualità colturali effettivamente presenti, determinato dalla Commissione Provinciale per i V.A.M. di Firenze per il Comune di Firenze (Regione Agraria n. 5), di un ulteriore 20% per soprassuolo;
7. Stima delle aree urbane edificabili risultanti dagli strumenti urbanistici vigenti, con indicazione della superficie occupata e del valore stimato ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal D. Lgs 27.12.2002, n.ro 302, che integra e modifica il D.P.R. n.ro 327 del 08.06.2001;
8. Stima dei fabbricati interessati da esproprio, con indicazione della consistenza e del valore stimato, computato ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 39 - comma 1 - del D. Lgs. 302/2002 “ l'indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che ha l'immobile in una libera contrattazione di compravendita”.

1. 4. Procedure di Legge per il calcolo delle indennità :

Il D.Lgs 302/2002 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.

Il parziale vuoto normativo è stato in parte colmato dal citato "*Testo unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità*": D.P.R. n.ro 327 del 08.06.2001, integrato e modificato dal D. Lgs. N.ro 302 del 27.12.2002

Resta ancora da codificare quali caratteristiche debba avere un suolo per essere considerato area edificabile. Il vigente D. Lgs. 302/2002 – art. 37 comma 5 e 6 – rinvia la soluzione alla emanazione di uno specifico "*Regolamento*".

Dalla promulgazione della Legge 25.06.1865, n.ro 2359, fondamentale nella istituzione della "*espropriazione per pubblica utilità*", con cui, all'art. 39, veniva definito, come già indicato, che "*l'indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita*", che rappresenta il cosiddetto criterio del "*valore venale*" o del "*valore di mercato*". Sulla materia, è seguita una corposa produzione di Norme e di Giurisprudenza, che non avevano sancito in modo definitivo la dibattuta questione della indennità spettante al proprietario di immobili espropriati per motivi di pubblica utilità.

Per calcolare l'indennità spettante ai proprietari di suoli edificatori ed agricoli espropriati, attualmente vige la Norma definita dagli art. 37 e 40 del citato D. Lgs. 302/2002, che recepisce quanto previsto dall'art. 5 bis della Legge 08.08.1992 n.ro 359, di conversione del D.L. n.ro 333 dell' 11.07.1992, così come integrato dall' art. 3 - Comma 65 - della Legge n.ro 662/1996. Tale Norma fissa che, in attesa di una organica disciplina per tutte le espropriazioni, da parte degli Enti all'uopo titolati, "*..... la indennità per le aree edificabili è determinata a norma dell'art. 13 - terzo Comma - della Legge 15.01.1885, n.ro 2892* " (Legge per il risanamento della città di Napoli); "*ai fitti coacervati nell'ultimo decennio*", va sostituito il "*Reddito Dominicale* " unitario rivalutato (art. 24 del T.U. delle imposte sui redditi, D.P.R. 22.12.1986 n.ro 917).

Al Comma 3 dello stesso Articolo, per la valutazione della edificabilità delle aree, si devono considerare le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

In assenza del preannunciato Regolamento, nei casi specifici ricorrenti, andrebbe interpretato quanto sancito dai precitati art. 37 e 40 del D. Lgs. 302/2002 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, andrebbero considerati 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.

Il considerare un terreno edificabile o agricolo costituisce un elemento importantissimo ai fini della quantificazione dell'indennità da corrispondere.

La giurisprudenza più recente ha escluso a riguardo la possibilità di configurare un "*tertium genus*" di terreni che si ponga a metà tra aree edificabili ed aree non edificabili e suscettibili di destinazione ed utilizzazione agricola, in quanto, l'art 5 bis – comma 4 – ha distinto solo tra beni edificabili e beni che tali non sono (Cassazione Civile Sezione I° 07.05.1998, n.ro 4608; Cassazione Civile Sezione I° 28.04.1998, n.ro 4310 e 20.10.1997, n.ro 11568).

E' stato inoltre precisato che, ai fini della determinazione dell'indennità, è irrilevante la classificazione catastale del terreno, in quanto occorre tener conto delle concrete attitudini edificatorie del suolo stesso desumibili da criteri oggettivi (Cassazione Civile 06.02.1990, n.ro 798).

Il terzo comma dell'art. 37 del D. Lgs. 302/2002 fa riferimento per la valutazione edificatoria dell'area non solo alla "*possibilità legale*" (cioè alla destinazione urbanistica del suolo), ma anche alla "*possibilità effettiva di edificazione*", (cioè proprio alla funzionalità dell'area).

Lo stesso articolo fissa altresì il momento in cui necessita far riferimento per individuare con esattezza la vocazione del fondo. Tale articolo dispone infatti che a riguardo occorre dare rilevanza esclusivamente alla condizione propria del fondo esistente "*al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio*", situazione ripresa anche dalla giurisprudenza (Cassazione Civile Sezione I° 31.12.1998, n.ro 12880).

Sulla necessità di tenere in considerazione i limiti della edificabilità delle aree in conseguenza della insussistenza di uno strumento pianificatorio valido ed efficace è tornata anche recentemente la Giurisprudenza (Cassazione Civile Sezione I° 04.04.2000, n.ro 4072).

Va rilevato, altresì, che la Pubblica Amministrazione può sempre far riferimento ad elementi di fatto ed urbanistici valutando la vocazione edificatoria dell'area secondo l'orientamento giurisprudenziale che un sicuro parametro dell'edificabilità di un suolo è, oltre all'ubicazione, all'accessibilità, alla presenza di opere a rete o di urbanizzazione primaria, anche lo sviluppo edilizio (anche se abusivo), in atto nelle aree adiacenti (Cassazione 12.04.1990, n.ro 3117).

In funzione della libertà di orientamento si è deciso di seguire l'indirizzo per cui il limite invalicabile tra edificabilità e non edificabilità dei suoli è 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 da ripartire nelle seguenti categorie:

1. "*terreni agricoli*", la cui destinazione è inequivocabilmente tale. Per la definizione delle indennità di esproprio, si applica la citata Normativa di cui all'art. 40 del D. Lgs. 302/2002;
2. terreni assoggettati a vincolo urbanistico, utilizzati per attività extra agricola, ma per i quali è interclusa ogni possibilità di edificabilità, che vengono assimilati a terreni edificati (Standard);
3. aree urbane così come definite e delimitate dai P.R.G. dei Comuni interessati e conseguenti lottizzazioni e/o piani particolareggiati. Per la definizione delle indennità di esproprio si applica la citata Normativa di cui all'art. 37 del D. Lgs. 302/2002;

1. 5. Calcolo delle indennità complessive :

Le aree da espropriare ammontano complessivamente a **mq. 74.793,00**, così distribuite:

aree edificabili	agricole ad uso urbano	16550
	edificabili	6641
aree agricole		39985
OCCUPAZIONE DEFINITIVA		

agricole ad uso urbano	8387
edificabili	2243
aree agricole	987
OCCUPAZIONE TEMPORANEA	

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 effettivamente praticate;
2. per suoli riportati come edificatori nei PRG dei Comuni interessati, l'indennità di base è calcolata secondo i criteri di cui all'art. 37 del D.Lgs. 302/2002;
3. occupazioni temporanee per installazioni di cantieri o per altre utilizzazioni comunque strumentali alla realizzazione dell'opera principale, calcolate ai sensi degli art. 49 e 50 del D.Lgs. 302/2002, considerando un periodo di occupazione della durata di cinque anni e quindi è stata prevista una indennità pari ai 3/12 di quella definitiva;
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. interessi per anticipata occupazione, di cui all'art. 20 comma 6 del D.Lgs. 302/2002 e 22 bis comma 5, nella misura di 5/12 dell'indennità definitiva spettante;

Aree a destinazione agricola

Come sopraccitato si è proceduto ad accertare, con visita agli uffici interessati la specifica previsione urbanistica e successivamente sono stati effettuati diffusi sopralluoghi, che hanno interessato sostanzialmente l'intero tracciato, durante i quali si è accertato la effettiva coltura praticata.

Ai fini operativi, la quantificazione viene definita assumendo come base per il calcolo delle indennità le "Tabelle" che fissano annualmente i "Valori Agricoli Medi", formate dalle Commissioni istituite dalle Regioni, per ogni Provincia, presso i rispettivi Uffici Tecnici Erariali.

I V.A.M. unitari (Euro/mq.), sono moltiplicati per i mq. di area da occupare.

Per la formazione delle Tabelle dei valori agricoli medi il territorio provinciale è suddiviso in "regioni agrarie", ciascuna delle quali comprende il territorio di più comuni che presentano caratteristiche omogenee per la valutazione delle rispettive aree agricole. Le stesse Tabelle fissano per ogni tipo di coltura, nella stessa "regione agraria", il relativo valore per ettaro di terreni omogenei.

E' stata applicata la maggiorazione spettante all'eventuale proprietario diretto coltivatore (x 3), su tutte le aree agricole, poiché essendo coltivate, si presume la presenza del diretto coltivatore..

Fabbricati da demolire

I corpi di fabbrica da demolire, strumentali alle attività produttive delle aziende, delle residenze e gli annessi per le piccole coltivazioni dei fondi, sono stati censiti caso per caso e per loro ne è stato determinato il valore, indipendentemente dalla loro conformità edificatoria. E' emerso, infatti, in precedenti situazioni analoghe, che anche alcuni annessi precari erano stati oggetto di condono edilizio che li aveva legittimati.

L'esatta individuazione di valori di mercato per fabbricati produttivi del tipo di quelli interessati dalle occupazioni è pressoché impossibile, data l'estrema variabilità dei casi incontrati ma soprattutto perché detti fabbricati non possono essere valutati autonomamente, estraendoli quindi dalla realtà aziendale cui essi sono invece strettamente connessi e pertanto sono stati dati dei valori parametrici.

Per tale individuazione, oltre che a ricercarlo presso gli operatori del settore, si e' anche individuato un valore base di un metro quadro appartenente ad un immobile tipo, consultando pubblicazioni specializzate del settore, quali il Consulente Immobiliare e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari edito dal Ministero delle Finanze.

Ovviamente un immobile deve il suo valore in base a delle caratteristiche ben precise quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la tipologia costruttiva e la qualità dei materiali usati.

Tenuto conto di tutti quanti i fattori sopra espressi, risulta il seguente quadro per ogni singolo fabbricato:

COMUNE DI FIRENZE	INDENNITA' PER DEMOLIZIONE FABBRICATI E MANUFATTI	INDENNITA' PER DANNI INDIRETTI	TOTALE