



Società Autostrada Tirrenica p.A.

GRUPPO AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.p.A.

**AUTOSTRADA (A12) : ROSIGNANO – CIVITAVECCHIA
LOTTO 6B**

TRATTO: PESCIA ROMANA – TARQUINIA

PROGETTO DEFINITIVO

**INFRASTRUTTURA STRATEGICA DI PREMINENTE INTERESSE
NAZIONALE LE CUI PROCEDURE DI APPROVAZIONE SONO REGOLATE
DALL' ART. 161 DEL D.LGS. 163/2006**

SOMME A DISPOSIZIONE

ESPROPRI

**Relazione parametri illustrativi
dei costi delle espropriazioni**

IL RESPONSABILE PROGETTAZIONE SPECIALISTICA P.I. Fabio Cerchiarì Ord. Per. Ind. di Como N.1067 RESPONSABILE UFFICIO ESC	IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE Ing. Alessandro Alfì Ord. Ingg. Milano N. 20015 COORDINATORE GENERALE APS	IL DIRETTORE TECNICO Ing. Maurizio Torresi Ord. Ingg. Milano N. 16492 RESPONSABILE DIREZIONE SVILUPPO INFRASTRUTTURE
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

RIFERIMENTO ELABORATO				DATA: FEBBRAIO 2011		REVISIONE		
—	DIRETTORIO			FILE			n.	data
	codice	commessa	N.Prog.	unita'	n. progressivo			
—	12	12	1602	ESC060	—			
				SCALA: ---				

 ingegneria europea		ELABORAZIONE GRAFICA A CURA DI :	
		ELABORAZIONE PROGETTUALE A CURA DI :	
CONSULENZA A CURA DI :		IL RESPONSABILE UFFICIO/UNITA'	P.I. Fabio Cerchiarì Ord. Per. Ind. di Como N.1067

RESPONSABILE DI COMMESSA Arch. Mario Canato Ord. Arch.. Venezia N. 1294 COORDINATORE OPERATIVO DI PROGETTO	VISTO DEL COMMITTENTE 	VISTO DEL CONCEDENTE 
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SAT S.p.A.
Società Autostrada Tirrenica p.A.
Gruppo Autostrade per l'Italia

AUTOSTRADA (A12): Rosignano - Civitavecchia

LOTTO 6B

Tratto: Pescia Romana - Tarquinia

PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

RELAZIONE E STIMA INDENNITÀ

INDICE

1. GENERALITA'	2
2. LE MAPPE CATASTALI	2
3. LA GEOREFERENZIAZIONE	2
4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	3
4.1. IL QUADRO D'UNIONE COMUNALE	3
4.2. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE	3
4.3. LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE	4
4.4. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE	4
4.5. LA CAMPITURA DELLE AREE DI OCCUPAZIONE.....	5
4.6. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE	5
4.7. STRADE PUBBLICHE	5
5. LE VISURE CATASTALI	5
6. L'ELENCO DITTE	6
7. RIFERIMENTI NORMATIVI	6
8. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'	6
9. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE	7
9.1. GENERALITA'	7
9.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE	7
9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI.....	8
9.4. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICATE	9
9.5. DANNI INDIRETTI AI BENI NON ESPROPRIATI	9
9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	10
9.7. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO	10
9.8. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI.....	10
9.9. INDENNITA' PER USI CIVICI	10
9.10. COSTI TECNICI	11
9.11. IMPOSTE.....	11
10. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO	11

1. GENERALITA'

Il presente progetto definitivo riguarda le opere per la realizzazione del lotto 6B dell'Autostrada A12 nel tratto Pescia Romana - Tarquinia interessando terreni ubicati nei comuni di Montalto di Castro e Tarquinia in provincia di Viterbo.

Presso gli uffici tecnici dei suddetti comuni sono stati prelevati gli stralci dei P.R.G.C. vigenti e le informazioni in merito ai più probabili valori venali delle aree edificabili anche in relazione all'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato definitivo si sviluppa prevalentemente su aree agricole e in parte su aree edificabili a carattere produttivo e destinate a servizi.

Dall'esame dei dati è emerso che gran parte delle aree agricole sono attualmente destinate a colture orticole mentre la restante parte è destinata a seminativi di vario tipo o colture ad esse edificabili. Le aree sono risultate nel complesso ben approvvigionate di acqua e quindi le colture possono considerarsi come irrigue.

Le aree edificabili rappresentano circa il 3/8% delle aree complessivamente interessate dalle nuove opere e sono suddivisi in aree industriali o comunque a carattere produttivo ed aree destinate a servizi.

Alcune delle aree interessate risultano poi di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse dovrà prevedersi la stipula di adeguata convenzione ove non sia possibile addivenire alla cessione delle aree.

2. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo in formato digitale nel mese di giugno 2010 ed aggiornate con estratti di mappa in corrispondenza degli aggiornamenti catastali avvenuti a seguito delle segnalazioni d'errore inoltrate all'Agenzia del Territorio. Tale cartografia è poi stata trasferita su 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 denominati con prefisso "CXF_".

3. LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. 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 risultata complicata e del tutto soggettiva in quanto diversi fogli catastali hanno la scala originaria diversa (4000,2000 e 1000) e la semplice unione dei fogli tra loro comporta errori rilevanti. Per cui si è ritenuto più appropriato non adottare un metodo matematico basato sulla rototraslazione baricentrica, ma bensì una semplice rototraslazione rigida, cercando di far coincidere tutti gli elementi possibili, rilevati dallo stato di fatto (rilievi areofotogrammetrici) e presenti nelle mappe. Per tale sovrapposizione si è fatta particolare attenzione all'ingombro dell'attuale Strada Statale Aurelia già presente in parte sulla mappa catastale e ben individuato sui rilievi topografici ed ai confini di particella trascurando in alcuni casi la rappresentazione dei fabbricati.

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

4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

4.1. IL QUADRO D'UNIONE COMUNALE

Per ogni singola tavola del piano particellare è stato predisposto un quadro d'unione comunale riferito al tratto di competenza. Esso è composto da:

- asse di progetto in scala ridotta;
- perimetro dei fogli catastali;
- indicazione delle squadrature delle singole tavole di piano particellare;

4.2. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- aree da espropriarsi per la nuova sede dell'autostrada;
- aree da espropriarsi per le deviazioni dei fossi esistenti e strade;
- aree da espropriarsi per le sistemazioni ambientali;
- aree da asservire per le eventuali servitù di passaggio;
- aree da asservire per spostamento interferenze tecnologiche;
- aree per le occupazioni temporanee.

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 oliva n°53 per indicare le viabilità esistenti, ed una colorazione blu (n°150) per indicare le acque pubbliche. Inoltre con colore senape (n°43) si sono evidenziate le aree destinate a strada pubblica riguardanti la Strada Statale n°1 Aurelia non ancora correttamente rappresentate nelle mappe catastali ed intestate a proprietà private.

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. In presenza di strade esistenti il cui frazionamento non risulta ancora inserito nelle mappe catastali si è provveduto ad individuare le stesse mediante una polilinea tratteggiata.

4.3. 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. Nell'ambito di una stessa 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.

4.4. 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 seguenti indicazioni:

- in caso di trincea o rilevato;

limite di occupazione definitiva posto in coincidenza della ubicazione di progetto della recinzione stradale ove indicata e comunque a distanza minima non inferiore a mt. 6,00 dal piede o dal ciglio della scarpata, integrando l'occupazione definitiva con occupazione temporanea fino al raggiungimento di tale distanza minima, per consentire cantierizzazioni e movimenti di mezzi.

- per viadotti e muri di sostegno;

occupazione definitiva dello spazio compreso tra le proiezioni a terra degli impalcati, con fasce aggiuntive al lato delle due corsie di mt. 3,00/4,00 per ogni lato, con adattamento a casi di particolari esigenze;

- per servitù;

si è considerata una fascia di asservimento di ml 4.00 per le servitù da imporre sulle proprietà a causa degli spostamenti delle interferenze tecnologiche quali elettrodotti, acquedotti, telefonici ecc.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (strade, opere di mitigazione, ecc.) sia sulla base del proprietario della particella considerata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

4.5. LA CAMPITURA DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

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.

4.6. 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.

4.7. STRADE PUBBLICHE

Si vuole evidenziare che in corrispondenza della Strada Statale Aurelia nelle mappe catastali sono attualmente presenti un significativo numero di particelle intestate a proprietà privata ma già destinate di fatto a strada pubblica.

Tali particelle influiscono notevolmente sulle superfici da espropriare in quanto corrispondono ad una superficie di circa mq 600.000 e cioè per un 30% circa della superficie totale considerata in esproprio.

Pertanto si riterrebbe opportuno eseguire ulteriori verifiche sulle precedenti procedure espropriative relative alla variante dell'attuale Statale (1970/1990), sia presso l'Agenzia del Territorio che presso l'ANAS di competenza. Tutto al fine di ridurre l'effettiva superficie in esproprio e conseguentemente l'indennizzo complessivo.

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 nel mese di giugno e luglio 2010, presso il Catasto Terreni e Fabbricati, ed aggiornate in corrispondenza degli aggiornamenti catastali avvenuti a seguito delle segnalazioni d'errore inoltrate all'Agenzia del Territorio.

Si segnalano alcuni possibili casi particolari :

- Per le particelle non presenti nella banca dati catastali, è stata compilata una ditta con intestazione “ASSENTI IN BANCA DATI” in attesa che tramite ricerche catastali, già avviate, si possa individuare l’intestazione catastale;
- Per le particelle soppresse si è riportata la ditta individuata tramite la visura storica e nel campo sub è stato riportato la dicitura “VS” (Visura storica), inoltre per ogni ditta nel campo osservazioni è stato indicato “ Ditta da visura storica” in attesa che tramite ricerche catastali, già avviate, si possa individuare l’intestazione catastale;
- Per le particelle censite alla Partita 1 Catasto Terreni si è indicata la ditta catastale riportata al Catasto Fabbricati riportando i nominativi di tutti i sub. individuati dall’elenco dei subalterni dei rispettivi immobili. In alcuni casi non individuando la ditta al Catasto Fabbricati si è riportato l’ultima ditta presente al Catasto terreni cioè la Visura storica in attesa che tramite ricerche catastali, già avviate, si possa individuare l’intestazione catastale.

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 (strada, opere idrauliche ecc.).

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).

7. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA’

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

- aree agricole;
- aree edificabili (produttive e a servizi).

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 (superfici esproprio, destinazione d'uso dei terreni); 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 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, 41 e 42.
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 e non in base agli art. 49 e 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 significativo 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 pari al 15%.

8.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE

Sulla base del Valore Agricolo Medio delle colture identificate nei registri catastali della Regione Agraria n. 6 di Viterbo determinato ogni anno dalla 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 considera in via del tutto cautelativa in questa fase progettuale la coltura più redditizia in riferimento ai

V.A.M. 2009 del dell'Orto Irriguo pari a €/mq. 2,33. Inoltre è stata tenuta in considerazione anche la perdita dei frutti pendenti o soprassuoli eccedenti la normalità valutati forfaitariamente in €/mq. 1,00.

Vista la composizione fondiaria esistente e considerato che la nuova opera determinerà la formazione di aree reliquate, si assume di acquisirne per un valore corrispondente ad una percentuale del 10% delle indennità per le aree agricole espropriate.

8.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI

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. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICATE

A causa della realizzazione delle nuove opere sarà necessario demolire due delle cinque aree di servizio per la distribuzione del carburante, attualmente presenti sulla Strada Statale Aurelia; Inoltre è previsto la demolizione di una casa cantoniera.

Si è previsto per la demolizione dei due distributori di servizio un indennizzo di circa € 981.000,00 e € 200.000,00 per la demolizione della casa cantoniera. Inoltre per i restanti tre distributori di servizio si è considerato un danno per una diminuzione del loro introito pari al 50% del valore dell'immobile pari a circa € 1.829.400,00.

Si vuole precisare che le stime indicate sono sommarie in quanto ad oggi non è stato possibile reperire elementi dettagliati, sulla consistenza e stato di conservazione degli immobili.

8.5. ALTRI INDENNIZZI - AREE AGRICOLE - FABBRICATI

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 (art. 33 e 44 Dpr 327/2001) ed in particolare:

1. 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.

Considerata la natura delle opere (ampliamento di strade preesistenti) si ritiene che l'incidenza di tali danni sarà piuttosto bassa poiché non risulteranno occupate vere e proprie aziende agricole bensì piccole particelle per di più di proprietà differenti. In questa fase del procedimento non risulta quindi possibile un'analisi puntuale, che richiederebbe la conoscenza delle effettive consistenze immobiliari delle eventuali aziende agricole presenti sul territorio.

Pertanto si considera un'incidenza percentuale pari al 8% calcolata sull'indennità di esproprio per i terreni agricoli comprese le maggiorazioni.

2. ai sensi dell'art. 44 del dpr 327/2001 per gli edifici esistenti e prossimi alla realizzazione dell'opera che a causa della stessa subiranno un deprezzamento oggettivamente riscontrabile sono stati conteggiati gli indennizzi per la riduzione del loro valore commerciale a causa delle immissioni di rumore e di vibrazioni nonché per l'eventuale diminuzione della luminosità e del soleggiamento e, nel caso di insediamenti produttivi, per ridotta funzionalità dei piazzali di manovra, indennizzi valutati forfetariamente al 15% del valore dell'indennità di esproprio dovuta per i terreni edificabili espropriati. Rientrano in questi danni anche le eventuali demolizioni dei piccoli manufatti che si

trovano nei pressi della nuova opera quali recinzioni metalliche, cordoli, recinzioni in muratura ecc.

8.6. 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, Si ipotizza infine che le occupazioni temporanee dureranno complessivamente cinque anni.

8.7. 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. Si ipotizza infine che le occupazioni temporanee, intese come il tempo che trascorrerà tra l'approvazione del progetto e l'emissione del decreto di esproprio finale, si protrarranno complessivamente per tutta la durata della pubblica utilità e quindi per cinque anni.

8.8. 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 5% del valore di esproprio delle aree agricole ed edificabili comprese le maggiorazioni.

8.9. INDENNITÀ PER USI CIVICI

È stata valutata anche la possibilità della presenza di usi civici sulle aree oggetto di occupazione ma, considerata l'area geografica interessata, la tipologia di territorio e la preesistenza dell'autostrada si presume che i costi espropriativi aggiuntivi possano essere valutati in una percentuale bassa e più precisamente pari al 5% degli indennizzi previsti per le aree agricole.

8.10. 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 forfetariamente stimate nella misura del 4% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

8.11. 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 perchè 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:

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

9. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO

A12 - LOTTO 6/B COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)				
RIF.	DESCRIZIONE	ANNI/P ERC.	COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	TOTALI PER VOCI RAGGRUPPATE
DATI GENERALI	NUMERO PROGRESSIVO		1	
	REGIONE AGRARIA		VT 06	
	V.A.M. COLTURA PIU' REDDITIZIA ORTO IRRIGUO		€2,33	
	VALORE MEDIO AREE NON AGRICOLE		€50,00	
SUPERFICI	SUPERFICIE ESPROPRIO E ASSERVIMENTO AGRICOLE	110%	1.207.360	1.312.410
	SUPERFICIE ESPROPRIO ASSERVIMENTO EDIFICABILI	110%	105.050	
	SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA AGRICOLE	110%	60.830	60.830
	SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA EDIFICABILI	110%	0	
	TOTALI SUPERFICI		1.373.240	1.373.240
AREE AGRICOLE	Indennità base agricole		€2.813.148,80	€11.922.548,00
	Maggiorazioni aree agricole		€5.626.297,60	
	Frutti pendenti (aree agricole ed aree edificabili)	1	€1.373.240,00	
	Aggiornamento V.A.M. dal progetto al momento del pagamento	15%	€1.265.916,96	
	Acquisizione reliquati	10%	€843.944,64	
AREE EDIFICABILI	Indennità aree edificabili		€5.252.500,00	€6.847.106,48
	Maggiorazioni aree edificabili	10%	€525.250,00	
	Aggiornamento valori aree edificabili dal progetto al momento del pagamento	15%	€787.875,00	
	Indennità aggiuntive per coltivatori diretti fittavoli di aree edificabili		€281.481,48	
AREE EDIFICATE	Indennità aree edificate (demolizione fabbricati) ADS da dismettere		€627.350,00	€721.452,50
	Aggiornamento valori venali dal progetto al momento del pagamento	15%	€94.102,50	
DANNI	Danni indiretti ai beni non espropriati - aree agricole	8%	€776.429,07	€3.393.704,07
	Danni indiretti ai beni non espropriati - aree edificabili compresi danni ADS da mantenere	15%	€2.617.275,00	
	Mancati redditi benzina per anni 5		€0,00	
INT.	5	Indennità per lo spostamento delle interferenze	€0,00	€0,00
OCC. TEMP	6	Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio	€59.055,79	€4.627.133,04
		Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio	€4.568.077,25	
VARIE	7	Convenzionamenti con enti pubblici e privati	€829.484,15	€2.114.087,80
		Cave e discariche	€0,00	
		Indennità per usi civici	€485.268,17	
		Costi tecnici per acquisizioni aree	€799.335,48	
IMPOSTE	8	Imposta di registro (su aree agricole)	€866.463,16	€1.464.764,71
		Imposta di trascrizione (su aree agricole)	€210.986,16	
		imposta catastale (su aree agricole)	€105.493,08	
		Imposta registro su frutti pendenti, danni aree agricole e occupazioni temporanee	€281.822,31	
		IVA su aree edificabili e danni aree edificabili	€0,00	
TOTALE COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO			€31.090.796,60	€31.090.796,60

A12 - LOTTO 6/B COMUNE DI TARQUINIA (VT)				
RIF.	DESCRIZIONE	ANNI/PE RC.	COMUNE DI TARQUINIA	TOTALI PER VOCI RAGGRUPPATE
DATI GENERALI	NUMERO PROGRESSIVO		1	
	REGIONE AGRARIA		VT 06	
	V.A.M. COLTURA PIU' REDDITIZIA ORTO IRRIGUO		€2,33	
	VALORE MEDIO AREE NON AGRICOLE		€50,00	
SUPERFICI	SUPERFICIE ESPROPRIO E ASSERVIMENTO AGRICOLE	110%	630.190	649.770
	SUPERFICIE ESPROPRIO ASSERVIMENTO EDIFICABILI	110%	19.580	
	SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA AGRICOLE	110%	100.540	100.540
	SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA EDIFICABILI	110%	0	
	TOTALI SUPERFICI		750.310	750.310
AREE AGRICOLE	1 Indennità base agricole		€ 1.468.342,70	€ 6.256.595,13
	Maggiorazioni aree agricole		€ 2.936.685,40	
	Frutti pendenti (aree agricole ed aree edificabili)	1	€ 750.310,00	
	Aggiornamento V.A.M. dal progetto al momento del pagamento	15%	€ 660.754,22	
	Acquisizione reliquati	10%	€ 440.502,81	
AREE EDIFICABILI	2 Indennità aree edificabili		€ 979.000,00	€ 1.276.214,61
	Maggiorazioni aree edificabili	10%	€ 97.900,00	
	Aggiornamento valori aree edificabili dal progetto al momento del pagamento	15%	€ 146.850,00	
	Indennità aggiuntive per coltivatori diretti fittavoli di aree edificabili		€ 52.464,61	
AREE EDIFICATE	3 Indennità aree edificate (demolizione fabbricati) ADS da dismettere		€ 553.800,00	€ 636.870,00
	Aggiornamento valori venali dal progetto al momento del pagamento	15%	€ 83.070,00	
DANNI	4 Danni indiretti ai beni non espropriati - aree agricole	8%	€ 405.262,59	€ 552.112,59
	Danni indiretti ai beni non espropriati - aree edificabili	15%	€ 146.850,00	
	Mancati redditi benzina per anni 5		€ 0,00	
INT.	5 Indennità per lo spostamento delle interferenze		€ 0,00	€ 0,00
OCC. TEMP	6 Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio	5	€ 97.607,58	€ 1.637.378,30
	Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio	5	€ 1.539.770,72	
VARIE	7 Convenzionamenti con enti pubblici e privati	5%	€ 331.606,76	€ 872.265,78
	Cave e discariche		€ 0,00	
	Indennità per usi civici	5%	€ 253.289,12	
	Costi tecnici per acquisizioni aree	4%	€ 287.369,91	
IMPOSTE	8 Imposta di registro (su aree agricole)	8%	€ 444.699,98	€ 698.082,56
	Imposta di trascrizione (su aree agricole)	2%	€ 110.125,70	
	imposta catastale (su aree agricole)	1%	€ 55.062,85	
	Imposta registro su frutti pendenti, danni aree agricole e occupazioni temporanee	3%	€ 88.194,03	
	IVA su aree edificabili e danni aree edificabili	0%	€ 0,00	
	TOTALE COMUNE DI TARQUINIA		€ 11.929.518,96	€ 11.929.518,96