

Collegamento tra l'A4 (Torino–Milano) in località Santhià, Biella, Gattinara e l'A26 (Genova Voltri–Gravellona) in località Ghemme. Lotto 1

PROGETTO DEFINITIVO

COD.

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

IL GEOLOGO:
geol. Serena Majetta
Ordine Geol. del Lazio n.928

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 SUI CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

CODICE PROGETTO			NOME FILE		REVISIONE	SCALA:
PROGETTO	LIV. PROG.	N. PROG.	CODICE ELAB.			
DPT007	D	1701	T00ES00ESP RE01		A	1:2000
C						
B						
A	emissione			18/5/2018		
REV.	DESCRIZIONE		DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. LE MAPPE CATASTALI.....	2
3. LA GEOREFERENZIAZIONE	3
4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE.....	3
4.1 SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE.....	6
4.2 CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE.....	6
4.3 NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE	6
5. LA RICERCA DELLE INTESTAZIONI E DEI DATI CATASTALI.....	6
6. L'ELENCO DITTE.....	6
6.1 CALCOLO INDENNITA' AREE AGRICOLE	7
6.2 CALCOLO INDENNITA' AREE NON AGRICOLE	8
7. CRITERIO DI RICERCA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE INTERESSATE DA ESPROPRIO O OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	8
8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI, A STANDARD URBANISTICI E STRADE ESISTENTI	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE AGRICOLE	13
10. RIEPILOGO DEI VALORI OFFERTI	14
11. CONSIDERAZIONE FINALE SULLE SOMME DA PAGARE	17
11.1 INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI PREORDINATE ALL'ESPROPRIO	17
11.2 INDENNITÀ PER DANNI DERIVANTI DALL'ESPROPRIO E IMPREVISTI	18
11.3 INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI NON PREORDINATE ALL'ESPROPRIO	18
11.4 INDENNITÀ PER ASSERVIMENTI	18
11.5 INDENNITÀ AI FITTAVOLI E PROPRIETARI DIRETTI COLTIVATORI	18
11.6 RELIQUATI.....	19
11.7 DANNI DERIVANTI DALL'ESPROPRIO SU BENI NON ESPROPRIATI.....	19
11.8 CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI.....	20
11.9 COSTI DI ACQUISIZIONE	20
11.10 IMPOSTE	20
12. COSTO DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA.....	21
13. RIFERIMENTI NORMATIVI	22

1 - PREMESSA

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano gli elaborati di Progetto Definitivo relativi alle procedure espropriative per la realizzazione di un lotto del “**Collegamento viario Pedemontana Piemontese tra la A4 e la A26 (Santhià - Biella - Gattinara - Ghemme) - TO235**”.

L’asse della viabilità oggetto di questi elaborati progettuali si estende per 14,945 Km ed interessa i seguenti comuni:

- *Masserano – Provincia di Biella*
- *Brusnengo – Provincia di Biella*
- *Roasio – Provincia di Vercelli*
- *Lozzolo – Provincia di Vercelli*
- *Gattinara – Provincia di Vercelli*
- *Ghemme – Provincia di Novara*
- *Romagnano Sesia - Provincia di Novara*

Le particelle interessate sono 1663, per una superficie totale interessata da esproprio / asservimento pari a mq. 1.429.573,00.

2 - LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali sovrapposte al progetto, vengono utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole di piano particellare.

Dette mappe sono state scaricate digitalmente dal SISTER nel mese di ottobre 2017 in formato CXF, e sono state aggiornate per sopravvenute variazioni catastali nel maggio 2018.

Il formato nativo è stato convertito in DXF, e i vari fogli di mappa sono stati assemblati utilizzando le relative coordinate catastali. Il blocco è stato poi roto-traslato al fine di sovrapporlo al progetto, in quanto quest’ultimo è stato sviluppato su un diverso sistema di riferimento. Sia la cartografia catastale di base, che gli elementi costitutivi del piano particellare si trovano su layer distinti, al fine di migliorare la lettura dell’elaborato.

Tutti i layer creati dalla nostra società iniziano con il prefisso “_ATP_”

I fogli catastali coinvolti dall’esproprio sono **40**, così suddivisi nei comuni interessati:

- **Masserano – fg. 57-58-60-61-62**
- **Brusnengo – fg. 24-25-26**
- **Roasio – fg. 42-43-45-47-48-49-50-57-58-62-63-64-65-72**

- **Lozzolo – fg. 22**
- **Gattinara – fg. 46-59-60-64-65-66-72-73-74-79-80-81-82**
- **Ghemme – fg.15-25-26**
- **Romagnano Sesia - fg.40**

3 - LA GEOREFERENZIAZIONE

Come già accennato, il progetto è riferito ad un sistema di coordinate differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario roto-traslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere la migliore sovrapposizione possibile. Tale operazione è stata eseguita secondo i seguenti criteri:

- individuazione di una serie di coppie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- mediante tale procedura individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera

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

4 - LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

Il piano particellare individua con vari retini il titolo di occupazione delle aree, di cui si riporta la seguente legenda:

LEGENDA	
	SUPERFICI IN ESPROPRIO PER VIABILITÀ PRINCIPALE
	SUPERFICI DA CONVENZIONARE O ASSERVIRE PER VIABILITÀ SECONDARIA
	SUPERFICI DA ASSERVIRE PER MITIGAZIONI AMBIENTALI
	SUPERFICI IN OCCUPAZIONE TEMPOR. NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO
	CONFINI COMUNALI
	LIMITE DEI FOGLI DI MAPPA
	LIMITI PARTICELLARE CATASTALI
	ACQUE
	STRADE ESISTENTI
	FABBRICATI ESISTENTI
	LIMITI FASCIA DI RISPETTO
	NUMERI DI PRATICA

figura 1 - Legenda del piano particellare

Questo elaborato ha lo scopo di individuare catastalmente tutte le aree interessate dall'esproprio definitivo o delle aree da asservire/convenzionare.

Nelle tavole di piano particellare è stata eseguita una "mosaicatura" dei fogli di mappa utilizzando le planimetrie catastali in formato CXF, aggiornate a maggio 2018.

Ogni tavola di piano particellare contiene più fogli catastali appartenenti ai comuni interessati. Su ogni tavola di piano particellare vengono riportate le numerazioni dei fogli di mappa e viene rappresentata con una linea continua viola la separazione tra i medesimi, mentre la separazione tra diversi comuni viene indicata tramite una linea tratto-punto azzurra.

Sulle tavole viene altresì indicato, tramite linea continua rossa, la fascia di rispetto di mt. 40,00 dal limite dell'esproprio, oltre ad un quadro d'unione delle tavola, indicante il punto del tracciato relativo alla tavola.

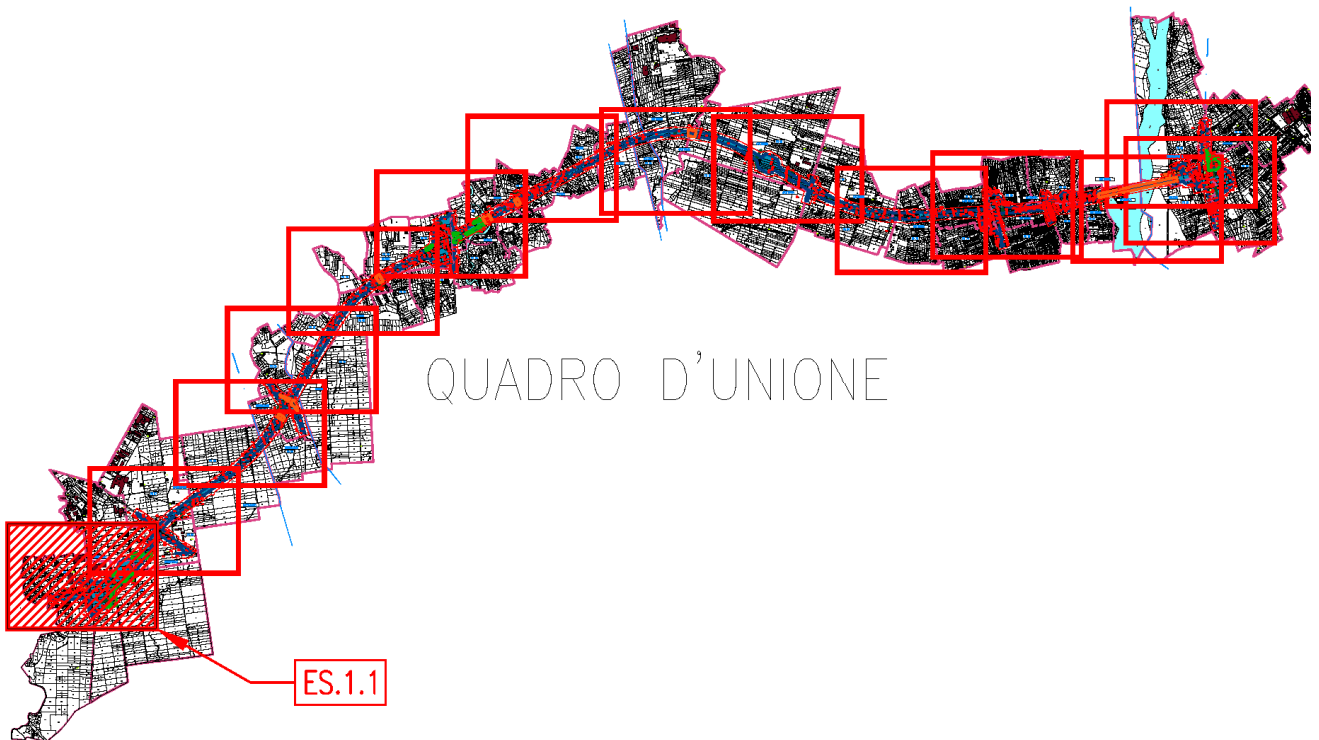


figura 2 – Quadro di unione del piano particellare

Gli elaborati grafici prodotti sono i seguenti:

NUMERO	ELABORATO	COMUNI INTERESSATI
ES.1.1	PIANO PARTICELLARE TAV. 01	MASSERANO
ES.1.2	PIANO PARTICELLARE TAV. 02	MASSERANO
ES.1.3	PIANO PARTICELLARE TAV. 03	MASSERANO - BRUSNENGO
ES.1.4	PIANO PARTICELLARE TAV. 04	ROASIO
ES.1.5	PIANO PARTICELLARE TAV. 05	ROASIO
ES.1.6	PIANO PARTICELLARE TAV. 06	ROASIO
ES.1.7	PIANO PARTICELLARE TAV. 07	ROASIO
ES.1.8	PIANO PARTICELLARE TAV. 08	ROASIO - LOZZOLO - GATTINARA
ES.1.9	PIANO PARTICELLARE TAV. 09	GATTINARA
ES.1.10	PIANO PARTICELLARE TAV. 10	GATTINARA
ES.1.11	PIANO PARTICELLARE TAV. 11	GATTINARA
ES.1.12	PIANO PARTICELLARE TAV. 12	GATTINARA GHEMME
ES.1.13	PIANO PARTICELLARE TAV. 13	GHEMME - ROMAGNANO SESIA
ES.1.14	PIANO PARTICELLARE TAV. 14	GHEMME - ROMAGNANO SESIA



Figura 3 - Es. stralcio del piano particellare

4.1 - SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

Tutte le aree, nel piano particellare sono individuate per mezzo di campiture eseguite mediante apposita retinatura colorata, così come indicato nella **figura 1**, in particolare è stata utilizzata una rappresentazione grafica che terrà conto delle aree da espropriare, e delle aree da asservire o convenzionare con gli enti.

4.2 - 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 cercando di non coinvolgere aree al di fuori di quelle necessarie alle opere da realizzare.

In particolare è stato previsto l'esproprio da mt. 4,00 fino a mt. 6,00 oltre il fosso di guardia, per la posa della recinzione, che rappresenta il limite dell'ingombro dell'opera previsto in progetto (retino azzurro).

Per quanto riguarda la viabilità secondaria e le opere minori è previsto l'asservimento dell'ingombro massimo delle opere stesse.

L'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio è pari a zero, in quanto è previsto che per i lavori i depositi di cantiere ecc. venga utilizzata l'area oggetto di esproprio.

4.3 - NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE

Al fine di permettere una consultazione agevole dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, ai volumi degli Elenchi Ditte.

5 - LA RICERCA DELLE INTESTAZIONI E DEI DATI CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative ricerche catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.). Tali ricerche, sono state eseguite in prima battuta a dicembre 2017, e poi aggiornate nel mese di maggio 2018, inizialmente presso il Nuovo Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Catasto Fabbricati.

6 - L'ELENCO DITTE

Tutte le informazioni contenute nelle visure catastali nonché le informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi e dei relativi indennizzi, sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte.

È stato redatto un Elenco Ditte per ogni comune interessato.

Ogni elenco ditte contiene le seguenti informazioni nelle relative colonne:

- Numero di piano (*Vedi numerazione in rosso riportata nel piano particellare*) ;
- Provincia;
- Comune;
- Dati anagrafici ditta catastale;
- Codice catastale comune
- Foglio;
- Particella;
- Subalterno;
- Tipologia area (destinazione urbanistica)
- Qualità catastale (coltura)
- Valore Agricolo Medio
- Superficie della particella;
- Superficie da espropriare;
- Superficie da asservire/convenzionare
- Superficie da occupare temporaneamente non finalizzata all'esproprio;
- Superficie reliquati;

6.1 - CALCOLO INDENNITA' AREE AGRICOLE

- Valore agricolo unitario al metro quadrato;
- Indennità di esproprio;
- Indennità di asservimento;
- Valore deprezzamento superficie residua;
- Indennità aggiuntiva coltivatore diretto;
- Manufatti e/o soprassuoli (stima);
- Indennità di occupazione non finalizzata all'esproprio;
- Indennità di occupazione finalizzata all'esproprio (2 anni);
- Indennità reliquati;
- Indennità fittavolo;

6.2 - CALCOLO INDENNITA' AREE NON AGRICOLE

- Zone omogenee di P.R.G.;
- Valore venale unitario al metro quadrato
- Indennità di esproprio
- Indennità di asservimento
- Maggiorazione per cessione volontaria
- Valore deprezzamento superficie residua
- Indennità aggiuntiva coltivatore diretto
- Manufatti e/o soprassuoli (stima);
- Indennità di occupazione non finalizzata all'esproprio;
- Indennità di occupazione finalizzata all'esproprio (2 anni);
- Indennità reliquati;
- Indennità fabbricati (stima)
- Indennità complessiva
- Indennità fittavolo;

7 - CRITERIO DI RICERCA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE INTERESSATE DA ESPROPRIO O OCCUPAZIONE TEMPORANEA

La normativa vigente prevede che l'indennità di esproprio da offrire alle ditte debba corrispondere al valore venale dell'area, pertanto abbiamo seguito le disposizioni degli Art. 32/37/38/39/40/41/42 del DPR 327/01.

Al fine di determinare tale valore, è necessario sapere qual è la sua destinazione urbanistica, e in funzione di ciò calcolarne il valore al metro quadrato.

La destinazione urbanistica è stata desunta dalle tavole di piano regolatore vigente, sovrapponendole al piano particellare di esproprio.

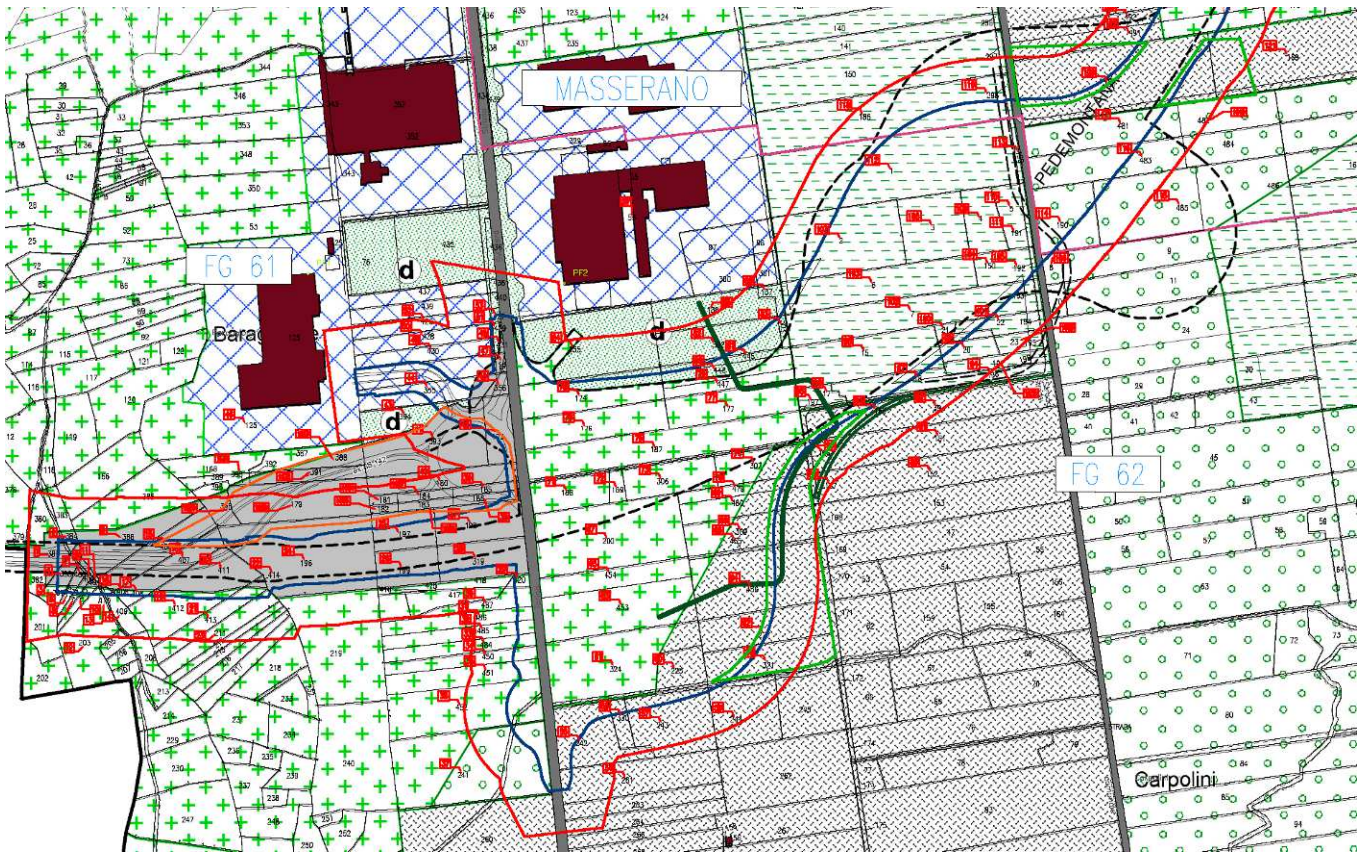


Figura 4 – Esempio di sovrapposizione tra piano regolatore e piano particellare - Comune di Masserano

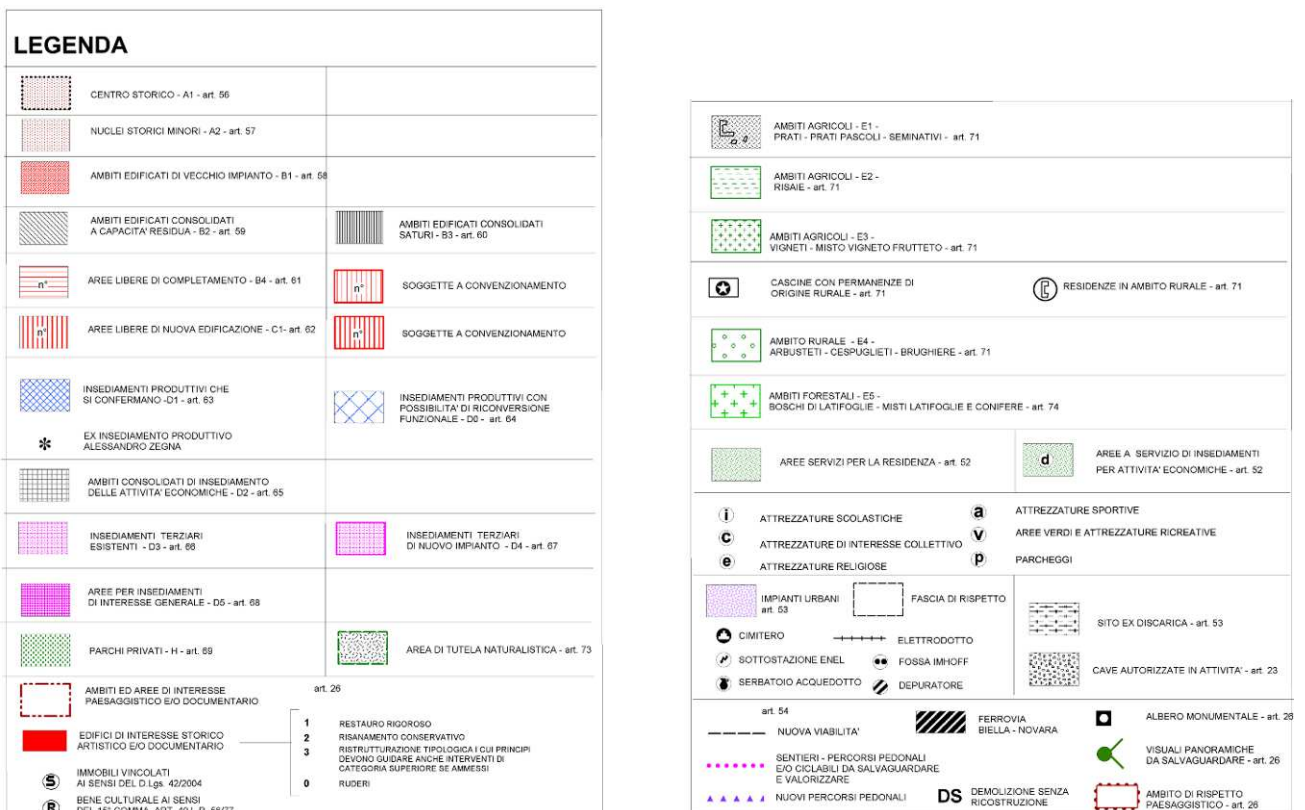


Figura 5 – Esempio di legenda del piano regolatore – Piano regolatore di Masserano

Sovrapponendo le aree di contorno del progetto definitivo con il piano regolatore, si evince che, ai sensi della legge 1444/68, le aree interessate dall'esproprio/occupazione ricadono principalmente in aree ad uso esclusivamente agricolo, tranne che nei seguenti casi:

➤ **Comune di Masserano**

- Aree a servizio di insediamenti per attività economiche art. 52 n.t.a.;
- Insediamenti produttivi con possibilità di riconversione funzionale D0 art. 64 n.t.a.;
- Aree servizi per la residenza art. 52 n.t.a.;
- Sito ex discarica art. 53 n.t.a.;

➤ **Comune di Gattinara**

- Zona con attività di escavazione in atto – SC/mc sottozona per movimentazione e trattamento del materiale cavato art. 41 n.t.a.;
- Attività di interesse collettivo art. 42 n.t.a.;

➤ **Comune di Ghemme**

- Aree per attività produttive esistenti art. 11 n.t.a.;

8 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI, A STANDARD URBANISTICI E STRADE ESISTENTI

AREE A SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Per la valutazione delle aree a servizio di attività economiche, abbiamo utilizzato un valore compatibile con un'area a standard urbanistico, in quanto una stima basata sul valore di trasformazione porterebbe ad una cifra inesatta, poiché tali aree non sono oggetto di compravendita per fini speculativi. È stato pertanto considerato un valore al mq pari ad **€ 50,00**

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON POSSIBILITÀ DI RICONVERSIONE FUNZIONALE D0 ART. 64 N.T.A.

Per la valutazione di queste aree abbiamo considerato il possibile valore di trasformazione, sulla base dell'indice fondiario concesso (0,5mc/mq) e del valore medio a mq del costruito.

Il valore a mq del costruito è stato desunto anche in funzione dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che a Masserano riporta un valore di immobili pari a min. 180,00 €/mq e max 285,00 €/mq per il produttivo, e min. 475,00€/mq e max 720,00€/mq per il commerciale; i valori sono quelli relativi al secondo trimestre 2017, e sono i più aggiornati disponibili a maggio

2018.

Poiché tale zona ammette sia destinazioni produttive che commerciali, abbiamo considerato il valore di trasformazione dell'immobile con il valore maggiore, ovvero il commerciale (1000,00 €/mq per una nuova costruzione).

Tali considerazioni, adottando un'incidenza del valore del terreno pari al 20% del valore di trasformazione porta ad un valore a mq di **€ 75,00**

AREE SERVIZI PER LA RESIDENZA ART. 52 N.T.A.

Come per le aree servizi per attività economiche, abbiamo utilizzato un valore compatibile con un'area a standard urbanistico, in quanto una stima basata sul valore di trasformazione porterebbe ad una cifra inesatta, poiché tali aree non sono oggetto di compravendita per fini speculativi. È stato pertanto considerato un valore al mq pari ad **€ 50,00**

SITO EX DISCARICA ART. 53 N.T.A.

Anche in questo caso, l'area è stata equiparata ad una zona destinata a standard urbanistico, poiché sono le uniche nel territorio comunale adatte alla destinazione d'uso su indicata.

Come per le altre due aree il valore unitario adottato è di **€ 50,00/mq**

ZONA CON ATTIVITÀ DI ESCAVAZIONE IN ATTO – SC/MC SOTTOZONA PER MOVIMENTAZIONE E TRATTAMENTO DEL MATERIALE CAVATO ART. 41 N.T.A.;

La valorizzazione di quest'area è stata fatta considerando che l'utilizzo è limitato alla lavorazione di materiale cavato e alla costruzione temporanea di strutture atte allo scopo non è pertanto un terreno sul quale è possibile effettuare scavi per il prelievo di materiale.

Per tale motivo il terreno è stato equiparato ad un piazzale/deposito all'aperto per la valorizzazione. È stata considerato il costo di trasformazione dell'area in €100,00/mq con un'incidenza del terreno pari al 20%; da ciò si desume un valore dell'area pari ad € 20,00/mq.

ATTIVITÀ DI INTERESSE COLLETTIVO ART. 42 N.T.A.;

Dall'analisi delle norme di attuazione, tali aree sono destinate a standard urbanistico, pertanto abbiamo utilizzato un valore al mq pari ad € 50,00.

AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI ART. 11 N.T.A.

Per la valorizzazione di quest'area abbiamo considerato ancora una volta il possibile valore di trasformazione, sulla base dell'indice fondiario concesso (0,6mq/mq) e del valore medio a mq del costruito.

Il valore a mq del costruito è stato desunto anche in funzione dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che a Ghemme riporta un valore di immobili produttivi pari a min. 340,00 €/mq e max 460,00 €/mq; i valori sono quelli relativi al secondo trimestre 2017, e sono i più aggiornati disponibili a maggio 2018.

Poiché tale zona ammette unicamente destinazioni produttive, abbiamo considerato il valore di trasformazione dell'immobile considerando un valore unitario di 600,00 €/mq per una nuova costruzione.

Tali considerazioni, adottando un'incidenza del valore del terreno pari al 20% del valore di trasformazione porta ad un valore a mq di € 72,00.

Non sono stati reperiti annunci di terreni produttivi in vendita nel comune di Ghemme, è stato trovato solo un annuncio per un terreno a destinazione d'uso commerciale in posizione privilegiata proposto a 102,63€/mq del quale si riporta l'estratto. Considerando il maggior valore dei terreni a destinazione commerciale rispetto al produttivo, si ritiene che il valore offerto di € 72,00 sia coerente con i valori di mercato della zona.

€ 390.000
Terreno Industriale In vendita via Papa Giovanni xxIII - via Gal...

3800 mq



Fronte strada - Area edificabile a destinazione Commerciale di oltre 3.800 mq.

Il terreno è collocato sul fronte strada della SP299 Novara-Varallo, vicino al casello della autostrada A26 in posizione strategica e ai principali servizi del Comune di Ghemme (ristorante, distributore ecc...) E' inserito in un contesto completamente urbanizzato denominato Area Regione Pralini, pronto all'edificazione, proveniente da PEC di iniziativa privata, con oneri primari pagati e allacchiamenti al confine. Disponibile subito, pronto all'edificazione.

Fig. 6 – annuncio di terreno commerciale in vendita a Ghemme – Fonte www.casa.it - Codice annuncio: 34035429

ZONE FERROVIARIE

Essendo aree che fanno già parte del Demanio dello Stato non è possibile espropriare tali aree, di norma l'esproprio viene sostituito con una convenzione con l'ente.

ZONE AUTOSTRADALI

Essendo aree che fanno già parte del Demanio dello Stato non è possibile espropriare tali aree, di norma l'esproprio viene sostituito con una convenzione con l'ente.

9 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE AGRICOLE

INAPPLICABILITA' DEI VALORI AGRICOLI MEDI (TABELLE VAM)

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità, delle aree non edificabili, di cui al DPR. 327/2001, e in particolare, per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto, secondo il quale, ogni immobile, ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

A causa di ciò per la ricerca del Valore Venale o Valore di Mercato, utilizzeremo la pubblicazione "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli" – osservatorio dei valori agricoli - Edizioni Exeo, listini 2018 (rilevazione prezzi 2017), per ora unica fonte di riferimento attendibile per l'individuazione di un valore di mercato. Purtroppo non sono state reperite proposte di vendita di terreni agricoli nei comuni interessati che potessero rafforzare la stima del valore offerto.

10 - RIEPILOGO DEI VALORI OFFERTI

COMUNE DI MASSERANO:

COLTURA CATASTALE E/O DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA	VALORE AL mq
PRATO	€/mq 1.70
BOSCO CEDUO	€/mq 0.90
INCOLTO PRODUTTIVO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a SEMINATIVO)	€/mq 1.70
SEMINATIVO	€/mq 1.70
RISAIA	€/mq 2.70
PASCOLO ARBORATO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a PASCOLO)	€/mq 0,50
PRATO ARBORATO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a PRATO)	€/mq 1.70
BOSCO MISTO	€/mq 1.00
AREE A SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE ART. 52 N.T.A.;	€/mq 50.00
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON POSSIBILITÀ DI RICONVERSIONE FUNZIONALE D0 ART. 64 N.T.A.;	€/mq 75.00
AREE SERVIZI PER LA RESIDENZA ART. 52 N.T.A.;	€/mq 50.00
SITO EX DISCARICA ART. 53 N.T.A.;	€/mq 50.00

COMUNE DI BRUSNENGO:

COLTURA CATASTALE E/O DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA	VALORE AL mq
PRATO	€/mq 1.70
BOSCO CEDUO	€/mq 0.90
BOSCO MISTO	€/mq 1.00
INCOLTO PRODUTTIVO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a SEMINATIVO)	€/mq 1.70
SEMINATIVO	€/mq 1.70
RISAIA	€/mq 2.70
PASCOLO ARBORATO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a PASCOLO)	€/mq 0.50
PRATO ARBORATO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a PRATO)	€/mq 1.70

FRUTTETO	€/mq	2.60
----------	------	------

COMUNE DI ROASIO:

COLTURA CATASTALE E/O DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA	VALORE AL mq	
PRATO	€/mq	1.80
BOSCO CEDUO	€/mq	1.00
BOSCO MISTO	€/mq	1.10
INCOLTO PRODUTTIVO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a SEMINATIVO)	€/mq	1.80
SEMINATIVO	€/mq	1.80
SEMINATIVO ARBORATO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a SEMINATIVO)	€/mq	1.80
RISAIA	€/mq	2.70
PRATO ARBORATO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a PRATO)	€/mq	1.80
VIGNETO	€/mq	4.30

COMUNE DI LOZZOLO:

COLTURA CATASTALE E/O DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA	VALORE AL mq	
SEMINATIVO	€/mq	1.80
PRATO	€/mq	1.80
INCOLTO PRODUTTIVO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a SEMINATIVO)	€/mq	1.80
BOSCO CEDUO	€/mq	1.00

COMUNE DI GATTINARA:

COLTURA CATASTALE E/O DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA	VALORE AL mq
INCOLTO PRODUTTIVO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a SEMINATIVO)	€/mq 1.80
BOSCO CEDUO	€/mq 1.00
BOSCO MISTO	€/mq 1.10
BOSCO ALTO	€/mq 1.50
SEMINATIVO	€/mq 1.80
SEMINATIVO IRRIGUO	€/mq 2.80
PRATO	€/mq 1.80
PRATO ARBORATO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a PRATO)	€/mq 1.80
PRATO IRRIGUO	€/mq 2.60
VIGNETO	€/mq 4.30
ZONA CON ATTIVITÀ DI ESCAVAZIONE IN ATTO – SC/MC SOTTOZONA PER MOVIMENTAZIONE E TRATTAMENTO DEL MATERIALE CAVATO ART. 41 N.T.A.	€/mq 20.00
ATTIVITÀ DI INTERESSE COLLETTIVO ART. 42 N.T.A.;	€/mq 50.00

COMUNE DI GHEMME:

COLTURA CATASTALE E/O DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA	VALORE AL mq
BOSCO CEDUO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a BOSCO MISTO)	€/mq 1.30
BOSCO MISTO	€/mq 1.30
SEMINATIVO	€/mq 2.20
SEMINATIVO ARBORATO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a SEMINATIVO)	€/mq 2.20
PRATO	€/mq 1.90
PRATO IRRIGUO	€/mq 2.90
VIGNETO	€/mq 3.60
AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI ART. 11 N.T.A.;	€/mq 72.00

COMUNE DI ROMAGNANO SESIA:

COLTURA CATASTALE E/O DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA	VALORE AL mq	
BOSCO CEDUO (tipologia di coltura non presente nei listini, assimilato a BOSCO MISTO)	€/mq	1.30
BOSCO MISTO	€/mq	1.30
SEMINATIVO	€/mq	2.20
PRATO	€/mq	1.90
PRATO IRRIGUO	€/mq	2.90

11 - CONSIDERAZIONE FINALE SULLE SOMME DA PAGARE

Come già citato in precedenza, la sentenza della C.C. n. 181/2011 ha eliminato i commi 2 e 3 dell'art. 40 lasciando invariato il comma 1 che prevede per l'indennizzo delle aree agricole la ricerca del valore venale. Tale valore deve intendersi come il valore economico di un qualsiasi terreno a destinazione urbanistica agricola valutato sulla base delle sue condizioni intrinseche (grado di fertilità, presenza di acqua, ecc.) prescindendo quindi da altri fattori estranei al terreno stesso.

Dalla stesura del piano particellare risultano per la totalità degli interventi in progetto n. 1662 particelle da espropriare e/o da asservire/convenzionare.

CRITERI INDENNITARI

I criteri legali per la determinazione dell'indennità di esproprio sono disciplinati dal Capo VI del titolo II del DPR 327/2001, testo unico dell'espropriazione per pubblica utilità. In base al testo unico espropri DPR 327/2001 e per tradizionale giurisprudenza l'indennità di esproprio è soggetta al cosiddetto "regime binario", in base al quale il criterio indennitario per le aree inedificate è regolato da una disciplina differente a seconda che si tratti di aree edificabili (a cui si applica l'articolo 37 del DPR 327/2001) ovvero di aree inedificabili (a cui si applica l'articolo 40 del DPR 327/2001).

11.1 - INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI PREORDINATE ALL'ESPRORIO

Alle aree soggette ad occupazione preordinata all'esproprio, ai sensi dell'art. 50 del testo unico, verrà riconosciuta alla proprietà un'indennità pari ad 1/12 dell'indennità di esproprio per ogni anno, e per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad 1/12 di quella annua.

Il tempo totale di occupazione che è stato calcolato è di anni 2.

11.2 - INDENNITÀ PER DANNI DERIVANTI DALL'ESPROPRIO E IMPREVISTI

Non essendo in grado ad oggi di quantificare i danni ed imprevisti che potrebbero presentarsi durante l'esecuzione dei lavori, come per esempio demolizioni di recinzioni o presenza di sottoservizi, si è adottato un valore pari al **30%** dell'indennità base di esproprio.

11.3 - INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO

Ai sensi dell'art. 49, si prevedono di occupare delle aree che saranno destinate temporaneamente all'allestimento della cantierizzazione. Si ipotizzano **due** anni di occupazione temporanea. Sarà riconosciuta, sempre ai sensi dell'art. 50, un'indennità per ogni anno, pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

11.4 - INDENNITÀ PER ASSERVIMENTI

L'intervento prevede che in alcuni tratti del tracciato si debbano eseguire delle mitigazioni ambientali, operando con delle piantumazioni di verde. Le aree che saranno interessate, avranno un vincolo di asservimento, in cui, dopo le piantumazioni, le suddette aree verranno restituite ai legittimi proprietari. Per tale situazione, si prevede, una volta eseguite le opere di verde, di restituire le aree ai legittimi proprietari, riconoscendo un risarcimento per il suddetto asservimento, pari ad un valore del **50%** dell'indennità che andrebbe riconosciuta se le aree venissero effettivamente espropriate.

11.5 - INDENNITÀ AI FITTAVOLI E PROPRIETARI DIRETTI COLTIVATORI

In questa fase è alquanto difficoltoso determinare la quantificazione dell'indennità ai fittavoli, in quanto non è possibile ad oggi sapere quanti e quali fittavoli o proprietari Coltivatori Diretti o IAP vi possano essere. L'indennità spettante ai fittavoli è determinata dall'art. 42 del t.u. Spetta al fittavolo, altresì, un'indennità aggiuntiva se, per effetto dell'esproprio fosse costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la Pubblica Utilità. L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'art. 40, comma 4. *(al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al Valore Agricolo Medio corrispondente al tipo di coltura*

effettivamente praticata) e sarà corrisposta previo dichiarazione dell'interessato e della riscontrata effettiva sussistenza dei presupposti da parte dell'ente espropriante.

Al fine di poter definire un'indennità verosimilmente attendibile, anche se stimata, si è pensato di verificare, tramite le mappe satellitari, la situazione delle tipologie di terreno riscontrate lungo tutto il tracciato, tralasciando tutte le aree che risultano essere zone boschive. Tale verifica ci ha permesso di determinare una **percentuale**, per ogni comune, delle aree coinvolte dall'esproprio che risultano potenzialmente coltivate. Per dette aree si è deciso di ritenerle tutte condotte dai legittimi proprietari e i medesimi sono stati tutti considerati coltivatori diretti. A fronte di ciò, nel prevedere una riserva finanziaria per affrontare la procedura espropriativa, relativa a questa casistica risarcitoria, si è potuto redigere la tabella seguente con l'ipotesi di indennizzo:

STIMA INDENNITA' COLTIVATORI DIRETTI ED AFFITTUARI					
stima superfici coltivate in base a foto aeree aggiornate a maggio 2017					
COMUNE	% COLTIVATA	SUP. TOT. ESPROPRIO	SUP. COLTIVATA STIMA	V.A.M. SEMINATIVO	INDENNITA'
MASSERANO	75%	310.376,00	232.782,00	€ 1,50	€ 349.173,00
BRUSNENGO	100%	64.302,00	64.302,00	€ 1,50	€ 96.453,00
ROASIO	50%	362.400,00	181.200,00	€ 1,50	€ 271.800,00
LOZZOLO	100%	7.489,00	7.489,00	€ 1,50	€ 11.233,50
GATTINARA	30%	428.110,00	128.433,00	€ 1,50	€ 192.649,50
GHEMME	60%	158.169,00	94.901,40	€ 1,50	€ 142.352,10
ROMAGNANO SESIA	60%	37.861,00	22.716,60	€ 1,50	€ 34.074,90
	53,47%	1.368.707,00	731.824,00		€ 1.097.736,00

11.6 - RELIQUATI

Per le aree rimanenti ai proprietari dopo l'esproprio, si sono valutate le effettive problematiche. Qualora i reliquati divenissero prettamente inutilizzabili, in seguito ad un'esigua superficie rimasta, in percentuale a quella espropriata e in relazione all'accessibilità futura dopo la realizzazione dell'opera, si è deciso se lasciarle in capo all'espropriato o meno. Pertanto, sono state ricomprese nell'esproprio alcune aree che, obiettivamente, se rimanevano all'espropriato sarebbero state per lui inutilizzabili. Tale situazione si è verificata per **n. 2** particelle, per una superficie di mq 54 totali; per l'indennizzo rimane fissa l'indennità offerta per la porzione prevista in esproprio.

11.7 - DANNI DERIVANTI DALL'ESPROPRIO SU BENI NON ESPROPRIATI

Anche i beni non espropriati, ma deprezzati dalla vicinanza dell'opera, sono suscettibili di essere indennizzati ai sensi dell'articolo 44 del T.U.Es. (già articolo 46 della legge 2359/1865), il quale

recita: «È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una **permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà**». Secondo costante giurisprudenza, il deprezzamento può derivare da una riduzione della godibilità o dalla diminuzione o la perdita di una o più facoltà (non marginali) del diritto dominicale, che si manifesti in conseguenza dell'esecuzione o della presenza dell'opera pubblica, ovvero della sua utilizzazione in conformità della funzione per la quale è stata progettata e realizzata (*ex plur.* CASS 12548/2013). Sennonché non è procedimentalizzato dalla legge uno specifico *iter* di determinazione di tale indennità, la cui quantificazione è rimessa – per prassi generale di tutte le Autorità esproprianti – alla valutazione caso per caso di eventuali richieste e recriminazioni di proprietari di beni contermini all'opera, in relazione al deprezzamento subito da tali beni a causa di ripercussioni sul loro godimento riconducibili all'opera, ultimata e in funzione. Tuttavia appare opportuno accantonare una riserva economica nel caso dovessero emergere fondate richieste di questo tipo. Per tale ipotesi di indennizzo, si è previsto di accantonare una somma corrispondente al 30% dell'intera somma totale per espropriazioni.

11.8 - CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI

L'acquisizione delle aree di proprietà di enti pubblici (ad esempio aree di proprietà dei Comuni) avverrà nell'ambito della procedura di esproprio. Laddove ciò non sia possibile, (ad esempio Ferrovie dello Stato o Autostrade) di norma si procede con un convenzionamento.

11.9 - COSTI DI ACQUISIZIONE

L'acquisizione degli immobili avverrà tramite l'emanazione di un decreto di esproprio, pertanto non ci saranno costi notarili e trascrizionali.

11.10 - IMPOSTE

Per quanto concerne i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni mediante decreto di esproprio, si evidenzia che essendo le aree trasferite direttamente al "Demanio Dello Stato- Ramo Strade" non saranno dovute imposte per la registrazione atti, tasse ipotecarie e volture catastali.

12 - COSTO DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

a)	Indennità di esproprio	€	3.670.869,60
b)	Indennità di asservimento	€	64.823,90
c)	Indennità di occupazione finalizzata all'esproprio (art. 50)	€	611.811,59
d)	Indennità di occupazione non finalizzata all'esproprio (art. 49)	€	11.973,01
e)	Indennità reliquati	€	51,80
f)	Indennità maggiorazione 10% terreni non agricoli (art. 45 comma 2)	€	169.404,10
g)	Stima indennità per affittuari e/o diretti coltivatori (art. 37 comma 9, art. 40 comma 4, art. 42)	€	1.097.736,00
h)	Indennità per danni diretti dall'esproprio: 30% di a) <i><u>Valore suscettibile a variazione determinato dall'oggettiva situazione in loco dei danni da stimare per causa lavori, dopo lo stato di consistenza</u></i>	€	1.101.260,88
i)	Indennità per deprezzamenti art. 33: 60% di a) <i><u>Valore suscettibile a variazione determinato dall'oggettiva situazione in loco dei danni da stimare per causa lavori, dopo lo stato di consistenza</u></i>	€	2.202.521,76
l)	accantonamento danni (a corpo)	€	500.000,00
m)	TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO (a+b+c+d+e+f+g+h+i+l)	€	9.430.452,64
n)	maggiorazioni indennità e terna tecnici: 30% di a) (art. 21)	€	1.101.260,88
o)	ONERI TOTALI PER PROCEDURE ESPROPRIATIVE (m+n)	€	10.531.713,52
	Costo medio dell'esproprio per km di strada (14,945 km totali)	€	704.698,13
	Costo medio dell'esproprio per mq	€	7,37

NOTA: Gli importi sopra indicati, potranno subire variazioni in eccesso o in difetto, in relazione al risultato del frazionamento, che sancirà l'effettiva area di esproprio e determinerà, a consuntivo, il saldo delle aree da indennizzare, nel rispetto dell'acconto dell'80% dell'indennità provvisoria da corrispondere ai sensi dell'art. 20 comma 6.

13 - 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 (modifiche all'art. 37 DPR 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001).

Maggio 2018