

S.S. 398 "Via Val di Cornia"
Bretella di collegamento tra l'Autostrada Tirrenica A12
e il Porto di Piombino
LOTTO 1 - Svincolo di Geodetica-Gagno

PROGETTO ESECUTIVO

COD. **FI2**

PROGETTAZIONE: ATI SINTAGMA - GDG - ICARIA

IL RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:

Dott. Ing. Nando Granieri
Ordine degli Ingegneri della Prov. di Perugia n° A351

IL PROGETTISTA:

Dott. Ing. Luca Nani
Ordine degli Ingegneri della Prov. di Perugia n° A2445

IL GEOLOGO:

Dott. Geol. Giorgio Cerquiglini
Ordine dei Geologi della Regione Umbria n°108

IL R.U.P.

Dott. Ing.
Antonio Scalamandrè

IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Filippo Pambianco
Ordine degli Ingegneri della Prov. di Perugia n° A1373

PROTOCOLLO

DATA

MARZO 2019

IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

MANDATARIA:

Sintagma

MANDANTI:

GEOTECHNICAL DESIGN GROUP

ICARIA
società di ingegneria

Dott. Ing. N. Granieri
Dott. Arch. N. Kamenicky
Dott. Ing. V. Truffini
Dott. Arch. A. Bracchini
Dott. Ing. F. Durastanti
Dott. Geol. G. Cerquiglini
Geom. S. Scopetta
Dott. Ing. L. Sbrenna
Dott. Ing. E. Sellari
Dott. Ing. E. Bartolucci
Dott. Ing. L. Dinelli
Dott. Ing. L. Nani
Dott. Ing. F. Pambianco
Dott. Agr. F. Berti Nulli

Dott. Ing. D. Carliaccini
Dott. Ing. S. Sacconi
Dott. Ing. G. Cordua
Dott. Ing. V. De Gori
Dott. Ing. C. Consorti
Dott. Ing. F. Dominici

Dott. Ing. V. Rotisciani
Dott. Ing. F. Macchioni
Geom. C. Vischini
Dott. Ing. V. Piunno
Dott. Ing. G. Pulli
Geom. C. Sugaroni



ESPROPRI

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO

PROGETTO LIV. PROG. N. PROG.
DPFI12 E 1801

NOME FILE

T00-ES00-ESP-RE01

REVISIONE

SCALA:

CODICE ELAB.

T00ES00ESP RE01

A

-

A	Emissione	29/03/2019	L.Nani	E.Bartolucci	N.Granieri
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

INDICE

1	DESCRIZIONE PROGETTO	2
2	DESCRIZIONE DELLE AREE.....	3
2.1	CARATTERISTICA E CONSISTENZA.....	3
2.2	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE	3
2.3	OCCUPAZIONE PERMANENTE	3
2.4	OCCUPAZIONE TEMPORANEA	5
3	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO	6
3.1	AREE AGRICOLE	6
3.2	AREE EDIFICABILI	6
4	CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	7
4.1	AREE AGRICOLE	7
4.2	AREE EDIFICABILI	7
4.3	AREE ESTERNE ED INTERNE AI CENTRI EDIFICATI.....	7
5	CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	8
6	RIEPOLOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE	9
7	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	10

1 DESCRIZIONE PROGETTO

La presente relazione descrive i criteri generali per la redazione del progetto espropri dell'intervento di adeguamento e messa in sicurezza della strada S.S. 398 "Via Val di Cornia" tratto tra lo svincolo di Geodetica e la zona Gagno.

La strada sarà di categoria B di cui al DM 5/11/2001.



Nelle varie attività connesse alla predisposizione degli atti progettuali relativi alla acquisizione delle aree da occupare, sono stati effettuati dei sopralluoghi per acquisire le necessarie informazioni in merito alla consistenza dei beni immobili interessati, svolgendo indagini anche in merito alla eventuale esistenza di aree fabbricabili ed attività produttive ed eventuali costruzioni soprassuolo non risultanti dalla cartografia catastale.

2 DESCRIZIONE DELLE AREE

2.1 CARATTERISTICA E CONSISTENZA

Il Piano di Esproprio comprende le aree direttamente interessate dai lavori di adeguamento stradale nonché le aree individuate quali siti per la sistemazione del materiale di risulta proveniente dagli scavi.

Il Comune interessato dal progetto è unicamente il Comune di Piombino.

L'area è caratterizzata da zone agricole, che possono considerarsi a prevalenza di aree industriali ed incolto sterile, mentre alcune risultano parzialmente edificate e/o edificabili e sono ubicate a ridosso delle varie viabilità che vengono intersecate dalla nuova arteria. In tali aree sono presenti diverse tipologie di fabbricato per lo più a destinazione industriale artigianale, molti in disuso; inoltre lungo la strada provinciale Geodetica si trovano alcuni edifici adibiti a destinazione commerciale/artigianale ed altri a civile abitazione con relative unità annesse quali garage, magazzini.

Dal punto di vista morfologico, il territorio interessato è di tipo pianeggiante zona marina.

L'estensione delle aree coinvolte sono pari a:

Aree da espropriare in via definitiva pari a circa **mq 176.274;**

Aree da occupare in via temporanea pari a circa **mq 34.754;**

Aree da assoggettare a servitù pari a circa **mq 52.460.**

2.2 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE

La determinazione delle linee di esproprio è stata fatta in maniera tale da comprendere tutte le aree necessarie per la realizzazione dei lavori; si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale.

Le aree interessate dall'intervento sono determinate in

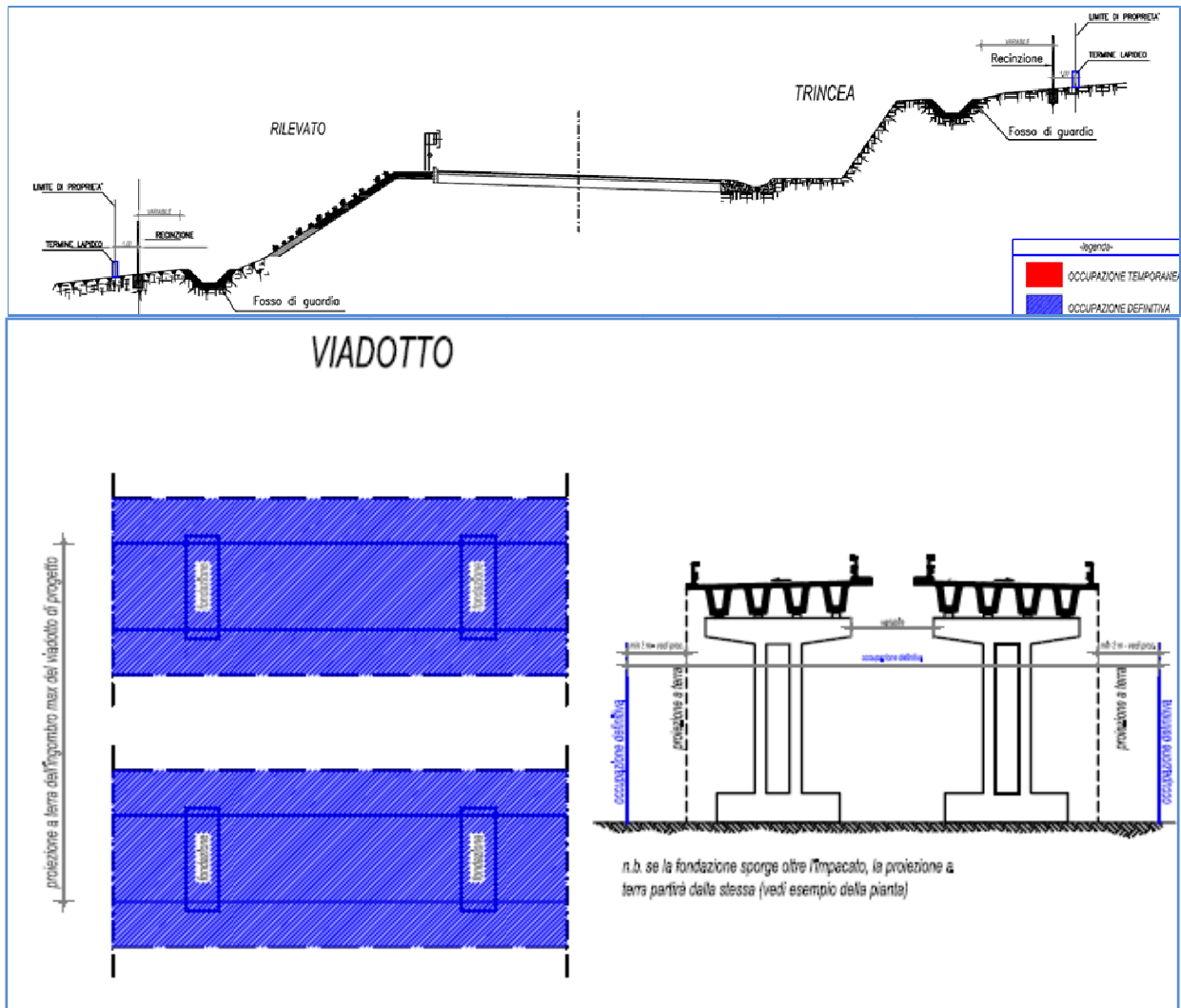
- aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto,
- aree oggetto di occupazione temporanea definite da: aree cantieri e relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi provvisori di materiali di risulta etc..
- aree da assoggettare a servitù a seguito dello spostamento dei sottoservizi interferenti.

2.3 OCCUPAZIONE PERMANENTE

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

- Tratti a piano campagna/trincea/rilevato: maggiorazione dei massimi ingombri delle sezioni di progetto di quanto necessario per l'apposizione di eventuali fossi di guardia e recinzioni secondo le previsioni progettuali (vedi schema) e di ulteriori mt. 2.00 oltre il limite della stessa recinzione per occupazione temporanea da tenersi durante le fasi esecutive.

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO



- In trincea, il ciglio scarpata (ampliata di quanto necessario per le opere annesse*);

- In rilevato, il piede dello stesso (ampliata di quanto necessario per le opere annesse*);

*dove per le opere annesse si intende la determinazione degli ingombri di esproprio sulla base delle indicazioni progettuali riguardo gli effettivi ingombri delle stesse con le maggiorazioni minime per la loro manutenzione.

- Nelle situazioni normali di rilevato e trincea la fascia di esproprio è pari a ml. 3.00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia;

- Per i viadotti, la proiezione a terra sarà di min. 4 mt, mentre per le opere d'arte superiori a 20 mt di altezza la fascia di ingombro sarà determinata secondo il rapporto di un metro di larghezza per ogni 10 metri di altezza;

2.4 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

L'occupazione temporanea è stata prevista per le aree di cantiere ed in tutti i casi in cui l'esecuzione dei lavori a regola d'arte rende necessario l'utilizzo di spazi per deviazioni provvisorie della viabilità esistente e spazi di manovra oltre a quanto previsto per l'esproprio (art. 49 del DPR 327/2001 e s.m.i).

In questa sede si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio pari a **ml 2,00** rispetto al limite massimo di occupazione permanente, oltre anche a considerare le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera.

2.5 SERVITU'

La servitù è stata prevista per le aree in cui vengono riposizionati i sottoservizi interferenti che, in alcuni casi, si scostano di poco dalla posizione attuale. Vista la difficoltà a reperire ad oggi tutte le informazioni relative ad eventuali convenzioni tra Enti gestori e privati, la valutazione è stata fatta con un principio di cautela, immaginando che allo stato non sia presente alcuna convenzione.

Per la valutazione dell'indennità da servitù è stato adottato il seguente principio:

- fascia in corrispondenza del sottoservizio e per una larghezza pari all'ingombro dello stesso (D): valutata al 100% del valore dell'area;
- prima fascia ai due lati del sottoservizio di larghezza pari a 2,5 metri (2,0 metri se $D < 400\text{mm}$): valutata al 70% del valore dell'area;
- seconda fascia ai due lati della prima di larghezza pari a 2,5 metri (1,0 metri se $D < 400\text{mm}$): valutata al 40% del valore dell'area.

3 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

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

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

Allo scopo di giungere all'attribuzione del giusto valore di esproprio alle singole aree, si è proceduto alla ricerca delle destinazioni previste nei piani urbanistici vigenti, presso gli uffici comunali.

3.1 AREE AGRICOLE

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

Successivamente, la prima sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n.19936 del 29 settembre 2011, ha individuato i casi in cui, a seguito della sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale, per l'esproprio di suoli agricoli non edificabili, in luogo di un indennizzo parametrico definito dal valore agricolo medio, è dovuto un indennizzo pari al valore venale del bene, fissato dall'art.39 della legge 25 giugno 1865, n.2359.

Pertanto, al fine di stabilire tale valore venale del bene è stata sviluppata un'indagine attraverso riviste e siti di settore per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare nell'ambito del presente progetto.

La valutazione delle indennità ha comunque considerato le caratteristiche specifiche di ciascuna proprietà.

3.2 AREE EDIFICABILI

Per la valutazione delle aree edificabili e cortilizie al servizio sia di attività produttive che di fabbricati di civile abitazione si è proceduto ad un giudizio di stima delle stesse sulla base di un'indagine attraverso riviste e siti di settore e quotazioni OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

4 CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

4.1 AREE AGRICOLE

Per la determinazione dell'importo complessivo presunto delle indennità da corrispondere a titolo espropriativo, il calcolo dell'indennità base da corrispondere è sulla base dei seguenti criteri:

Esproprio di aree agricole: Superficie x VA

Occupazione temporanea di aree agricole: (Superficie x VA.) x 1/12anno

4.2 AREE EDIFICABILI

Le aree interessate dall'esproprio, risultano a prevalente destinazione industriale/artigianale, fatta eccezione per quelle situate in prossimità dei centri abitati. Per queste aree, si è proceduto alla digitalizzazione delle planimetrie del piano regolatore vigente, con conseguente georeferenziazione e sovrapposizione alla mappa catastale. Ne deriva che le destinazioni urbanistiche non agricole, con le relative valutazioni economiche calcolate sulla base dei principi esposti:

Esproprio di aree edificabili: Superficie x Valore Venale

Occupazione temporanea di aree edificabili: (Superficie x Valore Venale) x 1/12anno

4.3 AREE ESTERNE ED INTERNE AI CENTRI EDIFICATI

Da un sopralluogo si evince che sono coinvolte aree cortilizie al servizio sia di attività produttive che di fabbricati di civile abitazione.

Per tali aree si è proceduto alla stima sulla base di un'indagine attraverso riviste e siti di settore e quotazioni OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

5 CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'occupazione di aree di cantiere (occupazione temporanea) si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di 48 mesi (4 anni).

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

6 RIEPOLOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a **€ 1.700.000,00** suddiviso nelle seguenti voci:

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef.	TOT.PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	a1) Aree agricole: art. 40 T.U.	a1) V.A. x superficite		€ 131.839,10	
	a2) Terreni edificabili: art. 37 T.U.	a2) Valore venale		€ 256.475,94	
	a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima		€ 388.315,04	
		Indennità base = a1+a2+a3		€ 42.127,48	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	10%*(a2) + 1/4 Indennità (a1) x 50%		€ 98.879,33	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	3/4 Indennità (a1) + (a2 - V.A. x Sup.) x 3/4		€ 32.959,78	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	1/4 Indennità (a1) + (a2 - V.A. x Sup.) x 1/4		€ 129.438,35	
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max. 3 anni)	0,333	€ 58.247,26	
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria	0,150	€ 58.247,26	
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	0,150	€ 38.831,50	
h	Possibili acquisizione fondo residuo	5- 10% Indennità base (a1+a2)	0,100	€ 356.518,42	
2	INDENNITA' di SERVITU'				
		TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO		€ 1.203.564,40	
3. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL' ESPROPRIO					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di cantiere, stoccaggio)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T		€ 50.200,70	
a	Occupazione Temporanea (per aree interessate da servitù)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T		€ 49.594,07	
4. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U.					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Tema	Tema dei Tecnici	0,100	€ 80.237,63	
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	0,050	€ 40.118,81	
		TOTALE INDENNITA'		€ 1.423.715,61	
5. INTERESSI					
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 2	0,008	€ 22.779,45	
6. SPESE					
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	0,050	€ 19.415,75	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti - Notai per Atti Cessione Volontaria	15-30% Indennità di esproprio più indennità della Tema	0,180	€ 231.084,37	
		TOTALE INTERESSE SPESE		€ 273.279,57	
			0,010	8.023,76	
			0,020	16.047,53	
		TOTALE GENERALE ESPROPRI		€ 1.696.995,18	
		TOTALE GENERALE ESPROPRI ARROTONDATO		€ 1.700.000,00	

7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO



