



**VARIANTE ALLA S.S. N. 14 "DELLA VENEZIA GIULIA"
A SUD DELLA CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
DALLA ROTATORIA DI CAPOSILE ALLA ROTATORIA DI PASSARELLA
E SCAVALCO DELLA ROTATORIA DI CALVECCHIA**

PROGETTO DEFINITIVO

**PROGETTAZIONE: ANAS - COORDINAMENTO TERRITORIALE NORD EST -
PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE LAVORI**

| | |
|---|--|
| <p>PROGETTISTI</p> <p><i>Ing. Francesco Caobianco</i> <i>Ordine Ing. Padova n. 3983</i></p>  <p><i>Ing. Filippo VIARO</i> <i>Ordine Ing. Parma n. 827</i></p> <p><i>Arch. Sergio BECCARELLI</i> <i>Ordine Arch. Parma n. 377</i></p>  | <p>ACUSTICA</p> <p><i>Ing. Giovanni BRIANTI</i> <i>Tecnico competente in Acustica Ambientale</i> <i>ARPA Emilia-Romagna D.D. 3340/17</i></p>  |
| | <p>ARCHEOLOGIA</p> <p><i>Dott.ssa Barbara SASSI</i></p>  |
| | <p>IL GEOLOGO</p> <p><i>Dott. Geol. Serena MAIETTA</i> <i>Ordine Geol. Lazio n. 928</i></p> |
| <p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p><i>Dott. Ing. Anna Maria NOSARI</i></p> | <p>IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE</p> <p><i>Ing. Stefano Muffato</i> <i>Ordine Ing. Venezia n. 2975</i></p>  |

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Relazione piano particellare di esproprio

| | | | | | |
|---|-------------|--|----------------|---------------------------|-----------------------|
| <p>CODICE PROGETTO</p> <p>PROGETTO LIV. PROG. N. PROG.</p> <p>DPVE04 D 0901</p> | | <p>NOME FILE</p> <p>TOOES00ESPREE0_A</p> | | <p>REVISIONE</p> <p>A</p> | <p>SCALA</p> <p>—</p> |
| <p>CODICE ELAB.</p> <p>TOOES00ESPREE00</p> | | | | | |
| | | | | | |
| C | | | | | |
| B | | | | | |
| A | EMISSIONE | AGO.2017 | geom. N. Guzzo | arch. A. Sutto | ing. F. Caobianco |
| REV. | DESCRIZIONE | DATA | REDATTO | VERIFICATO | APPROVATO |

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

INDICE

PARTE I: Parte generale

- 1) **OGGETTO DELLA STIMA**
- 2) **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

PARTE II: Dati progettuali

- 3) **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 4) **DATI CENSUARI**
- 5) **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI IMMOBILIARI**

PARTE III: Analisi e composizione del mercato immobiliare

- 6) **METODO DI STIMA UTILIZZATO E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**
 - a. AREE NON EDIFICABILI
 - b. PERTINENZE DI AREE EDIFICATE
 - c. DANNI COLTURALI
 - d. SOPRASSUOLI
 - e. OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER AREE PREORDINATE E NON PREORDINATE ALL'ESPROPRIAZIONE
 - f. DEPREZZAMENTI

PARTE IV: Oneri particolari

- 7) **ALTRI ONERI**
 - a. INDENNITA' AGGIUNTIVA FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O I.A.P.
 - b. ABBATTIMENTO RICOVERO PER ATTREZZI AGRICOLI
 - c. SPESE DI PROCEDURA
 - d. SPESE PER RIDETERMINAZIONI
 - e. FASCE DI RISPETTO
 - f. IMPOSTE ULTIMO TRASFERIMENTO IMMOBILE
- 8) **ONERI FISCALI**
 - a. IMPOSTE DI REGISTRO E IPOCATASTALI

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

1) OGGETTO DELLA STIMA

Individuare l'ammontare complessivo dell'indennizzo necessario per la realizzazione delle opere oggetto della presente, mediante stima dell'indennità di esproprio, di occupazione ad uso cantiere e danni da essa dipendenti sia essi a terreni, fabbricati ed infrastrutture, nonché di tutti i costi necessari per svolgere gli adempimenti previsti per procedere con le occupazioni a norma di legge (raccomandate, notifiche pubblicazioni etc).

Lo scopo della stima da allegarsi al progetto definitivo dell'opera è quindi quello di individuare cautelativamente il costo complessivo, tenendo conto della incerta situazione in ordine al mutarsi delle condizioni di mercato dalla data di stesura del progetto alla data di emanazione del decreto di espropriazione o dell'accordo o di stipula dell'accordo di cessione.

Il presente giudizio di stima ha dunque carattere puramente previsionale e potrà anche non rappresentare il valore unitario effettivo da offrire agli interessati nonché la spesa effettiva nel suo complesso; infatti, analogamente ad aree da espropriare, il bene dovrà essere obbligatoriamente posto in relazione al particolare valore economico che esso avrà al momento della emanazione del decreto di occupazione o dell'accordo tra le parti (art. 32.1 DPR 327/01), tenendo altresì in considerazione il contributo della fase partecipativa che seguirà la dichiarazione di pubblica utilità di cui all'art. 17 DPR n. 327/01.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

2) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I criteri cui soggiace la determinazione dell'indennità di espropriazione sono disciplinati dai Capi VI e VIII del titolo II del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii., denominato "testo unico dell'espropriazione per pubblica utilità".

Per giurisprudenza costante l'indennità di esproprio è soggetta al cosiddetto "regime binario", giacché il criterio indennitario per le aree inedificate è soggetto a una disciplina differente a seconda che si tratti di aree edificabili (per la quali si applica l'articolo 37 del DPR 327/2001) ovvero di aree inedificabili (per le quali si applica l'articolo 40 del DPR 327/2001).

Le aree oggetto della presente stima vengono considerate **INEDIFICABILI** e dunque l'offerta seguirà i dettami dell'art.40 DPR 327/01.

Ora, l'articolo 40 del testo unico espropri, è stato oggetto nel 2011 di una sentenza della Corte Costituzionale che l'ha profondamente mutilato, cancellandone il secondo e il terzo comma.

Prima della sentenza 181 citata esisteva il criterio del "valore agricolo medio", introdotto dall'articolo 16 della legge 865/1971: questo criterio è stato dichiarato incostituzionale, e deve intendersi sostituito dal criterio del valore agricolo effettivo di cui al primo comma dell'articolo 40: **«Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola».**

La Consulta è pervenuta a tale disposizione, in virtù di una specifica motivazione per la quale «il valore tabellare così calcolato [VAM] prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente i requisiti specifici del bene». Ha riconosciuto quindi al VAM la natura esclusiva di valore medio all'interno dell'ambito spaziale in cui ricade l'immobile oggetto di stima, da cui l'insufficienza a rappresentare gli specifici meccanismi di formazione del prezzo. Sicché la Consulta ha imposto il valore di mercato dei terreni quale criterio di base per la stima delle indennità, poiché «proprio l'esigenza di effettuare una valutazione di congruità dell'indennizzo espropriativo, determinato applicando eventuali meccanismi di correzione sul valore di mercato, impone che quest'ultimo sia assunto quale termine di riferimento».

Trattasi nella fattispecie di procedere alla stima di terreni ed edifici aventi natura agricola ed individualmente (per ciascuna ditta esproprianda) formulare il valore di mercato dei cespiti interessati e la relativa indennità di esproprio, con riguardo ai valori agricoli.

Per la formulazione del presente giudizio di stima richiesto ci si avvale dunque del criterio del più probabile valore agricolo di mercato, come meglio indicheremo nel prosieguo della presente relazione.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

Oltre all'articolo 40 **troverà applicazione l'articolo 33 del dPR 327/2001** "espropriazione parziale di un bene unitario" («Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore»): cioè in tutti i casi in cui si registrerà un deprezzamento della proprietà residua, esso sarà computato nell'indennità di esproprio.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'area su cui insistono gli immobili ricompresi nel progetto è posta a Sud del centro abitato di San Donà di Piave in un contesto tipicamente rurale, principalmente in località Caposile.

Gli immobili interessati sono destinati in parte ad accogliere il nuovo sedime della bretella di collegamento tra la località di Caposile e località Passarella, mediante adozione di procedimento espropriativo, in parte sottoposti a sola occupazione temporanea necessaria per una corretta e funzionale esecuzione dei lavori.

Il progetto prevede l'espropriazione di aree prettamente agricole e di alcune pertinenze abitative.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

4) DATI CENSUARI

Le aree oggetto di occupazione, come suddetto, sono ubicate in Comune di San Donà, censite al Foglio 24-74-75-78-81-83.

Il dettaglio particellare, con dati censuari, superfici oggetto di espropriazione ed occupazione temporanea, costituisce allegato "Elenco Ditte da Espropriare ed Occupare" alla presente relazione.

Il progetto prevede l'espropriazione di oltre 24 ettari di terreni.

Sono inoltre previsti due aree da sottoporre ad occupazione temporanea secondo il dettaglio particellare contenuto nel sopra menzionato allegato.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

5) DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI IMMOBILIARI

Con Delibera di Consiglio Comunale n.87 dell'08/09/2016 è stata approvata la VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA DISCIPLINA DELLE "ZONE AGRICOLE" ADOTTATA CON D.C.C. N. 9 del 07/03/2016.

Nel progetto in questione, l'analisi delle previsioni urbanistiche evidenzia che le aree da occupare ricadono:

- in zona agricola "E2" (art. 14);
- zone a giacitura depressa (art. 25);
- aree per attrezzature ed interesse comune "Sb" (art. 41, 42) ove è previsto:

Sb) Aree per attrezzature ed impianti di interesse comune

Istituzioni religiose:

- 9 - Chiese
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 11 - Conventi
- 12 - Servizi parrocchiali

...

Istituzioni culturali e associative

- 14 - Museo
- 15 - Biblioteca
- 16 - Centro culturale
- 17 - Centro sociale
- 18 - Casa dell'eroe (sentiero dell'arte).
- 19 - Casa della memoria dell'architetto(sentiero dell'arte)
- 20 - Casa della memoria del Territorio (sentiero dell'arte)

Nelle zone suddette si determinerà l'indennità di esproprio con il regime per le aree inedificabili.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

6) METODO DI STIMA UTILIZZATO e VALUTAZIONE

Al fine della presente valutazione, si è proceduto ai necessari accertamenti e a taluni riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare l'ubicazione dei fondi in argomento, la loro consistenza e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si tratterà dunque di determinare le indennità come indicate nell'indice della presente relazione al paragrafo 6 , 7 ed 8.

A) AREE NON EDIFICABILI

Metodologia

Per le aree agricole inedificabili, si applica quanto previsto all'art. 40 del DPR 327/2001, ovvero l'indennità di esproprio è pari al valore agricolo del bene. La norma è stata oggetto nel 2011 di una sentenza della Corte Costituzionale che ha cancellato il secondo e il terzo comma (S. n. 181/2011). Prima della sentenza succitata citata vigeva il criterio del "valore agricolo medio", introdotto dall'articolo 16 della legge 865/1971 e riassunto nell'art. 40 del Testo Unico: tale criterio è stato così dichiarato incostituzionale, e deve intendersi sostituito dal criterio del valore agricolo effettivo di cui al vigente primo comma dell'articolo 40: «*Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola*».

Pertanto, si procederà alla stima di terreni e per ogni immobile e si determinerà il valore di mercato degli immobili interessati e la relativa indennità di esproprio, con riguardo ai valori agricoli, utilizzando dunque il criterio del più probabile valore agricolo di mercato.

Si adotterà il metodo di stima sintetico – comparativo utilizzando a confronto recenti valori di compravendita di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A tale scopo verranno analizzate compravendite di terreni della zona apportandovi gli adeguamenti al valore in funzione delle caratteristiche proprie delle aree oggetto di stima e valutando gli effetti dell'espropriazione ai sensi dell'art. 33 DPR 327/01 (siano essi vantaggi alla porzione non espropriata che diminuzioni di valore).

Valutazione

COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE: atti di compravendita presi in considerazione

| Num. | Notaio | Rep. | Data di stipula | Superficie (mq) | Prezzo unitario (€/mq) | Comune | Foglio | map pali |
|-------------|---------------|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|-----------------|
|-------------|---------------|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|-----------------|

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

| Num. | Notaio | Rep. | Data di stipula | Superficie (mq) | Prezzo unitario (€/mq) | Comune | Foglio | map pali |
|-------------|------------------------|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | Bianchini Marco | 1294 | 28/7/2016 | 44056 | 5,67 | San Donà | 74 | 34-82-83-59 |
| 2 | Bianchini Anna | 36154 | 03/11/2016 | 4115 | 5,49 | San Donà | 74 | 852 |
| 3 | Bianchini Anna | 36403 | 20/02/2017 | 7430 | 4,74 | San Donà | 73 | 163 |
| 4 | Bianchini Anna | 35960 | 07/07/2016 | 13833 | 9,68 | San Donà | 75 | 189 |
| 5 | Acconcia Oleg Nicola | 123504 | 06/07/2016 | 4010 | 4,48 | San Donà | 75 | 64 |
| 6 | Bordieri Benedetta | 5157 | 10/05/2016 | 6262 | 2,79 | San Donà | 76 | 189-191 |
| 7 | Acconcia Oleg Nicola | 123856 | 14/09/2016 | 10754 | 4,18 | San Donà | 80 | 105-258 |
| 8 | Vianello Angelo Sergio | 17907 | 07/12/2016 | 2884 | 6,03 | San Donà | 80 | 229 |

La ricognizione dei prezzi di compravendita con provenienza notarile è stata condotta sul Comune di San Donà, individuando un significativo numero di compravendite del periodo 2016-2017 attorno agli ambiti di intervento.

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei fondi, la stima del più probabile valore di mercato (effettuata come suddetto, attraverso il procedimento sintetico-comparativo, avuto riguardo a recenti compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di valutazione, per dimensione ed ubicazione) ai fini della determinazione delle indennità, porta ad avere la media dei valori per terreni in area agricola, pari a €/mq 5,38.

Escludendo il valore più basso di cui all'atto n. 6 (€/mq 2,79) in quanto trattasi di aree aventi difficoltà idraulica, come riportato nell'atto, si ottiene una media dei valori pari ad €/mq 5,75. Ai fini della presente stima si ritiene di adottare cautelativamente il valore di **€/mq 6,50.= per terreni a seminativo** essendo i fondi serviti da diretto accesso da strade comunali e strade interpoderali ben agibili e con sottofondo inghiaiato.

Analizzando invece prezzi da Agenzia Immobiliare riscontriamo:

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

Ricerca effettuata il 24/05/2017

Sito:

<http://www.gohome.it/immobiliari.aspx?q=terreni+SAN+DON%C3%80+DI+PIAVE>

1)

[Particella, SAN DONÀ DI PIAVE, 150.000 €, 26000,00 mq](#) **5,76 €/mq**

14.06.2016.,

www.soloterreni.it

Terreno agricolo in vendita - Terreno in golena - Terreno golenale parzialmente boschivo in zona campi di atletica, vendibile anche a blocchi.

2)

[Particella, SAN DONÀ DI PIAVE, 59.500 €, 11903,00 mq](#) **5,00 €/mq**

08.05.2017.,

it.easyavvisi.com

Vendita terreno agricolo - via bosco Chiesanuova 17 San Dona di Piave

Pertanto per le aree destinate a **seminativo** si adotterà un valore di **€/mq 6,50**.

Le aree destinate a **vigneto/orto** sono state apprezzate, per effetto degli investimenti fondiari effettuati, in ragione del 30% in più rispetto ai seminativi (costo impianto, strutture irrigue principalmente). Si adotterà pertanto un valore di **€/mq 8,50**.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

B) PERTINENZE DI FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE

Metodologia

Su aree pertinentziali di fabbricati esistenti, la stima viene condotta con riferimento al valore complementare ad ai sensi dell'art. 33 del DPR 327/01, valutando l'incidenza dell'occupazione sugli spazi pertinentziali.

Per definire il valore delle aree da espropriare si procederà pertanto a determinare il valore del bene immobile allo stato attuale, valore a cui fare riferimento per determinarne il deprezzamento.

(Per le finiture, livello tecnologico e stato di manutenzione, non essendo avvenuta una ricognizione interna agli edifici, ai fini della presente stima si dà quale presupposto che essi siano in buono stato e che la qualità degli impianti sia anch'essa buona. Per una più approfondita valutazione di tali aree legata alla stima dei fabbricati, si rimanda ad un sopralluogo interno ai fabbricati.)

Valutazione

Posto il valore di 1400 €/mq per le abitazioni civili in zona extraurbana di San Donà di Piave - valore tratto dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2016 – ed il valore di magazzini e garage di 600 €/mq, nota la consistenza dei beni immobili presenti, si determina il più probabile valore di mercato dei fabbricati.

Poiché il valore dello scoperto utile quale parcheggio e spazi di manovra, nonché significativo per la rappresentanza e la dignità del complesso da occupare, può ritenersi che incida del 25% sull'intero valore, si riesce ad ottenere il valore dell'area pertinentziale, diviso il quale per la superficie catastale della particella urbana (o, nel caso di non corrispondenza della realtà, il riferimento diviene la reale superficie pertinentziale rilevata) depurata della superficie occupata dal sedime dei fabbricati stessi, fornisce il valore unitario dell'indennità pertinentziale.

Moltiplicando il valore unitario risultante, per la superficie di esproprio, si ottiene l'indennità dell'area pertinentziale.

Complessivamente si stima l'indennità arrotondata in € 115.614.= oltre ad altri € 96.808 dovuto al deprezzamento che subisce il bene a seguito dell'espropriazione.

Complessivamente sommano **€ 212.422.=**

Per il dettaglio dell'indennità per le ditte interessate si veda la tabella allegata.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE
TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

*PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria
di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia*

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

C) DANNI COLTURALI

All'indennità di occupazione dovrà sommarsi il danno culturale determinato dall'occupazione di aree coltivate o sistemate per la semina.

In funzione del ciclo culturale dovranno essere corrisposte le indennità per Frutto Pendente o Anticipazione Culturale. La stima verrà effettuata a partire dal conto culturale della coltura in atto, detraendo nel caso di frutto pendente le lavorazioni ancora da sostenere ovvero in caso di anticipazione culturale, la somma finanziaria dei costi di coltivazione sostenuti alla data di occupazione.

Nell'impossibilità di quantificare esattamente i soprassuoli che saranno effettivamente abbattuti, in questa fase progettuale si ipotizzerà una perdita del 100% di mancato raccolto su tutte le aree interessate da esproprio investite a seminativo (circa 24 ettari) ipotizzando l'inizio dei lavori con la coltura in atto sui campi.

Indennizzo mancati raccolti seminativo= 24,00 ha x 1500 €/ha= € 36.000.=

Per le aree interessate da vigneto, circa 0,20 Ha si determinerà l'indennità per:

- i costi di reimpianto (messa a dimora delle barbatelle, pali tutori, stesura fili di sostegno) pari ad € 4.000.= (costo medio di un impianto €/ha 20.000 x 0.20);
- mancata produzione nel triennio successivo al reimpianto: € 13.000.=

Le aree di cantiere (1,20 ha) insistono su terreni adibiti a seminativo. Si riconosce una indennità di mancato raccolto pari:

- al 100% per l'anno in cui si occupa il bene mediante immissione nel possesso;
- al 50% 30% e 20% per la mancata produzione nel triennio successivo alla restituzione dei beni, dovuto al costipamento del terreno da mezzi d'opera e dal materiale di cantiere.

Complessivamente: 1.500 €/ha x 1,20 ha x (1+0.5+0.3+0.2)= € 3.600.=

Complessivamente per danni colturali: 36.000+4.000+13.000+3.600= € 56.600.=

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

D) SOPRASSUOLI

Si stima l'abbattimento di circa una quindicina di specie vegetali arboree di arredo a lotti urbanizzati.

Ponendo il valore di € 500 cad. si ottiene una indennità complessiva pari ad **€ 7.500.=**

Resta escluso dalla presente quantificazione il costo di ogni intervento – che sarà eseguito a cura e spese della scrivente Amministrazione – relativo alla manomissione dei manufatti intercettati, laddove non sia possibile farne a meno, entro la fascia di esproprio, come la demolizione e ricostruzione delle recinzioni, lo spostamento di impianti di illuminazione esterna, di impianti di irrigazione, di cancelli elettrici con relativi impianti di alimentazione e comando, nonché degli allacciamenti ad acqua, metano, energia elettrica con i relativi contatori, eccetera.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

E) OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER AREE PREORDINATE E NON PREORDINATE ALL'ESPROPRIAZIONE

Metodologia

Nel caso la realizzazione delle opere presupponga durante la fase di cantiere l'occupazione dell'area il relativo indennizzo viene condotto applicando la seguente formula derivante dall'art. 50 del DPR 327/01:

$$Ot = (VES \times 1/12 \times n. \text{anni}) \times S$$

dove:

Ot = indennità occupazione temporanea;

VES = valore di esproprio dell'area;

S = superficie interessata;

n. anni = numero di anni di occupazione temporanea = 1

Le aree di occupazione temporanea riguarderanno sia le aree strettamente di cantiere da occuparsi ai sensi dell'art. 49 DPR 327/01, sia le aree preordinate all'esproprio, che andranno occupate mediante applicazione dell'art. 22bis DPR 327/01 e per le quali maturerà l'indennizzo di cui all'art. 50 secondo quanto indicato al comma 5.

Ai fini della presente stima, valutato il progetto dell'opera, viene considerata un'occupazione temporanea della durata di **anni 5**.

Le superfici interessate sono le seguenti:

24,6390 ettari in esproprio

1,20 ettari in occupazione temporanea.

Valutazione

Applicando la suindicata formula otteniamo:

aree di cantiere: = **€ 32.500.=**

aree di esproprio: €/mq 6,50 x 1/12 x 5 anni x 245.000 mq = **€ 692.091.=**

(cfr per i valori nel dettaglio il piano particellare)

Complessivamente sommano **€ 724.591.=**

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

F) DEPREZZAMENTO DELLA PROPRIETA' RESIDUA

Nei casi in cui sia stata riscontrata una presenza di danno, quantificabile, questo è stato stimato empiricamente in una misura percentuale al valore della piena proprietà.

Tale procedimento empirico speditivo sostituisce, operativamente, il classico procedimento di stima a valore complementare o stima differenziale, attraverso il quale si perviene all'individuazione dell'indennizzo attraverso la differenza del valore di mercato dell'azienda nella situazione ante esproprio e quello della medesima azienda nello stato post esproprio.

Rilevandosi una diminuzione di valore a diversi fondi residui, si ritiene applicabile quanto stabilito dall'art. 33 DPR 327/2001 che al comma 1 così recita: *"Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore"*.

Le percentuali di deprezzamento vengono determinate *in riferimento alla tabella di Carlo Forte "L'indennità di espropriazione e la legge per la casa", Calderoni, 104 – tratto da Faust Romano "L'indennità di espropriazione e di asservimento", Maggioli 2001, 33*, che adotta una percentuale di deprezzamento del valore sull'intero fondo residuo, differenziandosi a seconda della dimensione complessiva del fondo, dell'entità della superficie espropriata e dell'esproprio stesso se incide aree marginali o meno al fondo.

Il metodo di Carlo Forte viene applicato esclusivamente per le aree agricole (non per quelle edificate).

Cfr tabella "deprezzamenti al fondo residuo (aree agricole)" e tabella "Aree edificate: indennità di esproprio di aree pertinenziali ed indennità deprezzamento dell'immobile" allegate alla presente relazione.

Complessivamente:

L'applicazione del suindicato procedimento determina una indennità:

- in ambito agricolo pari ad € 130.415
- in ambito edificato pari ad € 96.808
- Complessivamente € **227.222**

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

7) ALTRI ONERI

a) *INDENNITA' AGGIUNTIVA FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O I.A.P.*

Oltre al valore dell'esproprio secondo quanto appena affermato, occorre valutare anche l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 42 in favore dei fittavoli e comma 4 art. 40 in favore dei proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali.

I fittavoli debbono essere indennizzati - indipendentemente e in aggiunta a quanto percepiscono i proprietari – ai sensi dell'articolo 42 del testo unico dell'espropriazione, il quale recita al comma 1: *“Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia 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 dichiarazione di pubblica utilità.”*, e al comma 2: *“L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti”*.

Ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali spetta parimenti una indennità aggiuntiva parametrata al VAM ex 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”*.

Le indennità aggiuntive di cui agli articoli 42 (fittavolo) e 40.4 (proprietario coltivatore diretto o IAP) sono alternative, e non possono cumularsi, in quanto presuppongono la diretta conduzione del fondo.

Non è possibile valutare in fase progettuale l'esatta quantificazione dell'indennità aggiuntiva in questione, derivante dal fatto che non si sa quanti e quali fittavoli o proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali effettivamente vi siano. Infatti, il rapporto di affitto agrario, così come la conduzione diretta da parte di proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, non è circostanza trascritta nei registri immobiliari o evincibile da altro registro pubblico: l'unico modo per ricavare l'esistenza di tali situazioni deriva dalla spontanea manifestazione da parte dei diretti interessati o dalla segnalazione da parte dei proprietari, con relative allegazioni documentali.

Nello specifico, è stato così considerato che solo le superfici coltivate di sufficiente dimensione possano essere oggetto dell'indennità aggiuntiva in questione, escludendo ovviamente le superfici che non rappresentano unità minima di coltivazione demandando all'avvio effettivo della procedura espropriativa vera e propria la verifica della sussistenza delle condizioni legali in capo ai soggetti che recrimineranno la titolarità dei diritti sopra descritti, al fine di conseguire la relativa indennità.

Data l'estensione dei fondi agricoli ai fini della presente stima si determinerà l'indennità prevista dall'art. 40, 42 del DPR 327/01 sul 100% della superficie coltivabile.

Applicando le vigenti tabelle emesse dalla Commissione Provinciale Espropri di Venezia (anno 2014), alla regione Agraria 2 valore €/ha 67.000 e vigneto €/ha 77.000. il valore che ne deriva è pari ad **€ 1.591.290.=**

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

b) ABBATTIMENTO RICOVERO PER ATTREZZI AGRICOLI

L'intervento prevede l'abbattimento di n. 2 ricoveri di attrezzi agricoli a carico della particella 8 del foglio 81 e particella 142 del foglio 78



(fonte Goggle Earth) ricovero da abbattere particella 142



(fonte Goggle Earth) ricovero da abbattere particella 8

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

La stima del più probabile valore di mercato viene effettuata tenendo conto della personale esperienza professionale stimando in € 10.000 cad. i due ricoveri.
Complessivamente **€ 20.000.=**

c) SPESE DI PROCEDURA

Spese di notifica degli atti e delle comunicazioni ai soggetti interessati, di pubblicazione presso il BUR etc., di registrazione e trascrizione del decreto di esproprio o dell'atto di cessione volontario, stimabili in **€ 10.000.=**

d) SPESE PER RIDETERMINAZIONI

L'indennità provvisoria potrà essere rideterminata nell'ipotesi di proprietari che non accetteranno l'indennità provvisoria. In quel caso la seconda stima in sede amministrativa avverrà ad opera del collegio tecnico previsto dall'articolo 21 del t.u.es. o ad opera della Commissione provinciale espropri. Se anche questa seconda stima amministrativa sarà impugnata, si procederà ad una ulteriore stima a livello giudiziale presso la Corte d'Appello. Non è naturalmente possibile prevedere ciò che avverrà in futuro, ed esula dal compito della presente relazione indicare somme per accantonamenti a copertura di eventuali maggiori oneri derivanti da tali rideterminazioni. Tuttavia, giacché le parcelle dei tecnici del collegio previsto dall'articolo 21 potrebbero essere messe in conto al beneficiario dell'esproprio ai sensi del sesto comma dell'articolo 21, si ritiene opportuno indicare forfetariamente, a copertura di tali spese, un importo di **€ 50.000.=**.

e) FASCE DI RISPETTO

Si ritiene in questa sede di non procedere con l'indennizzo delle nascenti fasce di rispetto stradale in quanto gli edifici, pur ricadendo all'interno di tali fasce, vengono tollerati da parte dell'Ente Gestore; tollerabilità (presumibilmente data la storicità degli edifici) che potrà anche venire rinnovata dopo un eventuale deperimento dell'immobile.

Pertanto, indipendentemente dalla realizzazione dell'opera, il proprietario resta nel pieno godimento del bene residuo per un tempo tendente alla perennità, ossia, salvo diverse esigenze dell'Ente gestore, anche a deperimento del fabbricato stesso potrà essere permesso di ricostruire il fabbricato nel medesimo ed attuale sedime. Questi casi, nella pratica molto frequenti, inducono a pensare che il calcolo dell'indennità lo si debba determinare non al momento della nascita del vincolo, ma al momento in cui la presenza dell'immobile non possa più essere tollerata. Considerando che potrebbero trascorrere anche decenni prima di una reale necessità di non tollerare gli immobili entro la Fascia di rispetto, potrebbero nel frattempo intervenire delle sostanziali variazioni dei luoghi (ad es. viene realizzata una nuova tangenziale che stravolge i luoghi e gli assetti; l'edificio non viene più manutentato dal privato e resta in uno stato di abbandono diminuendo

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

quindi nel tempo di valore etc). Per queste ragioni la quantificazione dell'indennizzo non rientra tra le indennità da riconoscere nella presente stima.

f) IMPOSTE ULTIMO TRASFERIMENTO IMMOBILE

In applicazione del comma 5 dell'art. 40 DPR 327/01 che così recita: "nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile".

Data la varia disciplina fiscale vigente negli ultimi 40 anni, periodo in cui potrebbe verosimilmente essere stato stipulato l'atto di compravendita degli immobili oggetto di espropriazione, l'esperienza condotta in analoghi procedimenti ablativi ha portato ad avere un valore di imposta che si aggirava al 4500 €/ha.

Nel caso in questione, arrotondando in eccesso la superficie esproprianda (data la presenza di aree con edifici), si ottiene:

Indennizzo imposte ultimo trasferimento immobile:
€/mq 4500 x 25 ha= € **112.500.=**

8) ONERI FISCALI

Nell'espropriazione per pubblica utilità, il decreto che determinerà l'alienazione dei beni sarà sottoposto a registrazione trascrizione e voltura invocando l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 57 comma 8 del D.P.R. 131/1986, delle imposte ipotecaria e catastale ai sensi rispettivamente dell'art. 1 comma 2 e dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. n. 347/90, dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 22 della Tabella Allegato B del D.P.R. 642/72, trattandosi nella fattispecie di trasferimento operato **in favore dello Stato**.

Pertanto i costi sono **nulli**.

RELAZIONE DI STIMA DELLA INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DEGLI ONERI ACCESSORI

PROGETTO: Variante alla SS 14 della Venezia Giulia a sud della città di San Donà di Piave dalla rotatoria di Caposile alla rotatoria di Passarella e scavalco della rotatoria di Calvecchia

9) CONCLUSIONI:

Considerato quindi che lo scopo della presente relazione è quello di determinare una indennità nel suo complesso tale da assicurare l'indennizzo alle proprietà coinvolte, comunque nell'incertezza del possesso dei requisiti di cd/IAP e della fase partecipativa post dichiarazione di pubblica utilità, art. 17 DPR 327/01, si ottengono i seguenti totali:

| | |
|---|-------------|
| INDENNITA' DI ESPROPRIO: | € 1.664.040 |
| MAGGIORAZIONE CD, IAP, FITTAVOLI: | € 1.594.405 |
| ABBATTIMENTO RICOVERO PER ATTREZZI AGRICOLI | € 20.000 |
| INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA: | € 842.679 |
| DEPREZZAMENTI ART 33: | € 227.220 |
| INDENNITA' PER DANNI CULTURALI: | € 56.600 |
| SOPRASSUOLI: | € 7.500 |
| SPESE DI PROCEDURA: | € 10.000 |
| SPESE PER RIDETERMINAZIONI COLLEGIO: | € 50.000 |
| IMPOSTE ULTIMO TRASFERIMENTO IMMOBILE: | € 112.500 |
| ARROTONDAMENTO/IMPREVISTI: | € 65056 |

TOTALE € 4.650.000