



Autostrada dei Fiori

Tronco A10: Savona – Ventimiglia (confine francese)

NUOVO SVINCOLO AUTOSTRADALE DI VADO LIGURE

CARREGGIATA SUD / CARREGGIATA NORD
Progr. Km 47+545

PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

RELAZIONE

PROGETTISTA	RESPONSABILE INTEGRAZIONE ATTIVITÀ SPECIALISTICHE	IMPRESA	COMMITTENTE
Dott. Ing. Enrico GHISLANDI Ordine degli Ingegneri Provincia di Milano n° 16993	 Dott. Ing. Enrico GHISLANDI Ordine degli Ingegneri Provincia di Milano n° 16993		Autostrada dei Fiori S.p.A. Via della Repubblica, 46 18100 Imperia (IM)

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTR.	APPROV.	RIESAME	DATA	SCALA
							GENNAIO 2020	1:1000
							N. Progr.	
A	Gennaio 2020	PRIMA EMISSIONE	SINA	DT/OC	DT	DT		

CODIFICA PROGETTO LIV TRONCO DOCUMENTO REV P280 D A10 ESP RT 001 A	WBS A10IBT0001
	CUP I44E14000810005

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	VISTO DELLA COMMITTENTE



**NUOVO SVINCOLO AUTOSTRADALE DI VADO LIGURE
PROGETTO DEFINITIVO
ESPROPRI
RELAZIONE**



INDICE

1.	INTRODUZIONE	1
2.	RIFERIMENTI NORMATIVI	1
3.	ORGANIZZAZIONE DEGLI ELABORATI	2
4.	LE MAPPE CATASTALI	2
5.	LA GEOREFENZIAZIONE	2
6.	LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	3
6.1.	LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE	3
6.2.	LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE	3
6.3.	I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE	4
6.4.	LA CAMPITURA DELLE AREE DI OCCUPAZIONE	4
6.5.	LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE	4
7.	LE VISURE CATASTALI	5
8.	L'ELENCO DITTE	5
9.	LA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO	5
10.	IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE	6
10.1.	GENERALITÀ	6
10.2.	LE AREE NON EDIFICABILI	6
10.2.1.	<i>Il valore delle aree agricole</i>	6
10.2.1.1.	Le indagini presso la Conservatoria	7
10.2.1.2.	Le quotazioni INEA	7
10.2.1.3.	Le quotazioni EXEO	8
10.2.2.	<i>Indennità aggiuntive per coltivatori diretti</i>	8
10.2.3.	<i>Frutti pendenti, anticipazioni colturali, soprassuoli</i>	9
10.2.4.	<i>Acquisizione reliquati</i>	9
10.3.	LE AREE EDIFICABILI	9
10.3.1.	<i>Maggiorazioni</i>	10
10.3.2.	<i>Indennità aggiuntive per coltivatori diretti</i>	10
10.3.3.	<i>Frutti pendenti, anticipazioni colturali</i>	10
10.4.	LE AREE EDIFICATE	10
10.5.	ALTRI INDENNIZZI	11
10.5.1.	<i>Aree e fabbricati agricoli</i>	11
10.5.2.	<i>Aree edificabili ed edificate</i>	11
10.5.3.	<i>Indennità per i beni non espropriati</i>	11
10.6.	LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	11
10.6.1.	<i>Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio (aree di cantiere)</i>	11
10.6.2.	<i>Frutti pendenti, anticipazioni colturali</i>	12
10.6.3.	<i>Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio</i>	12
10.7.	I CONVENZIONAMENTI CON GLI ENTI PUBBLICI E PRIVATI	12
10.8.	LE INDENNITÀ PER GLI USI CIVILI	12
10.9.	I COSTI TECNICI PER ACQUISIZIONE AREE	12
10.10.	AGGIORNAMENTO MONETARIO	13
10.11.	IMPOSTE	13
11.	IL VALORE DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE DEL PROGETTO	14



1. INTRODUZIONE

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano la realizzazione del nuovo svincolo autostradale di Vado Ligure lungo l'Autostrada A10 Savona – Ventimiglia interessando il territorio dei comuni di Vado Ligure e Quiliano.

Gli elaborati espropriativi del progetto definitivo riguardano il solo territorio del comune di Vado Ligure in quanto sul territorio del comune di Quiliano le opere da realizzarsi ricadono interamente su aree già di proprietà della società Autostrada dei Fiori per l'occupazione delle quali non è necessario nessun procedimento ablativo.

Ai fini di una regolare esecuzione delle opere il progetto prevede anche delle aree e viabilità di cantiere da occuparsi temporaneamente per la sola durata dei lavori. Il progetto espropri prevede quindi sia le occupazioni definitive, sia quelle temporanee per il periodo di durata dei lavori stimato in circa anni tre comprensivi dei tempi di approntamento del cantiere e dei ripristini finali ad opere concluse.

Le opere, oltre ad interessare aree di proprietà privata, determinano occupazioni di suoli di proprietà demaniale e comunale. Tali aree sono state opportunamente evidenziate sui Piani Particellari con adeguata retinatura. Allo stato attuale delle conoscenze non può escludersi la presenza di usi civici. In fase esecutiva dovranno perciò essere eseguite verifiche più puntuali sia presso il comune interessato sia presso il Commissariato Usi Civici competente per territorio.

Le opere definitive e le installazioni di cantiere interessano anche aree già di proprietà dell'Autostrada dei Fiori per le quali non sarà attivata alcuna procedura ablativa.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali parti normative e giurisprudenziali 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 (dichiarazione di incostituzionalità dei commi 1 e 2 dell'art. 37 DPR 327/2001 e successivo adeguamento normativo con legge 244/2007 art. 2 comma 80).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001).
- L.R. 2 dicembre 2009 n. 29 – *Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici* come in ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 19/2016.



3. ORGANIZZAZIONE DEGLI ELABORATI

Gli elaborati sono organizzati con riferimento alla zona geografica d'intervento. Pertanto i piani particellari e gli elenchi ditte, predisposti sulla base del comune interessato (solo Vado Ligure), conterranno in un unico documento tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere ordinatamente suddivise per titoli di occupazione, intendendosi per "titolo" la destinazione finale dei sedimi interessati.

Si segnala che alcuni titoli prevedono il convenzionamento con il proprietario dei suoli essendo quest'ultimo demaniale o comunale. Queste aree sono evidenziate con opportuna campitura per l'identificazione della proprietà (ANAS, Demanio, Ferrovia, Comune, ecc.) e con apposita retinatura per quanto riguarda le aree interessate delle opere.

4. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state ottenute dal sito web dell'Agenzia del Territorio direttamente in formato digitale nel mese di gennaio 2020.

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.

5. LA GEOREFERENZIAZIONE

Le mappe catastali sono state realizzate originariamente all'inizio del secolo scorso con successivi aggiornamenti fino ad oggi, mentre la cartografia di progetto è stata realizzata in epoca recente, le prime sono espresse in coordinate locali (ogni comune è espresso in un suo riferimento cartesiano) mentre la seconda è espressa in coordinate generali (es. gauss boaga). Per questi motivi non è realizzabile una sovrapposizione perfetta delle due cartografie ma solo la migliore possibile da conseguire in particolare nelle zone su cui insiste l'opera pubblica.

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 stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di coppie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate (per lo stesso punto sono state estratte le coordinate espresse sia nel sistema della cartografia progettuale sia in quello della cartografia catastale);
- ricerca del baricentro dei due sistemi di coordinate;
- calcolo delle coordinate baricentriche delle coppie dei punti prescelti;
- attraverso l'eliminazione delle coppie dei punti riportanti scarti quadratici medi elevati scelta dei punti da ritenersi affidabili;



- mediante tale procedura ed i noti calcoli di rototraslazione 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 ciascuno dei fogli di mappa catastale interessati dal progetto con particolare attenzione alle zone su cui insisterà l'opera.

Per i motivi esposti si segnala che sono possibili scostamenti tra la rappresentazione del terreno catastale e quella fotogrammetrica diversi per ogni zona.

6. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

6.1. La simbologia dei titoli di occupazione

Ferma restando la georeferenziazione delle opere ed il loro ingombro, definiti ambedue dal progettista, è stato redatto il piano particellare secondo i "titoli" di occupazione che riprendono la destinazione finale delle opere e tengono conto delle tipologie di proprietà individuate (privati, demaniali, comunali, usi civici, ecc.).

Tutte le opere e le installazioni di cantiere, come definite dal progettista sono opportunamente rappresentate nelle tavole di piano particellare per mezzo di campiture eseguite mediante apposita retinatura colorata la cui legenda è riportata nelle singole tavole di piano particellare.

Ai fini di una corretta lettura delle proprietà catastali si evidenzia che le particelle appartenenti a soggetti speciali (Demanio, Comune, Strade Pubbliche, Acque Pubbliche, ecc.) sono state campite con retinature specifiche individuabili sulla legenda degli elaborati.

Tali campiture determinano i confini oltre i quali l'esproprio non dovrà eseguirsi poiché le proprietà delle aree così individuate sono già appartenenti ad enti pubblici. Per l'occupazione o per l'acquisizione delle stesse si dovrà procedere, secondo il tipo di occupazione e dell'utilità pubblica prevalente, o con specifici provvedimenti amministrativi (sdemanzializzazione / demanzializzazione) o attraverso convenzionamenti.

6.2. La creazione delle tavole di piano particellare

Per le ragioni esposte nel precedente paragrafo 5 – La georeferenziazione, 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 limitare la modifica delle 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. Questa operazione viene svolta a causa dell'imprecisa rappresentazione grafica dei confini dei fogli catastali che non sono tra loro coincidenti e con l'obiettivo di realizzare elaborati leggibili che non contengano sovrapposizioni di linee appartenenti a fogli differenti.



6.3. I criteri adottati nell'individuazione delle aree di occupazione

I contorni delle opere in progetto e quelli delle installazioni di cantiere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nei file di piano particellare contenenti le mappe catastali opportunamente georeferenziate secondo le indicazioni del paragrafo 5.

Tali contorni rappresentano l'elemento di riferimento per l'individuazione dei limiti delle aree di occupazione limiti che, generalmente, sono collocati lievemente oltre i predetti contorni.

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

6.4. La campitura delle aree di occupazione

Sulle aree di installazione dei cantieri come indicate dal progettista e definite da apposite polilinee, sono state inserite delle campiture colorate corrispondenti al titolo di occupazione temporanea, mentre sulle aree di posa delle reti di protezione sono state inserite delle campiture colorate corrispondenti al titolo di occupazione definitiva.

6.5. La numerazione delle particelle del piano particellare

Al fine di permettere un'agevole consultazione dei dati riguardanti le occupazioni, è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, ai volumi degli Elenchi Ditte di cui si dirà in seguito.

Tale numero di piano è quindi stato inserito sia negli elaborati del Piano Particellare sia negli Elenchi Ditte e rappresenta l'insieme delle particelle catastali interessate dalle opere appartenenti alla medesima ditta catastale.



7. LE VISURE CATASTALI

A seguito dell'individuazione delle 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 gennaio 2020, inizialmente presso il Nuovo Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Il DPR 327/2001 – Testo Unico sugli Espropri prevede, al comma 2 dell'art. 3, che tutti gli atti della procedura espropriativa sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali.

Ne consegue che l'individuazione della ditta catastale è un elemento fondamentale per una corretta procedura amministrativa. Si segnala, tuttavia, che non sempre è possibile reperire correttamente tale fondamentale informazione poiché in alcuni casi gli elementi catastali sono inesistenti, errati o parziali ovvero gli interessati non hanno provveduto all'aggiornamento dei propri dati censuari.

8. L'ELENCO DITTE

Tutte le informazioni riguardanti le visure catastali come controllate con le procedure evidenziate al precedente paragrafo 7, nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi suddivise per i relativi titoli di occupazione sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte.

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 (ferrovia, opere idrauliche ecc.);

9. LA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

Utilizzando gli elaborati del Piano Regolatore Generale del comune di Vado Ligure è stata eseguita una sovrapposizione con i piani particellari eseguiti secondo le indicazioni riportate nei capitoli precedenti. Tale sovrapposizione ha permesso di individuare la destinazione urbanistica di ogni singola particella interessata dai lavori.

Le destinazioni urbanistiche riscontrate sono in parte agricole (aree AG5 – AG8 – RPA nelle tavole del PRGC), in parte a servizi (aree SP), in parte Industriali o assimilabili (aree I) ed in parte reti infrastrutturali (Sede autostrada esistente).

Nelle aree agricole l'edificazione non è consentita ad eccezione di quella agricola per consentire ai coltivatori di sviluppare il proprio centro aziendale.

Le aree SP sono aree per attrezzature ed impianti per servizi pubblici. Le modificazioni urbanistiche di queste aree sono consentite anche agli operatori privati purché, nel rispetto dei parametri di zona, venga stipulata una convenzione con l'Amministrazione che disciplini la destinazione e le modalità d'uso dei servizi erogati anche in termini di tariffe economiche.

Nelle aree industriali o assimilabili è consentita l'edificazione per insediamenti produttivi e/o commerciali subordinati al convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

10. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE

10.1. Generalità

Il conteggio economico delle indennità di esproprio si basa sull'analisi di tutte le informazioni ricercate per la formazione degli elaborati progettuali ed in particolare sulle:

- classificazioni urbanistiche effettuate secondo i criteri esposti in precedenza;
- superfici di occupazione desumibili dagli elenchi ditte;
- informazioni presenti negli elenchi ditte (superfici di occupazione, titoli di esproprio, destinazione d'uso dei terreni);
- configurazione planimetrica delle occupazioni;
- sintetiche indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri in merito ai valori dichiarati in recenti compravendite immobiliari;
- quotazioni immobiliari dei prezzi di mercato dei terreni agricoli;
- la normativa vigente secondo i criteri indicati dal DPR 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità e più segnatamente:
 - a. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, 38 e 39;
 - b. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42 come aggiornati dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.
 - c. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
 - d. per i beni 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;
 - e. per i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione in base agli art. 49 e 50.

È stata inoltre presa in considerazione l'ipotesi di cessione volontaria prevista dall'art. 45.

10.2. Le aree non edificabili

10.2.1. Il valore delle aree agricole

La sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 ha dichiarato incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 che prevedevano, ai fini della determinazione provvisoria dell'indennità di esproprio, il criterio del Valore Agricolo Medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.

La sentenza della C.C. ha però lasciato invariato il comma 1 che prevede, per l'indennizzo delle aree non edificabili, la ricerca del valore agricolo tenendo conto delle colture effettivamente praticate sui fondi e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, senza considerare utilizzazioni differenti da quella agricola.

La quantificazione dell'indennità di esproprio è dunque stata eseguita sulla base del valore agricolo unitario, ovvero di quello venale o di mercato, delle aree non edificabili interessate dalla costruzione delle opere.

Contrariamente alle aree edificabili, la valorizzazione delle aree agricole è soggetta a oscillazioni anche piuttosto importanti in relazione a fattori non sempre riconducibili all'ordinarietà.



Per questo motivo il valore di mercato è stato ricercato sia mediante indagini presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari finalizzata ad individuare i prezzi di recenti compravendite di terreni simili a quelli oggetto di esproprio, sia sulla base delle quotazioni di istituti di ricerca in ambito agricolo.

Sull'area oggetto di intervento è presente un'azienda agricola, in apparenza di piccole dimensioni, i cui terreni sono in parte destinati ad uliveto. Al momento dell'acquisizione delle aree sarà necessario raccogliere tutti i dati economici aziendali e, soprattutto, esaminare la sua composizione fondiaria per comprendere l'effettiva entità del danno aziendale. Sulla base delle conoscenze attuali le previste occupazioni potrebbero anche determinare la chiusura dell'azienda agricola, sempre che la sua composizione fondiaria sia effettivamente limitata alle zone in esame.

10.2.1.1. Le indagini presso la Conservatoria

Allo scopo di individuare un gruppo di riferimento di beni comparabili a quelli su cui saranno realizzate le opere previste nel presente progetto, sono state eseguite sintetiche ricerche telematiche presso la conservatoria dei Registri Immobiliari competente dalle quali si sono potuti estrapolare i valori economici dichiarati dalle parti nei rogiti di compravendita.

Questi valori, opportunamente analizzati e confrontati con quelli dei borsini immobiliari e dell'INEA - Istituto Nazionale Economia Agraria, sono in seguito stati messi in relazione con i beni inseriti nel progetto per verificarne l'effettiva utilizzabilità ai fini estimativi onde giungere alla determinazione di un intervallo di valori attendibili del più probabile valore di mercato.

10.2.1.2. Le quotazioni INEA

L'INEA esegue da tempo indagini annuali sull'andamento del mercato fondiario pubblicando i risultati sull'"Annuario dell'agricoltura italiana". I valori pubblicati, seppur indicativi del mercato fondiario, forniscono una valida sintesi dei prezzi medi della terra. Infatti, l'INEA cura e aggiorna la banca dati territoriale dei valori fondiari fin dal 1992.

La stima dei valori medi eseguita dall'INEA è preceduta dalla definizione dei valori fondiari per diverse categorie colturali che localmente possono assumere prezzi diversi.

L'INEA dichiara che per garantire una sufficiente affidabilità dei valori stimati sono state seguite precise metodologie operative ed in particolare:

- i prezzi sono stati rilevati per undici differenti tipi di coltura in ognuna delle 767 Regioni Agrarie definite dall'ISTAT;
- gli undici tipi di coltura rappresentano l'intera superficie agricola utilizzata;
- i prezzi sono stati rilevati mediante indagini ed interviste a mediatori immobiliari ed altri operatori del settore agricolo;
- sono stati esclusi tutti i valori economici non strettamente riconducibili all'utilizzazione agricole dei terreni;



- i valori devono intendersi relativi al suolo nudo senza cioè considerare eventuali investimenti fondiari.
- l'elaborazione delle informazioni raccolte restituisce il valore fondiario minimo, medio e massimo per cinque tipi di coltura a livello provinciale suddiviso per zona altimetrica;
- i cinque tipi di coltura derivano dall'aggregazione degli undici tipi di coltura rilevati durante le indagini.

10.2.1.3. Le quotazioni EXEO

EXEO è un editore specializzato nel campo delle espropriazioni per pubblica utilità che da molti anni si occupa della materia espropriativa curandone sia il profilo giuridico sia quello estimativo.

EXEO dichiara che il suo Osservatorio Immobiliare del mercato agricolo "è stato inizialmente realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio e che in una seconda fase, l'osservatorio assumerà, progressivamente, natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche".

Non si tratta quindi di un osservatorio istituzionale ma di un'iniziativa privata finalizzata a sostenere l'estimatore nella sua attività. I valori ricercati non sostituiscono certo la stima ma sono d'ausilio al perito nelle sue attività di ricerca del valore di mercato delle aree agricole.

Ovviamente i valori ricercati sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali e tengono conto anche del soprassuolo.

10.2.2. Indennità aggiuntive per coltivatori diretti

È stato in precedenza ricordato che a causa degli effetti della sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 non è più possibile utilizzare i Valori Agricoli Medi (VAM) ai fini della determinazione dell'indennità provvisoria.

Tuttavia la citata sentenza, abrogando i commi 2 e 3 dell'art. 40 del dpr 327/2001, non ha abolito l'utilizzo del VAM in sé che deve invece essere regolarmente utilizzato ai fini della corresponsione delle indennità aggiuntive per tutti quei soggetti che posseggono i requisiti di legge.

Infatti, il comma 4 dell'art. 40, non abrogato dalla sentenza della C.C., prevede che "*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*".

Inoltre il successivo art. 42 prevede la corresponsione di un'indennità aggiuntiva al fittavolo che a causa dell'espropriazione sia obbligato ad abbandonare il fondo determinata "*...ai sensi dell'articolo 40 comma 4 ...*".

Per la determinazione complessiva dell'importo delle indennità di esproprio da prevedere ai fini del progetto definitivo si è ipotizzato che tutti i terreni agricoli siano condotti o dal proprietario coltivatore diretto o da un fittavolo.



Pertanto, con riferimento ai Valori Agricoli Medi della Regione Agraria 5 della provincia di Savona, si assume un valore unitario corrispondente alla media del valore del seminativo irriguo (€/mq. 2,89) e dell'uliveto (€/mq. 6,10 circa).

10.2.3. Frutti pendenti, anticipazioni colturali, soprassuoli

Secondo il momento dell'anno in cui si eseguirà l'occupazione materiale dei terreni, i proprietari coltivatori diretti perderebbero o un ricavo per la perdita dei prodotti già visibili in corso di maturazione sulla pianta madre (frutti pendenti) o un ricavo per la perdita dei prodotti in corso di maturazione ma nella fase iniziale e quindi non visibili (anticipazioni colturali).

Poiché al momento attuale non è possibile determinare se l'occupazione avverrà nelle fasi iniziali del ciclo colturale o nelle fasi successive e considerando che le spese sostenute per la coltivazione e i prodotti ottenuti si verificano in un breve arco temporale (qualche mese), ai fini della determinazione degli importi da prevedere nel progetto, si è ritenuto di utilizzare il metodo dei frutti pendenti. Al momento dell'occupazione dei terreni, bisognerà quindi valutare l'effettivo indennizzo da corrispondere in relazione alla reale situazione sul terreno.

Si riscontra anche la possibile presenza di soprassuoli costituiti da impianti di uliveti che potrebbero essere interessati dai lavori.

10.2.4. Acquisizione reliquati

La considerevole frammentazione fondiaria presente nelle aree interessate dalla realizzazione delle opere potrà causare in qualche caso la formazione di porzioni di particelle catastali che per le loro ridotte dimensioni e per la loro conformazione geometrica non potranno più essere utilizzate proficuamente dai proprietari.

Per esse si prevede che, ai sensi del comma 11 dell'art. 16 del DPR 327/2001, il proprietario ne richiederà l'espropriazione non essendo più possibile un "agevole utilizzo".

10.3. Le aree edificabili

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 però abrogato tale norma e in seguito il legislatore ha modificato l'art. 37 del Dpr 327/2001 prevedendo che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi debba essere equiparato al valore venale prevedendo altresì una **maggiorazione del 10%** in caso di accettazione.

Le destinazioni d'uso urbanistiche rilevate nelle aree interessate dalle opere in progetto sono le seguenti:

- Aree agricole di vario tipo (*zone AG5- AG8 – RPA*). Su queste aree appare insediata un'azienda agricola di cui si è detto ai capitoli precedenti.
- Aree destinate ad impianti ed attrezzature pubbliche (*zone SP*). Circa la metà di queste aree interessate dalle opere in progetto è di proprietà demaniale ed inoltre su di esse è



stato realizzato l'edificio della Motorizzazione Civile con le relative aree di pertinenza. L'occupazione di queste aree avverrà quindi mediante convenzionamento.

- Aree Industrial (*zone I*). Tutte le aree rientranti in questa zona interessate nel progetto sono di proprietà ANAS e quindi per la loro acquisizione si dovrà procedere con un convenzionamento.
- Aree Bianche (*zone senza destinazione*). Sono le aree per le quali il PRGC prevede la realizzazione delle infrastrutture di ordine sovra comunale. La proprietà di queste aree è in gran parte già della società Autostrada dei Fiori S.p.A.

10.3.1. Maggiorazioni

Il comma 2 dell'art. 37 del DPR 327/2001 prevede che *nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, ... , l'indennità è aumentata del 10 per cento.*

Ai fini della presente relazione si assume che tutti gli interessati condividano la determinazione dell'indennità e che quindi possano accedere alla maggiorazione prevista dalla legge.

10.3.2. Indennità aggiuntive per coltivatori diretti

Per i motivi esposti ai capitoli precedenti riguardo alla proprietà delle aree edificabili (Demanio, ANAS, ecc.), si assume che non esistano coltivatori diretti cui liquidare l'indennità aggiuntiva prevista dalla norma.

10.3.3. Frutti pendenti, anticipazioni culturali

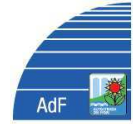
Ai fini della presente stima si assume che le aree edificabili non siano coltivate.

10.4. Le aree edificate

La realizzazione delle nuove opere interferirà con alcuni edifici e manufatti preesistenti sul territorio per i quali si dovrà prevedere un equo indennizzo commisurato al valore di ricostruzione al momento dell'acquisizione. A tale importo economico dovrà però essere applicato un coefficiente riduttivo commisurato alla vetustà e allo stato di manutenzione degli stessi.

Si segnala il caso del manufatto tecnologico di proprietà della motorizzazione civile che dovrà essere ricollocato in altra sede. Per esso, trattandosi di risoluzione di interferenza impiantistica, non si prevede alcun indennizzo in quanto i costi di rilocalizzazione sono già previsti all'interno di quelli delle opere.

Sempre all'interno delle aree di proprietà demaniale su cui insiste l'edificio della Motorizzazione Civile è prevista l'occupazione temporanea di aree destinate a parcheggio e piazzali pertinenziali. Benché l'occupazione prevista sia di tipo temporaneo e non definitivo, si prevede comunque un indennizzo per risarcire l'eventuale danneggiamento dei piazzali il cui rifacimento non sia già ricompreso nei costi dell'opera.



10.5. Altri indennizzi

La valutazione delle indennità di esproprio è anche comprensiva dei danni indiretti arrecati alle porzioni residue dei beni espropriati parzialmente (art. 33 DPR 327/2001) valutando l'eventuale deprezzamento della parte residua.

10.5.1. Aree e fabbricati agricoli

Nel caso di aree agricole il deprezzamento della parte residua rappresenta il riconoscimento degli indennizzi relativi ai danni generati dalla formazione di corpi aziendali separati ed alla ridotta consistenza fisica e funzionale dell'azienda agricola. Si distinguono il caso della divisione del corpo aziendale in porzioni separate ed il caso di sola riduzione fisica e funzionale dell'azienda.

A causa della forte frammentazione della proprietà riscontrabile sul territorio il caso della divisione in corpi separati non è rilevante. Invece è frequente il caso della sola riduzione della consistenza fisica.

10.5.2. Aree edificabili ed edificate

Allo stato attuale delle conoscenze non si rilevano ulteriori danni alle aree edificabili ed edificate, la cui effettiva insorgenza dovrà però essere verificata al momento della realizzazione dei lavori. Ai soli fini della formazione del quadro economico degli espropri si assume prudenzialmente un importo economico percentuale da destinarsi al ristoro di tali eventuali danni conteggiato sulle indennità di esproprio.

10.5.3. Indennità per i beni non espropriati

Ai sensi dell'art. 44 del DPR 327/2001 sono infine stati considerati gli eventuali danni permanenti che la nuova opera procurerà ai beni non espropriati che si trovano in prossimità della futura opera, anche in relazione alle occupazioni di cantiere necessarie per la realizzazione delle opere

10.6. Le occupazioni temporanee

10.6.1. Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio (aree di cantiere)

La realizzazione delle opere in progetto prevede anche l'utilizzo di aree di cantiere e aree di lavoro che talvolta eccedono le aree che saranno occupate in via definitiva.

L'indennizzo considerato è quello previsto dalla normativa vigente (art. 50 dpr 327/2001) che è pari a un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè sulla base del valore venale sia per le aree agricole sia per quelle edificabili) per il numero previsto degli anni di occupazione pari a tre considerando anche i tempi di approntamento del cantiere e dei ripristini finali.



10.6.2. Frutti pendenti, anticipazioni colturali

È stato anche considerato il rimborso ai coltivatori dei frutti pendenti o delle anticipazioni colturali da conteggiare secondo le indicazioni precedenti nonché gli indennizzi per la perdita percentuale dei raccolti successivi alla restituzione delle aree.

10.6.3. Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio

Come previsto dalla normativa vigente e nell'ipotesi venga adottata la procedura dell'occupazione anticipata prevista dall'art. 22 bis del DPR 327/2001, tale indennità sarà conteggiata sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè sulla base del valore venale sia per le aree agricole sia per quelle edificabili).

Si ipotizza che le occupazioni temporanee preordinate all'esproprio, intese come il tempo che trascorrerà tra l'immissione nel possesso e l'emissione del decreto di esproprio finale, si protrarranno complessivamente per anni tre.

10.7. I Convenzionamenti con gli Enti Pubblici e Privati

L'acquisizione delle aree già di proprietà di Enti Pubblici avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò sarà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, strade esistenti ecc.).

La proprietà di tali aree risulta di Enti Pubblici o ad essi equiparati e quindi la eventuale cessione dei beni immobiliari di loro proprietà dovrà avvenire mediante la stipula di accordi specifici e determinerà costi ad oggi non pienamente ipotizzabili e quindi considerati percentualmente rispetto ai costi di esproprio complessivi.

L'opera in progetto interessa molte aree riconducibili ad Enti pubblici (Demanio – Motorizzazione Civile, ANAS, Comune) ed è quindi prevedibile che questi costi assumano importi economici significativi anche solo per le indispensabili assistenze tecniche.

10.8. Le indennità per gli Usi Civici

In merito alla presenza tra le aree interessate alla realizzazione delle opere di Usi Civici si rappresenta che non sono state eseguite apposite indagini presso l'Archivio degli Usi Civici.

Data la presenza di aree di proprietà comunale non si può quindi escludere l'esistenza di questo vincolo che potrà emergere durante le fasi di occupazione eventualmente anche su segnalazione dell'Amministrazione Comunale competente.

Pertanto la previsione dei costi espropriativi contiene anche la previsione di un valore economico, calcolato percentualmente sui costi complessivi di esproprio, necessario per ottenere le concessioni amministrative o le sdemanializzazioni dall'Ente competente.

10.9. I costi tecnici per acquisizione aree

Sono state considerate inoltre le spese tecniche per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili per la stipula dei rogiti di compravendita e le spese per l'assistenza tecnica per i convenzionamenti con gli Enti Pubblici.



Tali costi sono stati quantificati percentualmente rispetto al valore complessivo delle indennità.

10.10. Aggiornamento monetario

Non si considerano aggiornamenti monetari dei valori economici di esproprio esposti che quindi devono ritenersi validi alla data di redazione del progetto.

10.11. Imposte

Le indennità di esproprio dovranno essere assoggettate al pagamento delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia che questa avvenga mediante decreto di esproprio sia attraverso contratti di cessione volontaria.

Pertanto, sulla base delle aliquote vigenti alla data odierna, come fissate dalle modifiche all'articolo 1 della Tariffa del Testo Unico delle Imposte di Registro previste dall'art. 10 del D.Lgs. del 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i., ed essendo il beneficiario dell'esproprio una società privata nell'ambito di una concessione governativa, devono considerarsi le seguenti aliquote:

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1) Imposta di registro | 9% (con minimo di € 1.000,00); |
| 2) Imposta ipotecaria | €/ditta 50,00; |
| 3) imposta catastale | €/ditta 50,00; |
| 4) Imposta registro su altri indennizzi | 3%; |
| 5) Imposta di registro sulle occup. temporanee | 2%; |

Si segnala che laddove la procedura esecutiva prescelta sarà quella dell'art. 20 o 22 del dpr 327/2001 i costi fissi di trascrizione dovranno essere liquidati nella misura di €/ditta 235,00.

Per quanto attiene, infine, all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), si precisa che non conoscendo le effettive situazioni fiscali e giuridiche dei soggetti espropriati, non è possibile al momento eseguire una determinazione attendibile di questo costo, costo che peraltro costituisce una "partita di giro", e quindi, ai fini della formazione del quadro economico espropri, non vengono quantificati.



**NUOVO SVINCOLO AUTOSTRADALE DI VADO LIGURE
PROGETTO DEFINITIVO
ESPROPRI
RELAZIONE**



11. IL VALORE DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE DEL PROGETTO

RIF.	DESCRIZIONE VOCI	PERC.	TOTALI PER VOCI	TOTALI PER VOCI RAGGRUPPATE
AREE AGRICOLE	10.2.1		€ 176.460,90	€ 312.694,56
	10.2.2		€ 72.737,18	
	10.2.3		€ 40.333,92	
	10.2.4	8%	€ 23.162,56	
AREE EDIFICABILI	10.3.1		€ 415.448,00	€ 490.228,64
	10.3.2	10%	€ 41.544,80	
	10.3.3		€ 0,00	
	10.3.4		€ 33.235,84	
AREE EDIFICATE	10.4		€ 192.340,00	€ 192.340,00
ALTRI INDENNIZZI	10.5.1	6%	€ 18.761,67	€ 62.915,09
	10.5.2	3%	€ 20.477,06	
	10.5.3	4%	€ 23.676,36	
OCC. TEMPORANEE	10.6.1	2	€ 25.666,67	€ 158.510,71
	10.6.2		€ 12.320,00	
	10.6.2		€ 11.088,00	
	10.6.3	2	€ 109.436,04	
ALTRI COSTI	10.7	12%	€ 119.431,58	€ 209.005,27
	10.8	2%	€ 19.905,26	
	10.9	7%	€ 69.668,42	
	10.10	0%	€ 0,00	
IMPOSTE INDIRETTE	10.11		€ 89.573,69	€ 97.231,36
			€ 1.300,00	
			€ 1.300,00	
			€ 1.887,45	
			€ 3.170,21	
			€ 0,00	
TOTALI INDENNITA' DI ESPROPRIO			€ 1.522.925,63	€ 1.522.925,63