

S.S.195 "SULCITANA"

COMPLETAMENTO ITINERARIO CAGLIARI - PULA LOTTO 2
COLLEGAMENTO CON LA S.S 130 E AEROPORTO CAGLIARI ELMAS
DAL Km 21+488,70 AL Km 23+900,00
RELAZIONE ARCHEOLOGICA E PROGETTAZIONE DEFINITIVA

PROGETTO DEFINITIVO

COD. CA12

PROGETTAZIONE: ANAS – DIREZIONE PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE LAVORI

PROGETTISTA E RESPONSABILE INTEGRATORE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. M. RASIMELLI
 Ordine Ingegneri Provincia di Perugia n. A632

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ing. D. BONADIES Ing. M. TANZINI
 Ing. P. LOSPENNATO Ing. A. LUCIA
 Ing. S. PELLEGRINI
 Ing. A. POLLI
 Ing. C. CASTELLANO
 Ing. G.N. GUERRINI

IL GEOLOGO

Dott. S. PIAZZOLI

COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

Ing. L. IOVINE

VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO

Ing. M. COGHE

PROTOCOLLO

DATA:

IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE:



MANDATARIA



MANDANTE



MANDANTE

ESPROPRI

Relazione sulle espropriazioni

CODICE PROGETTO

NOME FILE
T00ES00ESP01A.doc

REVISIONE

PAG.

PROGETTO

LIV. PROG.

N. PROG.

D P C A 1 2 D 2 0 0 1

CODICE ELAB.

T 0 0 E S 0 0 E S P R E 0 1

A

1 di 9

D					
C					
B					
A	PRIMA EMISSIONE	GIUGNO 2020	N. GUERRINI	A. POLLI	RASIMELLI
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

<p>ANAS S.p.A.</p> <p>S.S. 195 "Sulcitana" completamento itinerario Cagliari-Pula; Collegamento con la S.S. 130 e l'Aeroporto di Cagliari Elmas – Lotto 2</p> <p>RELAZIONE ARCHEOLOGICA E PROGETTAZIONE DEFINITIVA</p> <p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>T00ES00ESPRES01A</p> <p>Relazione sulle espropriazioni</p>	<p>File: T00ES00ESPRES01A-1.doc</p> <p>Data: Giugno 2020</p> <p>Pag. 2 di 9</p>
--	--

INDICE

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE DELLE AREE	4
2.1	2.1 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE	4
2.2	2.2 OCCUPAZIONE PERMANENTE	4
2.3	OCCUPAZIONE TEMPORANEA	5
3	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO	6
3.1	3.1 CALCOLO INDENNITÀ DI ESPROPRIO	6
3.1.1.	3.1.1. Aree agricole	6
3.1.2.	Aree edificabili	7
3.1.3.	Pertinenze di fabbricati ad uso residenziale	8
3.2	3.2 CALCOLO INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	8
4	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE	9

<p>ANAS S.p.A.</p> <p>S.S. 195 "Sulcitana" completamento itinerario Cagliari-Pula; Collegamento con la S.S. 130 e l'Aeroporto di Cagliari Elmas – Lotto 2</p> <p>RELAZIONE ARCHEOLOGICA E PROGETTAZIONE DEFINITIVA</p> <p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>T00ES00ESPRES01A</p> <p>Relazione sulle espropriazioni</p>	<p>File: T00ES00ESPRES01A-1.doc</p> <p>Data: Giugno 2020</p> <p>Pag. 3 di 9</p>
--	---

1 PREMESSA

La presente relazione tecnica descrive i criteri generali per la redazione del progetto espropri dell'intervento di adeguamento della S.S.195 "Sulcitana" – lotto 2 stralcio 2C, tra il km 21+488 e il km 23+900.

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

L'intervento prevede l'allargamento della sede stradale esistente e la realizzazione

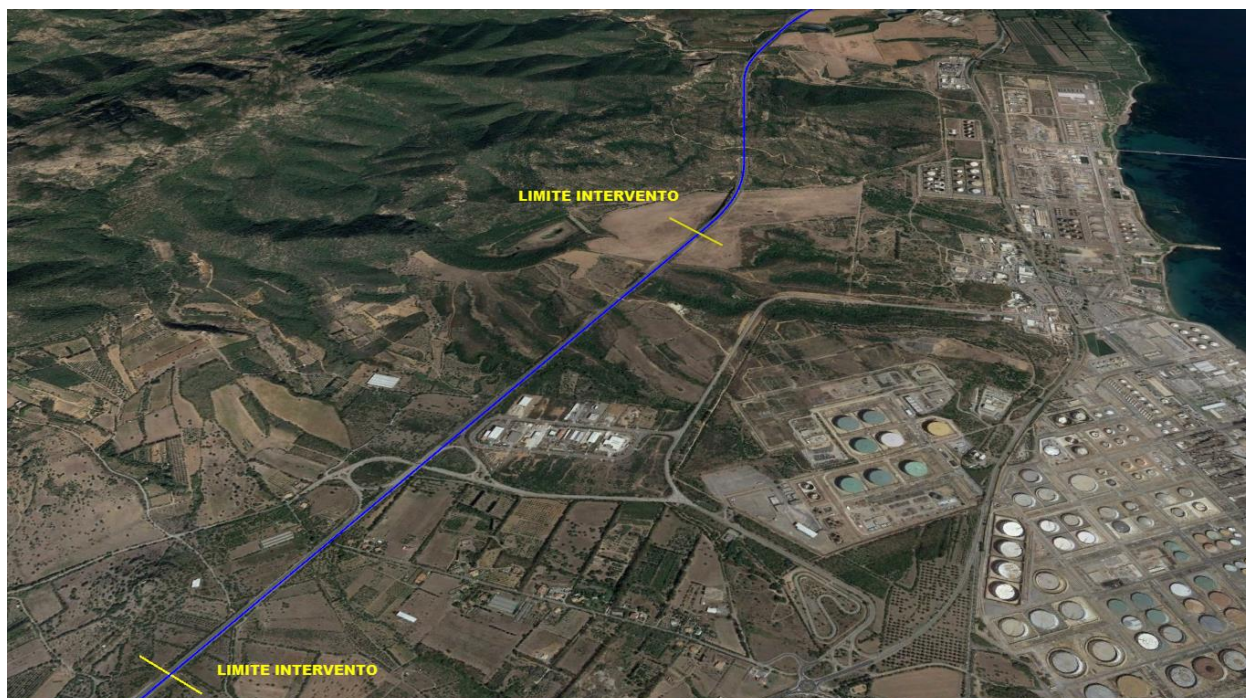


Figura 1 – Inquadramento territoriale su ortofoto – lotto 2

Le aree interessate interessano il comune di Sarroch in provincia di Cagliari.

<p>ANAS S.p.A.</p> <p>S.S. 195 "Sulcitana" completamento itinerario Cagliari-Pula; Collegamento con la S.S. 130 e l'Aeroporto di Cagliari Elmas – Lotto 2</p> <p>RELAZIONE ARCHEOLOGICA E PROGETTAZIONE DEFINITIVA</p> <p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>T00ES00ESPRES01A</p> <p>Relazione sulle espropriazioni</p>	<p>File: T00ES00ESPRES01A-1.doc</p> <p>Data: Giugno 2020</p> <p>Pag. 4 di 9</p>
--	--

2 DESCRIZIONE DELLE AREE

Il Piano di Esproprio comprende le aree direttamente interessate dai lavori di adeguamento stradale, nonché le aree individuate quali siti per gli apprestamenti di cantiere.

Il comune interessato è quello di Sarroch.

Le aree sono prevalentemente a destinazione agricola ed incolto sterile mentre alcune risultano edificabili. In particolare, ricadenti in zona D2 e D1 del vigente Piano Urbanistico Comunale.

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

L'estensione delle aree coinvolte sono pari a:

- Aree da espropriare in via definitiva: 30943mq;
- Aree da espropriare in via temporanea: 40122 mq;

2.1 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.

Le aree sono distinte in:

- Aree da espropriare che riguardano i mappali su cui avverrà la realizzazione delle opere.
- Aree oggetto di occupazione temporanea definite da aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria, aree per depositi di risulta.

2.2 Occupazione permanente

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

In presenza di rilevato/trincea la fascia di esproprio è pari a ml 5,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia. Tale limite risente della configurazione della sezione tipo, approntata affinché sia presente, al piede dei rilevati nello spazio tra il fosso di guardia e la recinzione esistente, una fascia di circa 4 m da utilizzarsi come piste di manutenzione e accesso per il corpo stradale e le opere presenti lungo il tracciato.

<p>ANAS S.p.A.</p> <p>S.S. 195 "Sulcitana" completamento itinerario Cagliari-Pula; Collegamento con la S.S. 130 e l'Aeroporto di Cagliari Elmas – Lotto 2</p> <p>RELAZIONE ARCHEOLOGICA E PROGETTAZIONE DEFINITIVA</p> <p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>T00ES00ESPRES01A Relazione sulle espropriazioni</p>	<p>File: T00ES00ESPRES01A- 1.doc</p> <p>Data: Giugno 2020</p> <p>Pag. 5 di 9</p>
---	---

2.3 Occupazione temporanea

L'occupazione temporanea è stata prevista per l'area di cantiere e nei casi in cui l'esecuzione a regola d'arte renda necessario l'utilizzo di spazi per deviazioni provvisorie di viabilità esistente. In questa sede non si assumono valori di franco laterale rispetto al limite massimo di occupazione permanente.

<p>ANAS S.p.A.</p> <p>S.S. 195 "Sulcitana" completamento itinerario Cagliari-Pula; Collegamento con la S.S. 130 e l'Aeroporto di Cagliari Elmas – Lotto 2</p> <p>RELAZIONE ARCHEOLOGICA E PROGETTAZIONE DEFINITIVA</p> <p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>T00ES00ESPRES01A</p> <p>Relazione sulle espropriazioni</p>	<p>File: T00ES00ESPRES01A-1.doc</p> <p>Data: Giugno 2020</p> <p>Pag. 6 di 9</p>
--	--

3 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' D'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 l'ipotesi di cessione bonaria dei beni così come previsto dall'art.45 del Testo Unico.

3.1 3.1Calcolo indennità di esproprio

3.1.1.3.1.1. Aree agricole

3.1.1.1 Indennità Base

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.

La Corte, con quanto deliberato, ha stabilito alcuni vincoli nel merito delle valutazioni delle aree non edificabili:

- La valutazione va fatta tenendo conto del valore di mercato dei siti;
- Va riconosciuto al proprietario il giusto o serio ristoro per l'esproprio;
- Vanno considerati tutti i requisiti specifici posseduti dal bene;
- Le valutazioni delle aree debbono da subito, cioè in fase di proposta, essere fatte in base a valori più certi.

La Corte ritiene che il valore tabellare (VAM) ignori quelle che sono le caratteristiche o condizioni che influenzano il valore delle aree (del mercato o venale), quali: condizioni intrinseche, condizioni estrinseche, situazione giuridica.

Ritiene comunque che, trattandosi di esproprio, al giusto ristoro (commisurato al valore di mercato o venale), è possibile applicare delle correzioni, atteso che anche la CDU non ha mai affermato che si debba garantire una riparazione integrale. Occorre garantire il giusto equilibrio tra l'interesse generale e gli imperativi della salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui.

Per quanto sopra, al fine di stabilire il valore agricolo effettivo (V.A.E.) del bene, in base alle risultanze dell'Agenzia del Territorio della Regione Sardegna – provincia di Cagliari, per i V.A.M. si fa riferimento all'ultima annualità disponibile (anno 2007).

Per quanto riguarda i VAM il comune è classificato in regione agraria n° 9.

<p>ANAS S.p.A.</p> <p>S.S. 195 "Sulcitana" completamento itinerario Cagliari-Pula; Collegamento con la S.S. 130 e l'Aeroporto di Cagliari Elmas – Lotto 2</p> <p>RELAZIONE ARCHEOLOGICA E PROGETTAZIONE DEFINITIVA</p> <p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>T00ES00ESPRES01A</p> <p>Relazione sulle espropriazioni</p>	<p>File: T00ES00ESPRES01A-1.doc</p> <p>Data: Giugno 2020</p> <p>Pag. 7 di 9</p>
--	---

3.1.1.2 Indennità aggiuntive: per il coltivatore diretto

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.

3.1.1.3 Indennità aggiuntive per fittavoli, coloni, mezzadri o compartecipanti

L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, (V.A.M. x Superficie) ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.

3.1.2. Aree edificabili

I terreni edificabili oggetto di esproprio ricadono in zona D2 e D1 del vigente Piano Urbanistico Comunale. Il loro valore è stato calcolato in base ai costi/mq indicati dal Il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari.

Si riporta di seguito l'elenco dei lotti liberi nel Comune e d il loro prezzo unitario pubblicato dal Consorzio Industriale di Cagliari.

Numero lotto	Superficie	Destinazione	Indice di copertura	Prezzo al mq.
22 PMI	5.324 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
24 PMI	5.619 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
25 PMI	6.001 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
28 PMI	5.806 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
38 PMI	6.346 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
39 PMI	10.564 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
40 PMI	5.528 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
41 PMI	5.750 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
42 PMI	5.499 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
43 PMI	5.570 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
44 PMI	6.785 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20
45 PMI	6.024 mq.	Attività industriali	40%	Euro 20

<p>ANAS S.p.A.</p> <p>S.S. 195 "Sulcitana" completamento itinerario Cagliari-Pula; Collegamento con la S.S. 130 e l'Aeroporto di Cagliari Elmas – Lotto 2</p> <p>RELAZIONE ARCHEOLOGICA E PROGETTAZIONE DEFINITIVA</p> <p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>T00ES00ESPRES01A</p> <p>Relazione sulle espropriazioni</p>	<p>File: T00ES00ESPRES01A-1.doc</p> <p>Data: Giugno 2020</p> <p>Pag. 8 di 9</p>
--	--

3.1.3. Pertinenze di fabbricati ad uso residenziale

Per la stima del valore unitari delle pertinenze di fabbricati residenziali si considera una loro incidenza del 10% sul valore complessivo dell'immobile.

3.2 3.2Calcolo indennità di occupazione temporanea

Riguardo all'occupazione temporanea si è fatto riferimento ad un periodo temporale di 24 mesi (2 anni).

La già menzionata indennità è calcolata secondo l'art.50 del DPR 327/2001, testo Unico in materia di espropriazioni ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di espropriazione.

ANAS S.p.A. S.S. 195 "Sulcitana" completamento itinerario Cagliari-Pula; Collegamento con la S.S. 130 e l'Aeroporto di Cagliari Elmas – Lotto 2 RELAZIONE ARCHEOLOGICA E PROGETTAZIONE DEFINITIVA PROGETTO DEFINITIVO T00ES00ESPRES01A Relazione sulle espropriazioni	File: T00ES00ESPRES01A- 1.doc Data: Giugno 2020 Pag. 9 di 9
--	--

4 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 149'746,42, arrotondato a € 150 000,00, suddiviso nelle seguenti voci:

1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
		a1) Aree agricole: art. 40 c.1	a1)=V.A. x superficie agricola espropriata	€	32'386.60
a	Indennita' Base	a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. <small>criteri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 e quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (art. 2 commi 89 e 90)</small>	a2) Valore Venale	€	64'910.00
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima		
			Indennità base = a1+a2+a3	€	97'296.60
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c.2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a1+a2)		9'729.66 €
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di a1 ed a2 (sentenza CC n° 181/11) dove: a1=(V.A.M. x Sup. Agricola) a2*=(V.A.M. più rappr.tivo x 200,00 mq.)	€	17'405.67
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	dove: a1=(V.A.M. x Sup.Aricola) a2**=(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.)(vedi note)	€	18'340.22
e	Indennità Occ. D'Urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura= N(max4 anni)	1/12 Indennità base x N (2 anni)		
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima, fermo e/o cessione attività, valutazione forfettaria	Stima o, in mancanza, 10-40% Indennità base		
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base	€	3'061.86
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		10-30% Indennità base		
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5-10% Indennità base		
			TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	€	145'834.01
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio ..., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (2 anni)	€	3'912.42
			TOTALE GENERALE ESPROPRI	€	149'746.42
			TOTALE GENERA arr.to	€	150'000.00