

**A90 Svincolo Tiburtina:
Intervento di potenziamento dallo svincolo
"Centrale del Latte" allo svincolo A24
2ª fase funzionale**

PROGETTO DEFINITIVO

COD. RM105

PROGETTAZIONE: R.T.I.: PROGIN S.p.A. (capogruppo mandataria)
CREW Cremonesi Workshop S.r.l - TECNOSISTEM S.p.A
ART Risorse Ambiente Territorio S.r.l - ECOPLAME S.r.l.

RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:

Dott. Ing. Antonio GRIMALDI (Progin S.p.A.)

CAPOGRUPPO MANDATARIA:



Direttore Tecnico:

Dott. Ing. Lorenzo INFANTE

IL GEOLOGO:

Dott. Geol. Giovanni CARRA (ART Ambiente Risorse e Territorio S.r.l.)

MANDANTI:



Direttore Tecnico:
Dott. Arch. Claudio TURRINI



Direttore Tecnico:
Dott. Ing. Andrea AVETA

IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Michele CURIALE (Progin S.p.A.)

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Dott. Ing. Achille DEVITOFRANCESCHI



Direttore Tecnico:
Dott. Ing. Ivo FRESIA



Direttore Tecnico:
Dott. Arch. Pasquale PISANO

PROTOCOLLO

DATA

_____ 201_

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO

D	P	R	M	1	0	5	D	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NOME FILE

T00ES00ESP01A

CODICE

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

FI AR.

REVISIONE

A

SCALA:

-

A	Prima emissione	Giugno 2021	G. Di Serio	L. Infante	A. Grimaldi
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

Sommario

1	INTRODUZIONE.....	3
2	DESCRIZIONE DELLE AREE.....	4
2.1	Caratteristica e Consistenza.....	4
2.2	Criteri per la definizione delle aree interessate.....	5
2.3	Criteri Generali.....	5
2.4	Occupazione Permanente.....	5
2.5	Occupazione Temporanea.....	6
3	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	6
4	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	6
4.1	Aree Agricole.....	6
4.2	Aree Esterne ed Interne ai Centri Edificati.....	6
4.3	Fabbricati di Civile Abitazione.....	9
4.4	Fabbricati.....	9
5	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	9
6	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI SERVITU' PERMANENTE.....	9
7	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE.....	10

1 INTRODUZIONE

Nella presente relazione riguarda la definizione e stima delle aree da espropriare nell'ambito del Progetto Definitivo dell'intervento *“A90 Svincolo Tiburtina: intervento di potenziamento dallo svincolo “Centrale del Latte” allo svincolo A24 – 2^a fase funzionale”* (RM105).

L'intervento prevede il potenziamento dell'Autostrada A90 (GRA) nel tratto compreso tra lo svincolo 12 “Centrale del Latte” (a ridosso dell'area urbana di Casal Monastero) e lo svincolo 14 “A24”.

L'intervento di potenziamento in oggetto prevede, in particolare:

la realizzazione di viabilità complanari, sia in carreggiata esterna che in carreggiata interna, per l'intero tratto compreso tra Casal Monastero e l'Autostrada A24, ed il necessario spostamento dell'asse attuale del GRA verso la carreggiata interna; l'interconnessione delle viabilità complanari con gli svincoli esistenti sul GRA (svincolo “Centrale del Latte”, svincolo “Tiburtina” e svincolo A24);

connessione delle viabilità complanari con il GRA mediante collegamenti in entrata ed uscita;

collegamento tra la complanare interna e la complanare esterna mediante scavalco del GRA;

il collegamento della complanare esterna con le viabilità esistenti di Via Sabatino e di Via Armenise.

L'area di intervento ricade nel Comune di **Roma (Municipio IV)** della provincia di **Roma**.

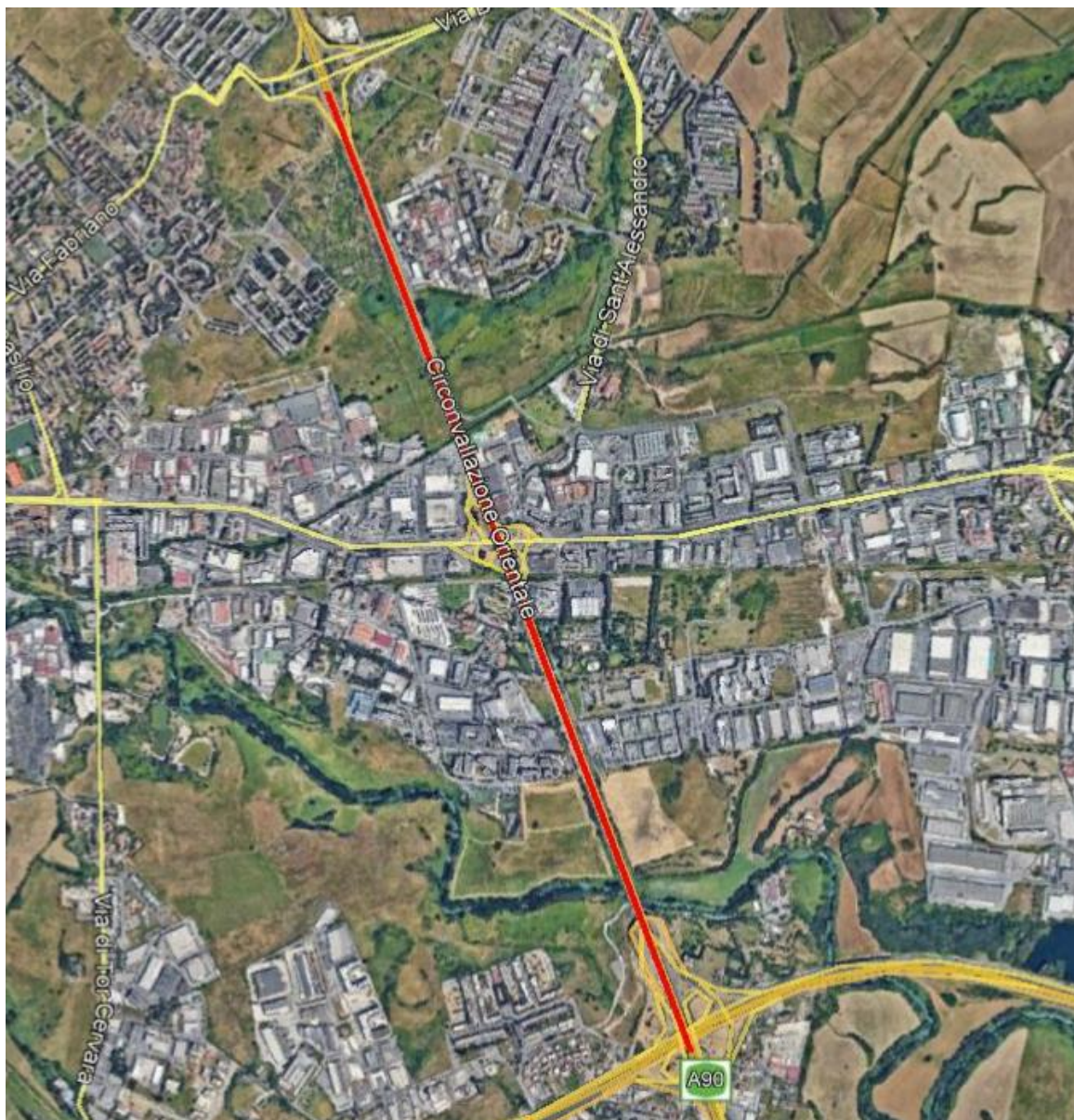
L'intervento si sviluppa in aree agricole e periferiche urbane e con presenza di fabbricati e manufatti.

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

Come detto, il comune interessato dall'intervento è Roma (municipio IV)



L'area è caratterizzata da zone agricole con prevalenza di colture a seminativo, con zone edificate di periferia.

Dal punto di vista morfologico, il territorio interessato è del tipo parte pianeggiante e parte ondulata.

Durante i sopralluoghi effettuati, non è stato riscontrato, sulle aree interessate dal progetto, la presenza di manufatti non censiti all'Agenzia del Territorio, anzi vi sono alcuni fabbricati censiti ma inesistenti o già demoliti in precedenza.

La realizzazione dell'opera interessa anche edifici che dovranno essere demoliti, per tali manufatti è stato previsto un indennizzo sulla base dei valori di mercato presenti in loco.

L'estensione delle aree coinvolte sono pari a:

- Aree da espropriare in via definitiva pari a circa **mq. 241.906,00**;
- Aree da occupare in via temporanea pari a circa **mq. 42.688,00**;
- Aree soggette a servitù permanente pari a circa **mq. 10.675,00**;
- Aree di fabbricati da demolire pari a circa **mq. 345,00**.

2.2 Criteri per la definizione delle aree interessate

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 dalle aree di cantiere con la relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi provvisori di materiali di risulta o di approvvigionamento, aree oggetto di servitù definite da aree da asservire per la delocalizzazione di condotte per la distribuzione del gas naturale, interferenti con l'infrastruttura da realizzare.

I criteri adottati per la definizione delle categorie sopra evidenziate sono di seguito riportati.

2.3 Criteri Generali

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

- Acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie residua di poche decine di metri;
- Evitare la costituzione di particelle residue intercluse;
- Limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, le aree urbane e le pertinenze di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessarie.

2.4 Occupazione Permanente

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

- Nelle situazioni normali di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 4,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto.
- Nelle situazioni normali di muri la fascia di esproprio è di ml. 2, su entrambi i lati, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro delle fondazioni del muro stesso.

2.5 Occupazione Temporanea

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri. In questa sede non si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio, ma sono state considerate anche le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera, al solo fine di limitare le occupazioni.

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.

4 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

4.1 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 sono state sviluppate le seguenti attività:

a) *Valore agricolo medio (VAM) secondo le risultanze dell'agenzia del territorio riferito alle uniche annualità disponibili (annualità 2019) :*

- *Regione agraria n° 13 - Pianura Aniene (Comune di Roma Municipio IV).*

b) *Ricognizione in loco e sul web presso operatori del settore per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare nell'ambito del presente progetto:*

- valore medio di vendita dei terreni agricoli;
- valore medio di vendita dei suoli edificabili;
- valore medio di vendita dei suoli per attività commerciali/industriali;
- valore medio di vendita di unità immobiliari residenziali;
- valore medio di vendita di unità immobiliari per attività commerciali e industriali.

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

4.2 Aree Esterne ed Interne ai Centri Edificati

Da un sopralluogo si evince che sono coinvolte aree cortilizie al servizio di attività produttive, pertanto si è proceduto ad una stima sintetico/comparativa delle stesse sulla base delle quotazioni OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

Inoltre alcune aree urbane trovandosi a ridosso dell'attuale sede del G.R.A. sono state valutate come aree agricole in quanto rientrerebbero nell'attuale fascia di rispetto stradale, di seguito si elencano le aree oggetto di tale considerazione:

- Num. Piano 20 Foglio catastale 291/E p.lla 45 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.
- Num. Piano 23 Foglio catastale 291/E p.lla 1202 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto oltre a rientrare nella fascia di rispetto stradale, non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.
- Num. Piano 26 Foglio catastale 291/E p.lla 100 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.
- Num. Piano 27 Foglio catastale 291/E p.lla 503 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto oltre a rientrare nella fascia di rispetto stradale, non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.
- Num. Piano 34 Foglio catastale 293/B p.lla 14 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.
- Num. Piano 38 Foglio catastale 293/B p.lla 1270 catastalmente è riportata una superficie (5086.00 mq) maggiore di quella reale che risulta essere di 2750.00 mq.
- Num. Piano 50 Foglio catastale 293/B p.lla 73 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.
- Num. Piano 51 Foglio catastale 293/B p.lla 203 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.
- Num. Piano 52 Foglio catastale 293/B p.lla 640 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.
- Num. Piano 53 Foglio catastale 293/B p.lla 632 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.
- Num. Piano 54 Foglio catastale 293/B p.lla 1344 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.
- Num. Piano 60 Foglio catastale 293/B p.lla 674 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.
- Num. Piano 66 Foglio catastale 293/C p.lla 1761 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.

- Num. Piano 67 Foglio catastale 293/C p.lla 1279 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.*
- Num. Piano 69 Foglio catastale 293/C p.lla 1277 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.*
- Num. Piano 70 Foglio catastale 293/C p.lla 61 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.*
- Num. Piano 72 Foglio catastale 293/C p.lla 714 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.*
- Num. Piano 73 Foglio catastale 293/C p.lla 1287 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.*
- Num. Piano 74 Foglio catastale 293/C p.lla 1234 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.*
- Num. Piano 75 Foglio catastale 293/C p.lla 1235 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.*
- Num. Piano 76 Foglio catastale 293/C p.lla 1286 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.*
- Num. Piano 77 Foglio catastale 293/C p.lla 1232 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.*
- Num. Piano 78 Foglio catastale 293/C p.lla 1233 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.*
- Num. Piano 79 Foglio catastale 293/C p.lla 1231 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.*
- Num. Piano 107 Foglio catastale 293/D p.lla 1258 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.*
- Num. Piano 120 Foglio catastale 293/D p.lla 1254 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto non si è trovata nessuna corrispondenza al catasto fabbricati, infatti sulla stessa non è riportato catastalmente alcun fabbricato.*
- Num. Piano 121 Foglio catastale 293/D p.lla 680 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità relativa all'esproprio viene considerata come suolo agricolo in quanto rientrerebbe nella fascia*

di rispetto stradale, mentre solo la parte relativa all'occupazione temporanea del suolo verrà riconosciuta come area edificabile.

- Num. Piano 122 Foglio catastale 293/D p.lla 858 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità relativa all'esproprio viene considerata come suolo agricolo in quanto rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale, mentre solo la parte relativa all'occupazione temporanea del suolo verrà riconosciuta come area edificabile.*
- Num. Piano 126 Foglio catastale 293/D p.lla 917 pur considerando che la particella è all'ente urbano l'indennità riconosciuta è relativa al suolo considerato agricolo in quanto la parte in esproprio rientrerebbe nella fascia di rispetto stradale.*

4.3 Fabbricati di Civile Abitazione

Con la progettazione in oggetto alcuni fabbricati, in parte adibiti a civile abitazione, in parte a manufatti pertinenziali dovranno essere espropriati in quanto gli stessi interferiscono con la realizzazione dell'opera.

4.4 Fabbricati

Così come già detto in precedenza non si riscontra la presenza d'immobili di una certa importanza produttiva, ma solo piccoli locali adibiti a deposito/rimessa per attività artigianali, alcuni in mediocre stato di conservazione, altri ancora utilizzabili mentre altri ancora abitati.

Dalle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari, l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che per nuove costruzioni il valore di mercato, site nella zona, viene stimato tra:

- a) un minimo di 1.400,00 €/mq, ad un massimo di 2.400,00 €/mq per immobili residenziali;
- b) un minimo di 500,00 €/mq, ad un massimo di 700,00 €/mq per immobili ad uso industriale/commerciale.

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 66 mesi (5 anni) per il cantiere base (presente per tutta la durata dei lavori) e 24 mesi (2 anni) per i relativi 3 sottocantieri localizzati a seconda delle aree lavorative.

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 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI SERVITU' PERMANENTE

Per la determinazione della indennità per la servitù permanente dell'area si è tenuto conto del valore di deprezzamento dell'area, in virtù del fatto che una servitù possa determinare vincoli circa l'utilizzo dell'area stessa, detto valore trasformato come coefficiente moltiplicatore viene applicato al valore di mercato dell'area occupata dalla servitù.

7 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € **4.627.956,97** suddiviso nelle seguenti voci:

Indennità d'espropriazione:	Importi
Indennità base per terreni agricoli	€ 3 010 493,88
Indennità aggiuntiva per terreni agricoli	€ 785 487,09
Indennità totale per terreni agricoli	€ 3 795 980,97
Indennità d'esproprio per aree edificabili	€ 106 635,00
Indennità aggiuntiva per aree edificabili	€ -
Indennità d'esproprio per manufatti	€ 376 670,00
Indennità totale per aree edificabili	€ 483 305,00
Totale Indennità d'espropriazione:	€ 4 279 285,97
Indennità per occupazione temporanea:	
Terreni agricoli (8,33% del valore Ib relativo per n. anni)	€ 189 914,84
Aree edificabili (2,5% del valore Ib relativo per n. anni)	€ 21 314,25
Totale Indennità per occupazione temporanea:	€ 211 229,09
Indennità per servitù permanente:	€ 137 441,91
Indennità totale	€ 4 627 956,97

Pertanto si rimanda alla consultazione del piano particellare descrittivo per il dettaglio dell'indennizzo delle singole unità.