

## AUTOSTRADA (A14) : BOLOGNA-BARI-TARANTO

AMPLIAMENTO ALLA TERZA CORSIA  
DEL TRATTO RIMINI NORD-PEDASO

TRATTO : CATTOLICA - FANO

### NUOVO SVINCOLO DI FANO NORD PROGETTO DEFINITIVO

## ESPROPRI RELAZIONE PARAMETRI ILLUSTRATIVI DEI COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI COMUNE DI FANO (Provincia Pesaro-Urbino)

**IL RESPONSABILE PROGETTAZIONE  
SPECIALISTICA**

P.I.E. Fabio Cerchiarì  
O.Per.Ind. Como N.1067

RESPONSABILE UFFICIO ESC

**IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE  
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE**

Ing. Giuliana Garigali  
Ord. Ingg. Milano N. 18419

RESPONSABILE AREA DI PROGETTO BOLOGNA

**IL DIRETTORE TECNICO**

Ing. Maurizio Torresi  
Ord. Ingg. Milano N. 16492

RESPONSABILE FUNZIONE STP

RIFERIMENTO ELABORATO						DATA:	REVISIONE	
DIRETTORIO			FILE			OTTOBRE 2010	n.	data
codice	commessa	N.Prog.	unita'	n. progressivo		SCALA:	1	NOVEMBRE 2011
1	1	143101	ESC	00902			-	2

**spea**  
autostrade

ingegneria  
europea

ELABORAZIONE  
GRAFICA  
A CURA DI :

ELABORAZIONE  
PROGETTUALE  
A CURA DI :

Arch. Elvira Occhionero

CONSULENZA  
A CURA DI :

IL RESPONSABILE  
UFFICIO/UNITA'

P.I.E. Fabio Cerchiarì O.Per.Ind. Como N.1067

VISTO DEL COORDINATORE GENERALE SPEA  
DIREZIONE OPERATIVA  
PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE LAVORI ASP1

Ing. Alberto Selleri

VISTO DEL COMMITTENTE

**autostrade // per l'italia**

Geom. Mauro Moretti

VISTO DEL CONCEDENTE



## INDICE

<b>1. GENERALITA'</b> .....	<b>1</b>
<b>2. LE MAPPE CATASTALI</b> .....	<b>1</b>
<b>3. LA GEOREFERENZIAZIONE</b> .....	<b>1</b>
<b>4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE</b> .....	<b>2</b>
4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE .....	2
4.2. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE .....	2
4.3. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE .....	2
<b>5. LE VISURE CATASTALI</b> .....	<b>3</b>
<b>6. RIFERIMENTI NORMATIVI</b> .....	<b>3</b>
<b>7. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'</b> .....	<b>4</b>
<b>8. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE</b> .....	<b>4</b>
8.1. GENERALITÀ .....	4
8.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE .....	5
8.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI .....	6
8.4. ALTRI INDENNIZZI - AREE AGRICOLE - FABBRICATI .....	6
8.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE .....	9
8.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO .....	9
8.7. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI .....	9
8.8. COSTI TECNICI .....	9
8.9. IMPOSTE .....	9
<b>9. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO</b> .....	<b>10</b>

## **1. GENERALITA'**

Il presente progetto definitivo riguarda il nuovo svincolo autostradale di Fano Nord al Km 169+800 dell'Autostrada (A14), nel Tratto Cattolica – Fano, interessando terreni ubicati nel comune di Fano in provincia di Pesaro-Urbino.

Presso l'ufficio tecnico del suddetto Comune sono stati reperiti gli stralci del Piano Urbanistico Comunale.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato definitivo si sviluppa prevalentemente su territori urbanizzati marginali e urbanizzati consolidati.

Le aree sopra citate urbanizzate e marginali da riqualificare rappresentano circa il 10 % delle aree complessivamente interessate dalle nuove opere e sono suddivise attualmente con destinazione a servizi e residenziale.

Alcune delle aree interessate risultano poi di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse dovrà prevedersi la stipula di adeguata convenzione ove non sia possibile addivenire alla cessione delle aree.

## **2. LE MAPPE CATASTALI**

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro-Urbino in formato digitale nell'anno 2011.

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 denominati con prefisso "CXF\_".

## **3. LA GEOREFERENZIAZIONE**

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee e gauss boaga in parte differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario rototraslare la cartografia progettuale sulle mappe catastali in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie. Per tale sovrapposizione si è fatta particolare attenzione ai confini di particella e la rappresentazione dei fabbricati.

## **4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE**

### **4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE**

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- aree da espropriarsi per la nuove sedi stradali;
- aree da espropriarsi per le deviazioni dei fossi esistenti e Mitigazioni Ambientali;
- aree da asservire per le eventuali servitù di passaggio e per interferenze;
- aree per le occupazioni temporanee.

Tutte le aree sono opportunamente individuate nella tavola di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata.

La tavola di piano particellare è costituita da uno o più fogli di mappa catastale. Nell'ambito della 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 non modificare le 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.

### **4.2. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE**

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (sede strada, deviazione strada, servitù di passo uso pubblico o privato, e relative occupazioni temporanee per i cantieri, ecc.).

Individuate le fasce di occupazione sono state inserite delle campiture colorate corrispondenti ai vari titoli di occupazione. Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda riportante i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

### **4.3. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE**

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto ed appartenente

alla stessa ditta catastale, un “Numero di Piano” progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, ai volumi degli Elenchi Ditte per ogni comune interessato.

## 5. LE VISURE CATASTALI

Individuate le 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 ottobre e novembre 2011, presso il Catasto Terreni e, ove necessario, presso il Catasto fabbricati.

Si segnalano alcuni possibili casi particolari :

- Per le particelle sopresse si è riportata la ditta individuata tramite la visura storica.
- Per le particelle censite alla Partita 1 Catasto Terreni si è indicata la ditta catastale riportata al Catasto Fabbricati riportando i nominativi di tutti i sub. individuati dall'elenco dei subalterni dei rispettivi immobili. In alcuni casi non individuando la ditta al Catasto Fabbricati si è riportato l'ultima ditta presente al Catasto terreni cioè la Visura storica in attesa che tramite ricerche catastali, già avviate, si possa individuare l'intestazione catastale.

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte per ogni comune.

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.

## 6. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi 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 (abrogazione art. 37 dpr 327/2001 – Legge Finanziaria 2008).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011 ( Dichiarazione di Incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi - G.U. I<sup>a</sup> s.s. n. 26 del 15.06.2011)

## **7. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'**

È stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto:

- aree agricole;
- aree edificabili.

È stata poi accertata la tipologia di occupazione delle aree in relazione alle prescrizioni progettuali:

- aree da espropriare;
- aree da asservire;
- aree da occupare temporaneamente.

## **8. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE**

### **8.1. GENERALITÀ**

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza; con riferimento alle superfici di occupazione definitiva e temporanea e sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d'uso dei terreni); vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati sul Dpr 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, valutando anche gli aspetti fiscali e tributari ed in particolare:

1. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, 38 e 39 ed in base alla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007;
2. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42.
3. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
4. per i terreni 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;
5. per l'occupazione temporanea preordinata all'espropriazione e non in base agli art. 49 e 50.

Poiché tra la conclusione del progetto dell'opera e la sua materiale realizzazione, coincidente con la corresponsione delle indennità definitive ai proprietari, può trascorrere un significativo lasso di tempo entro il quale sia i valori agricoli medi sia i valori venali possono subire aumenti anche solo in relazione al normale aumento del costo della vita, a tutti gli importi delle indennità calcolati sulla base della normativa vigente è stato apportato un coefficiente correttivo di aggiornamento.

## **8.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE**

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 181 del 10 giugno, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei valori agricoli medi (Vam) impiegati per determinare l'indennità spettante agli espropriati. Si tratta di alcuni commi dell'art. 40 del Testo Unico sugli espropri (Dpr. 327/2001) e di quelli dell'art. 16 della L. 865/71.

La sentenza afferma che «ancorché non possa escludersi che valore di mercato e valore agricolo medio (Vam) siano talvolta, in concreto, coincidenti, non v'è dubbio che assai spesso il primo valore risulti (anche notevolmente) superiore al secondo, in quanto l'appetibilità di un terreno sul mercato non dipende solo dalla sua edificabilità, ma da molteplici altri fattori, primi fra tutti la sua posizione e le concrete possibilità di suo sfruttamento per fini diversi dalla coltivazione».

Pertanto alla luce di tale sentenza si ritiene opportuno analizzare i costi delle espropriazioni con la valorizzazione delle aree agricole al possibile prezzo di mercato.

### **8.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI**

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 abrogato tale norma e successivamente le nuove disposizioni legislative hanno sancito che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi deve essere equiparato al valore venale. Per quanto attiene ai valori unitari di mercato degli immobili è stato ricercato il più probabile valore sul libero mercato e successivamente confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Uno dei nuovi riferimenti in materia è senz'altro l'Osservatorio Immobiliare di recente istituzione (1993). Si tratta di una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia del Territorio (ex catasto) attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

I dati inseriti negli archivi informatici si riferiscono ai valori medi degli immobili registrati sulla base di una preventiva suddivisione del territorio in zone omogenee nelle quali si riscontra una certa uniformità di gradimento del mercato.

Tali dati garantiscono una buona attendibilità poiché le fonti dell'analisi di mercato sono costituite da una ricerca dei prezzi effettivi di compravendite, da indagini dirette, da informazioni reperite dai vari operatori privati, tutti elementi successivamente esaminati ed ordinati a cura di un'apposita commissione istituita presso ciascun ufficio periferico.

La destinazione d'uso urbanistica delle aree di esproprio è evidenziata nelle tavole di PUC. vigente.

Si ricorda che sugli importi delle indennità relative ad aree edificabili di proprietà di soggetti privati dovrà essere applicata dall'Autorità Espropriante una ritenuta alla fonte pari al 20%, mentre su quelli di proprietà di soggetti giuridici dovrà essere applicata l'IVA.

### **8.4. ALTRI INDENNIZZI - AREE AGRICOLE - FABBRICATI**

#### **Fabbricati urbani**

come il giusto prezzo in libera contrattazione di compravendita ai sensi dell'art. 39 del T.U.

La stima verrà redatta con il sistema sintetico – comparativo, nella misura del vuoto per pieno, secondo il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, mediante comparazione diretta di beni analoghi e svolgendo una indagine dei valori immobiliari tipici della zona prendendo a riferimento anche le principali pubblicazioni sui valori immobiliari (determinando il prezzo unitario).

L'individuazione del valore di mercato, oltre che a ricercarlo presso gli operatori del settore, abbiamo preso in esame anche le pubblicazioni specializzate del settore, quali il

Consulente Immobiliare e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari edito dal Ministero delle Finanze.

Le stime vengono eseguite in base al costo di ricostruzione di fabbricati teorici aventi le caratteristiche verosimili alle esistenti.

### **Per i manufatti in genere**

diversi dai fabbricati insistenti nelle aree edificate o edificabili, come recinzioni, alberi, pozzi ed ecc., compromessi dalla realizzazione dell'opera pubblica, abbiamo considerato in generale il danno cagionato al proprietario, con il possibile costo di ricostruzione per gli spostamenti ed invece con il costo di ricostruzione a nuovo al netto del deprezzamento relativo alla stato e alla vetustà del manufatto per quelli solo da demolire.

### **Danni Indiretti o permanenti di cui all'art.44 del D.P.R. 327/2001**

I danni indiretti sono il danno all'avviamento commerciale o industriale, la limitazione del diritto della proprietà ( immissione di gas, rumori o vibrazioni ed infine minor valore dell'immobile).

Quando un proprietario di un bene contermine all'opera pubblica subisce una limitazione al suo diritto di proprietà del bene stesso e questo comporti un danno ad utilità economica di cui a diritto ( ad esempio del suo avviamento commerciale ubicato sulla proprietà il cui accesso è stato reso disagiata), egli deve essere indennizzato.

Non ci sono modi di parametrare l'indennizzo o criteri di vari genere, per la sua natura risarcitoria, infatti si trattano di debiti di valore, suscettibile quindi anche della rivalutazione monetaria.

Quindi per la valutazione di tali danni sono stati presi in esame gli insegnamenti della giurisprudenza e gli accordi sulle procedure espropriative ed indennizzi già stipulati.

### **Servitù**

Per quanto riguarda le indennità di asservimento di passo che remunera l'imposizione di una servitù conseguente alla realizzazione dell'opera essa va in percentuale commisurata non al valore venale del bene, bensì all'indennità di esproprio, in quanto come la giurisprudenza ha insegnato si corre il rischio aberrante di pagare di più l'acquisto di un diritto reale parziale su una cosa altrui rispetto all'acquisto della proprietà piena.

Pertanto l'indennità di asservimento viene commisurata ad una percentuale dell'indennità di espropriazione per le aree agricole o edificabili, quindi calcolata prendendo in esame i valori agricoli medi per i fondi agricoli ed il valore venale per le aree edificabili.

Per le servitù di impianti, come previsto dall'art.13 dell'allegato XXI del D.lgs.163/2006, il piano particellare degli espropri comprende gli asservimenti necessari per le varianti agli attraversamenti interferenti, da sottoporre alla approvazione del CIPE, ai fini delle fasi del

procedimento espropriativo apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e della dichiarazione di pubblica utilità.

Invece per le indennità di asservimento dovute all'imposizione delle servitù i costi sono preventivati nel progetto di risoluzione delle interferenze, in quanto il riconoscimento degli oneri sono di propria competenza degli Enti gestori o proprietari delle linee interferenti.

### **Espropriazione parziale art. 33 del D.P.R. 327/2001**

La triplicazione già riconosciuta con la ex legge 865/1 articolo 17 primo comma è il riconoscimento del danno subito da un soggetto che nella attività agricola condotta sul fondo eserciti la sua professionalità.

Infatti la triplicazione come insegna la giurisprudenza viene corrisposta per la compromissione dei mezzi di sussistenza, cioè del reddito proveniente dal lavoro agricolo. Quindi con il riconoscimento della triplicazione viene già assolto in parte il valore complementare alle indennità del danno con la parzializzazione del fondo.

In ogni modo come previsto dall'art. 33 del T.U. nel caso di espropriazione parziale, l'indennità determinata deve tenere conto non solo del valore della parte ablata in quanto lo stesso valore non corrisponde ad un adeguato ristoro per il proprietario.

Tanto accade in quanto del deprezzamento del bene, per effetto della separazione da un altro bene al quale sia unito in un rapporto di connessione e di dipendenza, non viene tenuto alcun conto.

Pertanto nel calcolo di tale indennità per i terreni agricoli abbiamo tenuto conto dei danni arrecati ai fondi residui dovuti alla frammentazione dell'unità e la sua configurazione, la possibile alterazione del piano campagna.

Invece per le aree edificabili si deve conteggiare il rischio di quantificare delle aree pertinenti al fabbricato con valori agricoli e quindi irrilevanti rispetto al vero danno, per l'abbattimento di alberi pregiati, l'estirpazione di siepi ben sviluppate, diminuendo il valore caratteristico estetico di un edificio oltre che abbattere la barriera naturale e un peggioramento della fruibilità della proprietà residua.

Quindi per la particolare attenzione che si deve porre ai negativi effetti economici prodotti sulle aziende o alle proprietà edificate ed edificabili, si deve considerare una incidenza in percentuale sull'ammontare dell'indennità di espropriazione, proprio per avere delle risorse necessarie per la stima delle indennità del citato articolo del T.U. *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore.”*

Nelle somme previste del presente capitolo sono compresi anche i costi per l'acquisizione dei reliquati o porzioni di fondi intercluse.

## **8.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE**

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè secondo il Valore Agricolo per le aree agricole e secondo il valore venale per le aree edificabili).

## **8.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO**

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè secondo il Valore Agricolo per le aree agricole e secondo il valore venale per le aree edificabili)

## **8.7. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI**

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

## **8.8. COSTI TECNICI**

Sono state considerate inoltre le spese necessarie per l'acquisizione delle aree consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili per la stipula dei rogiti di compravendita ecc.. Queste spese sono state forfaitariamente stimate nella misura del 4% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

## **8.9. IMPOSTE**

Sono stati considerati infine i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia mediante decreto di esproprio sia attraverso contratti di cessione volontaria.

Si richiama la recente risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 243/E del 01/09/2009 che ha indicato che ai decreti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di cessioni volontarie di immobili a favore dell'ANAS S.p.A., soggetto distinto dallo Stato, con una propria autonomia patrimoniale, gestionale e contabile, non è possibile applicare il regime esentativo previsto a favore dello Stato dall'articolo 57, comma 8, del TUR e dagli articoli 1 e 10 del TUIC.

Si può a ragione ritenere che tale norma valga anche e soprattutto se il soggetto interessato è un concessionario dell'ANAS perchè a maggior ragione è un soggetto con una propria autonomia patrimoniale, gestionale e contabile.

Non avvenendo dunque il trasferimento direttamente a favore dello Stato si devono considerare le seguenti aliquote:

1. Imposta di registro	18%
2. Imposta ipotecaria	3%
3. imposta catastale	1%
4. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanee	3%

## **9. RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO**

