

S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA"
TRATTA SINDIA - SUNI
INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO
DAL Km 11+550 AL Km 22+900

PROGETTO DEFINITIVO

COD. CA355

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. PROCACCI
Ing. P. LOSPENNATO	Ing. R. CERQUIGLINI
Ing. S. PELLEGRINI	Ing. M. CARAFFINI
Ing. A. POLLI	Geom. M. BINAGLIA
Ing. M. MARELLI	
Ing. A. LUCIA	

IL GEOLOGO

Dott. S. PIAZZOLI

COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

Ing. L. IOVINE

VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO

Ing. F. RUGGIERI

PROTOCOLLO

DATA:

IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE:



Str. del Colle, 1a - Fras. Fontana
06132 Perugia - Italia



UNI ISO 9001:2008



UNI EN ISO 14001:2004

MANDATARIA



PINI SWISS ENGINEERS SA
SWISS
Via Besso 7 - 6900 Lugano - Svizzera

MANDANTE



PINI SWISS ENGINEERS Srl
ITALIA
Via Cavour 2 - 22074 Lomazzo (CO) - Italia

MANDANTE

ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

CODICE PROGETTO		NOME FILE		REVISIONE	PAG.
T00_ES00_ESP_RE01_A		T00_ES00_ESP_RE01		A	1 di 25
PROGETTO	LIV. PROG.	N. PROG.			
D P C A 3 5 5	D	2 0 0 3			
D					
C					
B					
A	PRIMA EMISSIONE	OTT.2020	BELLAVITA	LOSPENNATO	RASIMELLI
REV.- 2	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

Indice.

Premessa.	3
Descrizione del Progetto.	3
Mappe catastali.	4
Georeferenziazione cartografica.	4
Redazione del Piano Particellare d'esproprio.	5
Inquadramento Territoriale ed Ambientale	5
Inquadramento Urbanistico	10
Le aree interessate dal procedimento espropriativo.	13
<i>La natura espropriativa delle aree.</i>	13
<i>Superfici da acquisire.</i>	14
Fasce di rispetto.	14
Usi Civici.	15
Acquisizioni ex art. 42 bis TUE.	15
Scelte del criterio di stima.	16
Individuazione delle zone omogenee.	17
Le indennità di esproprio.	17
<i>Sopralluoghi ed ex Art. 15 del TUE.</i>	20
Allegati.	20

<i>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA"</i> <i>TRATTA SINDIA - SUNI</i> <i>INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO</i> <i>DAL Km 11+550 AL Km 22+900</i> Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio	File: T00_ES00_ESP_RE01_A Data: Ottobre 2020 Pag. 3 di 20
---	--

Premessa.

Lo scopo della presente relazione è quello di illustrare le misure adottate per la progettazione del piano di acquisizione delle aree, Il Piano Particellare di Esproprio, necessarie alla realizzazione delle opere per la realizzazione della variante alla Strada Statale S.S.389 tratto Villagrande Strisaili – Arzana ed ha come inizio intervento l'innesto al km 51+100,00 dell'attuale S.S.389 VAR in località "Su Biviu-Gennantine" che presenta già una sezione stradale compatibile con la categoria stradale adottata e ha come termine intervento l'incrocio a rotatoria previsto al km 177+930,00 della S.S. 389 locato nei pressi della stazione ferroviaria di Arzana.

Il Progetto Definitivo, nato da un progetto definitivo ed uno studio di impatto ambientale (SIA) con il quale è stata acquisita nel 2009 la VIA Regionale positiva con prescrizioni con validità triennale, ad oggi scaduta.

A seguito dell'inserimento dell'intervento nel CdP 2016-2020, Anas ha provveduto ad avviare lo sviluppo delle attività di aggiornamento e completamento del Progetto Definitivo, comprensivo del SIA, per acquisire ex-novo la compatibilità ambientale, ed avviare le procedure archeologiche e la Conferenza dei Servizi, previo parere del CSLP.

Si è provveduto, pertanto, a adeguare a livello normativo il tracciato plano-altimetrico che, di fatto, non ha comportato modifiche sostanziali alle tipologie di opere rispetto al precedente progetto ed a valutare a livello parametrico il costo dell'intervento aggiornato.

Descrizione del Progetto.

L Il tracciato di progetto, si sviluppa sulla base del rispetto e dell'applicazione di criteri di carattere sia progettuale che ambientale e territoriale. Infatti, il tracciato di progetto è frutto di una approfondita analisi che è stata mirata a realizzare un tracciato rispondente ai criteri geometrici e di sicurezza dettati dalla normativa vigente.

Criteri progettuali specifici:

- rispetto delle norme cui al D.M. del 5.11.2001;
- rispetto delle norme di sicurezza (barriere, segnaletica, etc.);
- miglioramento delle relative interconnessioni territoriali;
- efficacia dei collegamenti con la viabilità esistente;
- inserimento nel paesaggio in modo fluido seguendo ove possibile la morfologia del territorio;
- andamento altimetrico tale da evitare tratti nascosti da dossi;
- ampiezza e successione delle curve tale da garantire la visibilità;

<p>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA" TRATTA SINDIA - SUNI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DAL Km 11+550 AL Km 22+900</p> <p>Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio</p>	<p>File: T00_ES00_ESP_RE01_A</p> <p>Data: Ottobre 2020</p> <p>Pag. 4 di 20</p>
---	--

Nel dettaglio il tratto in oggetto ha una lunghezza complessiva di circa 5,6 km ed ha come inizio intervento l'innesto al km 51+100,00 dell'attuale S.S.389 VAR in località "Su Biviu-Gennantine" che presenta già una sezione stradale compatibile con la categoria stradale adottata e ha come termine intervento l'incrocio a rotatoria previsto al km 177+930,00 della S.S. 389 locato nei pressi della stazione ferroviaria di Arzana.

L'intervento inizia con un tratto rettilineo della lunghezza di circa 220 metri per arrivare alla prima intersezione stradale prevista a raso con schema a rotatoria ("rotatoria Nord") che permette il collegamento con l'attuale S.S. n.389 (previsto il suo mantenimento seppur declassata a viabilità locale) mediante un tratto di viabilità di progetto denominata "raccordo Ovest" e la Strada Comunale S'Arcu Nuarroi mediante un ulteriore tratto stradale di progetto denominato "raccordo Est".

Il tracciato prosegue per tutto il suo sviluppo parallelamente alla viabilità esistente cercando di interpretare, quanto possibile il versante a ridosso dell'attuale Strada Statale.

Dalla rotatoria Nord si percorrono circa 5,6 km di un percorso caratterizzato da una sequenza di flessi planimetrici per arrivare alla fine intervento caratterizzata dalla seconda intersezione stradale a raso con schema a rotatoria denominata "rotatoria Sud".

Questo nodo, a sua volta, permette oltre al collegamento con l'attuale S.S.389 mediante il denominato "raccordo Est", l'allaccio con la viabilità esistente posta a nord (raccordo Nord); il "raccordo Sud" collega anch'esso l'attuale S.S.389 ma in direzione inversa.

Lungo il tracciato si incontrano n.7 viadotti e n.3 gallerie artificiali.

Mappe catastali.

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della planimetria di esproprio sono state acquisite dal portale SISTER dell'agenzia del Territorio.

Georeferenziazione cartografica.

La redazione della cartografia di base in scala 1:1.000 e 1:2.000 per la redazione del progetto definitivo e della successiva fase di progettazione esecutiva è avvenuta mediante l'esecuzione di un volo aerofotogrammetrico realizzato l'11dicembre 2019, mentre l'approntamento della cartografia è avvenuta nei primi mesi del 2020.

Il rilievo fotogrammetrico ha interessato una fascia di 500,00 mt per lato dell'asse stradale in progetto. Quest'ultimo è stato riferito ad un sistema di coordinate rettilinee, differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. Per sovrapporre la cartografia di progetto alle mappe catastali si è ricorso ad una serie di punti omologhi, ovvero presenti in

entrambe le cartografie, distribuiti in maniera omogenea anche esternamente all'area di progetto. In sintesi, la procedura utilizzata è consistita in:




- 1) Individuazione di una serie di punti presenti sia sull'aerofotogrammetria del rilievo, sia sulla mappa catastale;
- 2) Mediante tale procedura individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- 3) Collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera e nei cambi di fogli di mappa.

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

Redazione del Piano Particellare d'esproprio.

Dopo la sovrapposizione delle opere di progetto alle mappe catastali reperite e georeferenziate, sono stati creati i poligoni distinti per retino e colorazione per identificare la natura delle aree da sottoporre a procedura espropriativa.

Per geometrizzare i poligoni di riferimento, ai fini dell'estrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali: stradale, idraulico, ambientale, geotecnico. Partendo dalla proiezione a terra dell'area di ingombro ricavata dalla sovrapposizione dei vari layer di progetto, dall'ultima opera utile di pertinenza del solido stradale è stato considerato una fascia di circa 3,00 ml. L'area così ottenuta è stata tematizzata a seconda della natura espropriativa e della legenda di sotto riportata.

LEGENDA	
	AREA D'ESPROPRIO
	AREA OCCUPAZIONE TEMPORANEA
	FASCIA DI RISPETTO

Inquadramento Territoriale ed Ambientale

L'area interessata dal progetto è situata geograficamente nella regione dell'Ogliastra (parte centro orientale della Sardegna) e ricade nelle zone a ovest dell'alto Flumendosa nella vallata del Rio Sicaderba.

I Comuni interessati territorialmente dal progetto sono Villagrande Strisaili e Arzana.

Il progetto della variante ricade nell'area del parco naturale del Gennargentu e Golfo di Orosei istituito con DPR 30/03/98 e considerato area protetta ai sensi della legge 394 del

<p>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA" TRATTA SINDIA - SUNI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DAL Km 11+550 AL Km 22+900</p> <p>Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio</p>	<p>File: T00_ES00_ESP_RE01_A</p> <p>Data: Ottobre 2020</p> <p>Pag. 6 di 20</p>
---	--

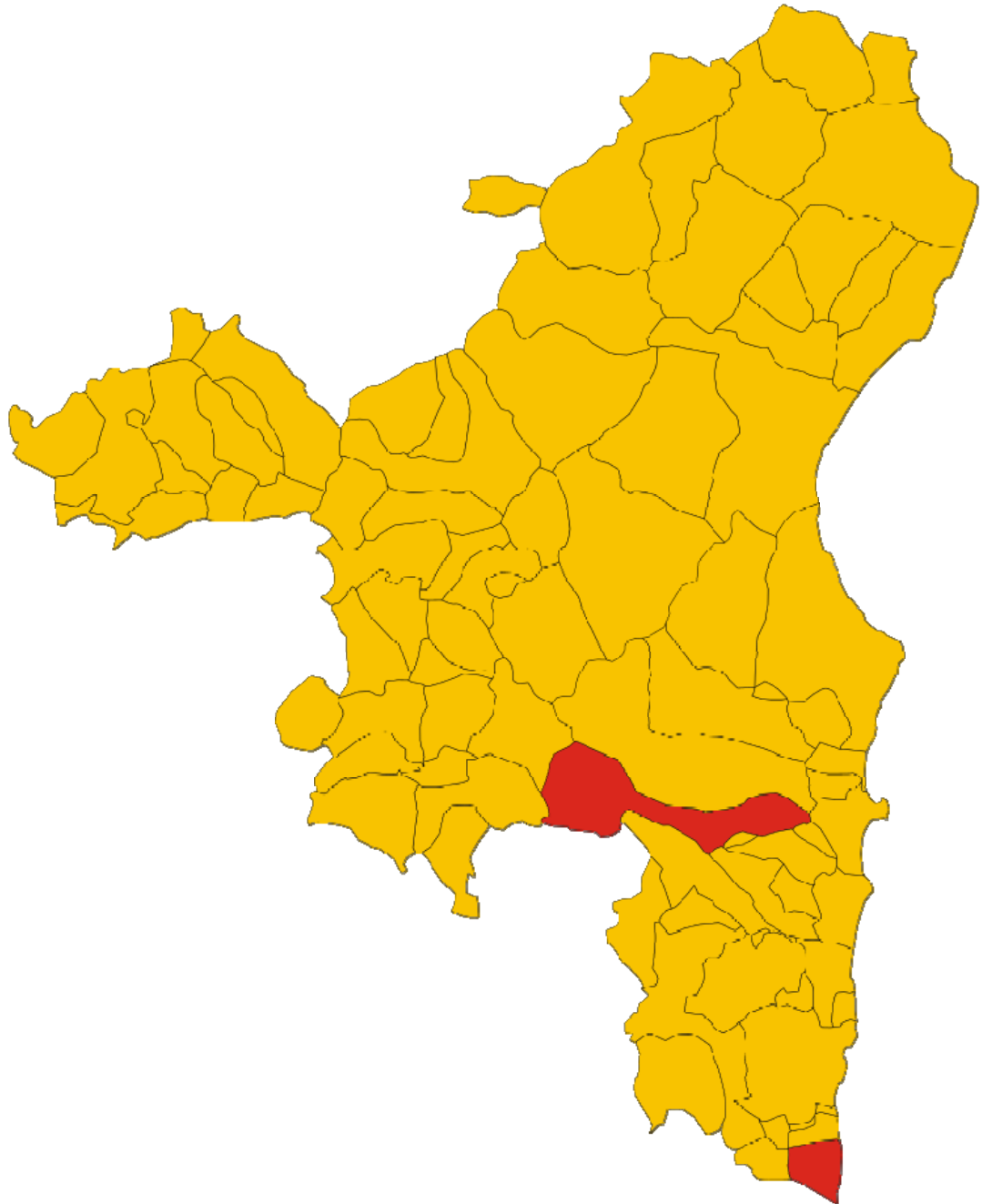
6/12/91, occupando un territorio compreso tra la zona 1, quella con regimi autorizzativi più rigidi, e la zona 3, la più antropizzata.

Non vi sono dei Complessi di importanza storico - artistica da tutelare in prossimità del percorso, e le perimetrazioni vincolate secondo l'art.19 lettera H, L. R. 45/89, ricadono in aree molto distanti dalla zona interessata dall'intervento. La fascia su cui si sviluppa l'intero tracciato e le relative pertinenze, ricade interamente su zona soggetta a vincolo idrogeologico (art. 1 R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267).

L'intervento in oggetto, secondo la proiezione universale di Mercatore (UTM), ricade all'interno del fuso 32 (da 6° a 12° di longitudine est) e le coordinate geografiche assegnate sono le seguenti: 39°55' N - 9°29' E.

Arzana è un comune italiano di 2285 abitanti della provincia di Nuoro, sorge a circa 670 m sul livello del mare, nella subregione barbaricina dell'Ogliastra e raggiunge gli 800 m nella parte alta del paese. Dall'abitato si scorge la piana ogliastrina con una visuale panoramica del mar Tirreno nel tratto del golfo di Arbatax. La parte più montuosa del territorio è occupata in buona parte da boschi di leccio e quercia da sughero, piante largamente diffuse nelle zone interne della provincia ogliastrina. Nel comune di Arzana è posta la vetta più alta della Sardegna: punta la Marmora, e con essa raggiunge la sua maggiore escursione altimetrica (0-1834m).

Il comune di Arzana si trova ad un'altitudine media di 672 m s.l.m. ed ha un'estensione di 162,49 Km². Ha una popolazione di 2285 ab ed una densità di 14,06 Ab/km².



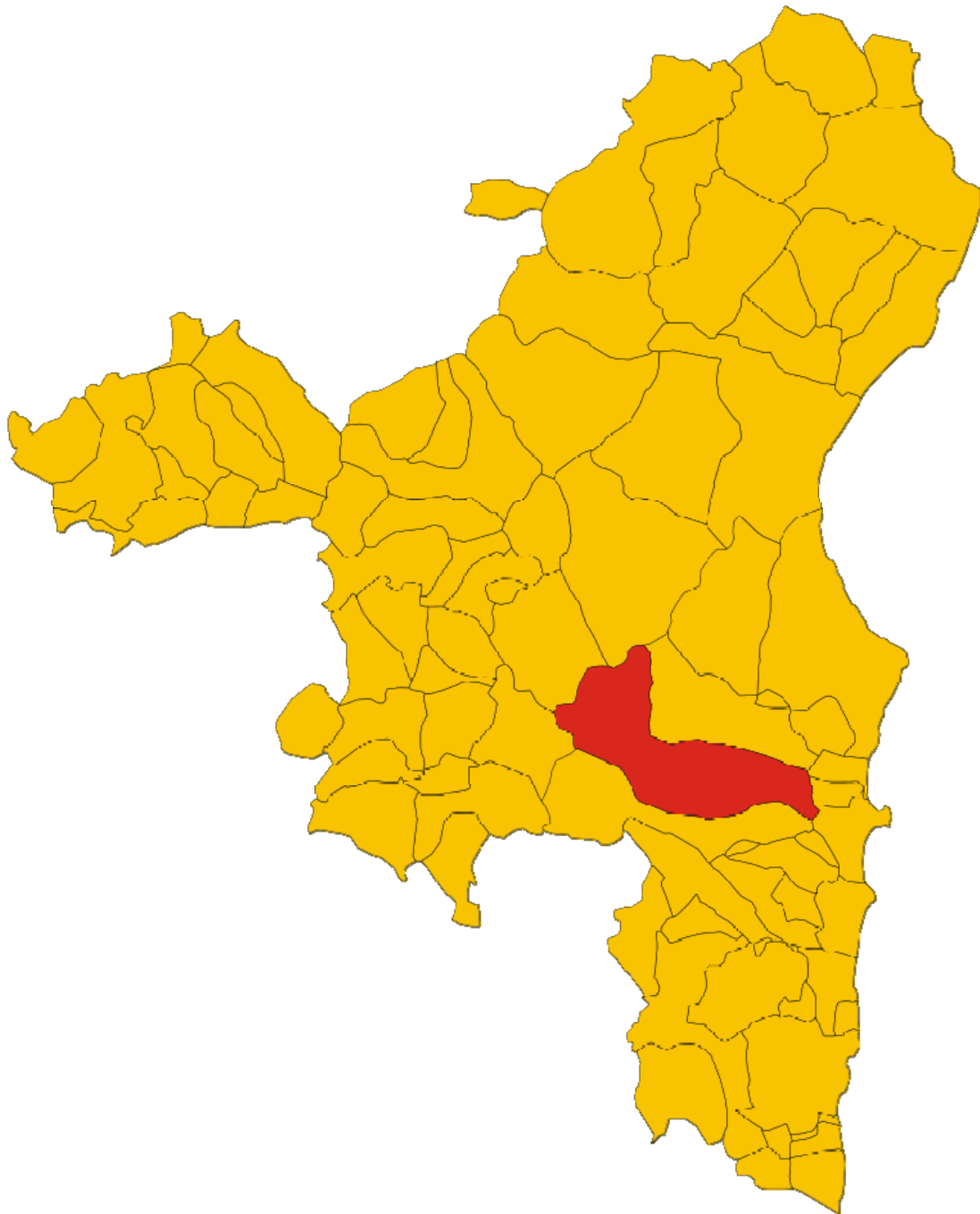
Posizione del comune di Arzana all'interno della provincia di Nuoro

<p>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA" TRATTA SINDIA - SUNI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DAL Km 11+550 AL Km 22+900</p> <p>Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio</p>	<p>File: T00_ES00_ESP_RE01_A</p> <p>Data: Ottobre 2020</p> <p>Pag. 8 di 20</p>
---	--

Villagrande è un comune dell'alta Ogliastra della subregione barbaricina dell'Ogliastra, ai confini con la Barbagia di Ollolai. L'abitato principale si trova su un pendio del monte Suana e si sviluppa tra i 650 e i 750 m di altitudine. Il monte Suana protegge l'abitato a ovest, mentre a nord vi incombono il monte Isadalu e il monte Orguda e a sud il monte Idòlo, tutte montagne della catena del Gennargentu, che superano i 1300 metri di altitudine. Il territorio comunale di Villagrande si sviluppa in base altimetrica dai 30 m ai 1829 m. Sul livello del mare del monte Bruncu Spina. A est si affaccia sulla piana ogliastrina con una panoramica visuale del Mar Tirreno nel tratto del Golfo di Arbatax. L'abitato è al centro del bacino idrografico del rio Sa Teula, con i suoi piccoli affluenti (rio S'Arrescotu, rio Bau Arcili, rio Bau 'e Pòrcos, rio Figu Niedda, rio bau e meu, e rio Isadalu), che a valle del paese si uniscono.

territorio, di 240 km², è il terzo per estensione fra i comuni della Sardegna, includendo il Monte Novu (oltre 35 km²) in enfiteusi perpetua al comune di Fonni. Si alternano piccoli altopiani calcarei e valli con ripidi fianchi a circa 700 m sul livello del mare.

La frazione di Villanova Strisaili dista 7 km dall'abitato di Villagrande, in mezzo a un esteso altopiano a 850 m sul livello del mare fino alle pendici del Gennargentu. Vi sono estesi boschi primari di leccio e rovere nella cornice del lago alto del Flumendosa. Questo lago alimenta l'acquedotto d'Ogliastra. Dall'altopiano di Villanova la Strada statale 389 di Buddusò e del Correboi conduce al più alto valico automobilistico della Sardegna, il Correboi, verso Fonni e la Barbagia, a circa 1245-1248 m s.l.m.



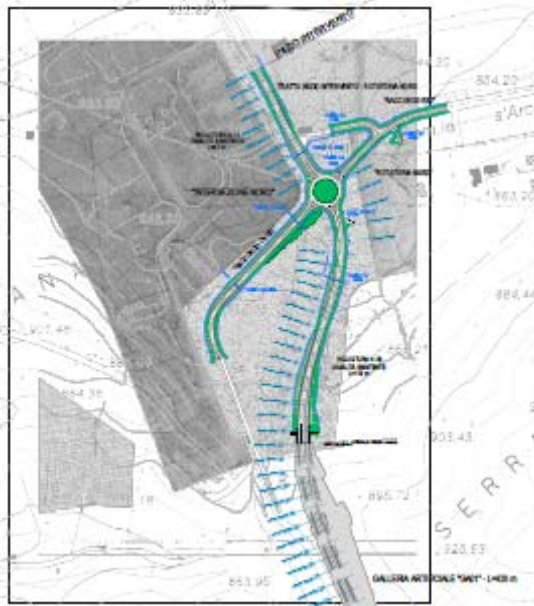
Posizione del comune di Villagrande Strisaili all'interno della provincia di Nuoro

Il comune di Villagrande Strisaili si trova ad un'altitudine media di 700 m s.l.m. ed ha un'estensione di 210,35 Km². Ha una popolazione di 3041 ab ed una densità di 14,46 Ab/km².

Inquadramento Urbanistico

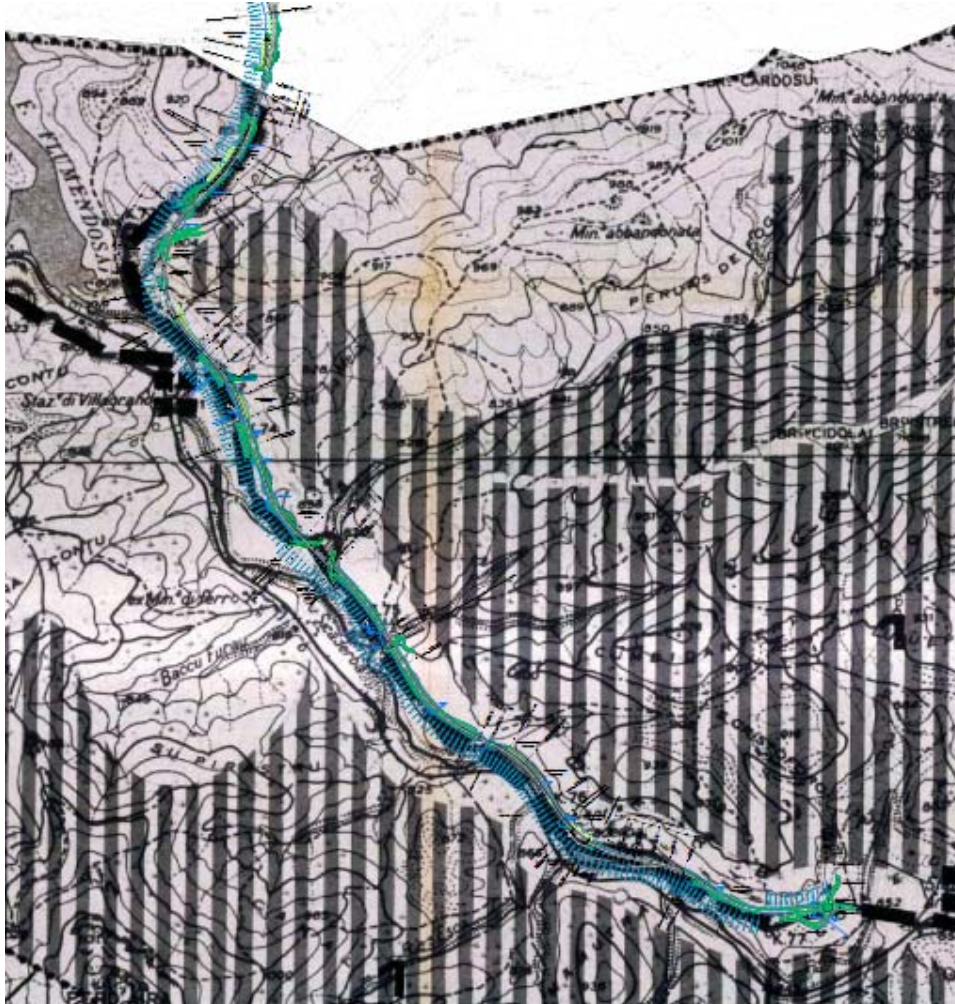
Il comune di Villagrande Strisaili possiede un Piano di Fabbricazione ormai datato, la cui ultima approvazione risale al 1981, che impone principalmente dei vincoli edilizi.

Dalla documentazione reperita presso gli archivi dell'Assessorato all'Urbanistica della RAS, la tavola 1 del Piano di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n° 313 del 30 settembre 1976, non dà nessuna indicazione sulla destinazione della zona in cui passerà la variante della strada. Non risultano disponibili contenuti dal Comune successivi a tale data.



Stralcio Piano Fabbricazione Villagrande Strisaili

Il Comune di Arzana possiede un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Assessoriale 562/U del 29 Aprile 1988. Anche in questo caso si tratta di uno strumento urbanistico datato che non dà nessuna specifica indicazione per la zona interessata dal passaggio della variante, che potrebbe quindi essere considerata come zona bianca o zona agricola di rispetto della strada esistente.



Stralcio PRG Arzana

La conformità del progetto dei lavori di realizzazione della variante alla SS 389 tra gli svincoli di Villagrande Strisaili e di Arzana, con il sistema dei vincoli vigenti nell'ambito territoriale in esame, è stata verificata secondo il seguente quadro normativo di riferimento.

- 1) Parchi, riserve, monumenti naturali, aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale di cui alla L. R. 06/07/1989, n.31 Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve, dei monumenti naturali, e delle aree di rilevanza naturalistica e ambientale.
- 2) Aree naturali protette, di cui alla L 06/12/1991, n. 394.
- 3) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, dai laghi, dalla costa marina, ai sensi della 431/85. Tutela di zone di interesse ambientale, ora D.Lgs. 29/10/1999, n. 490 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08/10/1997, n. 352).

<p>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA" TRATTA SINDIA - SUNI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DAL Km 11+550 AL Km 22+900</p> <p>Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio</p>	<p>File: T00_ES00_ESP_RE01_A</p> <p>Data: Ottobre 2020</p> <p>Pag. 12 di 20</p>
--	--

- 4) Boschi tutelati ai sensi della L. 431/85. Tutela di zone di interesse ambientale, ora D.Lgs. 29/10/1999, n. 490 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08/10/1997, n. 352).
- 5) Siti di importanza comunitaria proposti ai sensi del D.P.R. 08/09/1997, n. 357 (direttiva Habitat 92/43/CEE. Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche)
- 6) Zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar di cui al D.P.R. 13/03/1976, n. 448.
- 7) Zone con presenza di specie di interesse prioritario ai sensi della direttiva 43/92/CEE e del D.P.R. 08/09/1997, n.357.
- 8) Zone di tutela o conservazione da parte dei piani territoriali paesistici.
- 9) Zone di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267/23. Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e territori montani (vincoli idrogeologici).
- 10) Fasce di rispetto da sorgenti o captazioni idriche ai sensi del D.Lgs. 11 Maggio 1999, n.152.
- 11) Zone vincolate ai sensi della L. 29/06/1939, n. 1497. Protezione delle bellezze naturali, ora D.Lgs. 29/10/1999, n. 490 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08/10/1997, n. 352) ed aree prossime a tali zone.
- 12) Zone vincolate ai sensi della L. 01/06/1939, n.1089. Tutela delle cose di interesse artistico e storico, ora D.Lgs. 29/10/1999, n. 490 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08/10/1997, n. 352) ed aree prossime a tali zone.
- 13) Zone vincolate agli usi militari
- 14) Zone di rispetto di infrastrutture (strade, oleodotti, cimiteri, ecc.)
- 15) Zone classificate "H" (di rispetto paesaggistico, ambientale, morfologico, ecc.) dagli strumenti urbanistici comunali.

La verifica ha riguardato l'ambito locale di interesse dei lavori di realizzazione della variante alla SS 389 tra gli svincoli di Villagrande Strisaili e di Arzana.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, (legge Galasso 431/85), il lago alto del Flumendosa, è ben lontano dall'area di realizzazione dell'opera, quindi, nonostante sulla zona esista questo tipo di vincolo, la strada non ne è interessata.

L'area è una zona di interesse ambientale, ora D.Lgs. 29/10/1999, n. 490 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08/10/1997, n. 352) per la presenza di boschi tutelati.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico, (R.D. n. 3267/23) che la interessa completamente, compreso il tratto indicato per la realizzazione dell'opera.

<p>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA" TRATTA SINDIA - SUNI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DAL Km 11+550 AL Km 22+900</p> <p>Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio</p>	<p>File: T00_ES00_ESP_RE01_A</p> <p>Data: Ottobre 2020</p> <p>Pag. 13 di 20</p>
---	---

Il tracciato attraversa, prevalentemente nel comune di Arzana, aree in concessione all'Azienda Forestale destinate alla ricolonizzazione artificiale

Il progetto ricade nell'area del parco naturale del Gennargentu e Golfo di Orosei istituito con DPR 30/03/98 e considerato area protetta ai sensi della legge 394 del 6/12/91, occupando un territorio compreso tra la zona 1, quella con regimi autorizzativi più rigidi, e la zona 3, la più antropizzata.

A tutt'oggi il parco è dichiarato esistente, ma non è stato ancora stato istituito l'Ente di gestione, pertanto come previsto all'art. 4 dello stesso decreto le autorizzazioni e le deroghe vengono rilasciate dalla costituenda provincia dell'Ogliastra. Tale situazione porta gli enti preposti alla gestione del territorio perimetrato, ad operare in un contesto di sostanziale sospensione dei regimi vincolistici della cosiddetta area parco, considerato l'annunciata soppressione del cosiddetto "Decreto Ronchi".

Inoltre, la variante del tracciato, nel territorio del comune di Arzana, attraversa in due punti il sito di importanza comunitaria ITB002215 denominato "Riu Sicaderba", di cui il lato della strada esistente più prossimo al corso d'acqua, costituisce il confine.

La complessiva vincolistica riguardante l'intera zona, viene riportata in una carta tematica in scala 1:10.000 dei vincoli ambientali e gestioni speciali, parte integrante del progetto. T00-IA00-AMB-CT13-A Carta Ecosistemi.

LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO.

La natura espropriativa delle aree.

Nell'ambito della procedura ablativa, le superfici possono essere interessate a varia natura dal procedimento espropriativo:

Aree da espropriare: sono le aree sulle quali verranno realizzati i lavori principali dell'opera prevista in progetto. Tali aree, a seguito di emissione e trascrizione del decreto di esproprio, saranno volturate al Demanio dello Stato – ramo strade;

Aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio: possono essere distinte in:

Aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/2001)

Eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi (che, ove necessario, verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate direttamente dall'Impresa aggiudicataria dei lavori, in funzione delle esigenze gestionali della stessa);

<p>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA" TRATTA SINDIA - SUNI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DAL Km 11+550 AL Km 22+900</p> <p>Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio</p>	<p>File: T00_ES00_ESP_RE01_A</p> <p>Data: Ottobre 2020</p> <p>Pag. 14 di 20</p>
--	--

Aree oggetto di servitù: sono quelle aree utilizzate per la realizzazione di strade secondarie progettate per le ricuciture della viabilità locale, strade di accesso ai fondi interclusi, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.;

Aree da convenzionare: sono quelle aree che rientrano nelle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali bisogna stipulare un'apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell'opera prevista in progetto.

Aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della "sconfigurazione" dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

Superfici da acquisire.

Il totale delle superfici che vanno acquisite a diverso titolo nel piano particellare di esproprio allegato al progetto in questione ammonta a:

1. Superfici da espropriare: 367.685 mq;
2. Superficie da asservire/convenzionare: 0 mq;
3. Superficie da occupare temporaneamente non finalizzata all'esproprio: 76.112 mq;

Fasce di rispetto.

Il Decreto Ministeriale 05 novembre 2001 – Norme Funzionali e Geometriche per la costruzione delle strade definisce la fascia di rispetto come: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Le distanze della fascia di rispetto stradale sono dettate dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada – DPR del 16 dicembre 1992, n. 495 definisce agli artt. 26-27 e 28.

Una distinzione importante che fa il codice sulle distanze della fascia di rispetto è tra: fascia di rispetto al di fuori del centro abitato e fascia di rispetto all'interno del centro abitato.

All'art 4 il CDS definisce centro abitato: Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Lo stesso articolo prevedeva che entro il 30 giugno 1993 le Amministrazioni Comunali attuassero le delimitazioni dei centri abitati o del centro abitato presenti sul territorio.

<p>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA" TRATTA SINDIA - SUNI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DAL Km 11+550 AL Km 22+900</p> <p>Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio</p>	<p>File: T00_ES00_ESP_RE01_A</p> <p>Data: Ottobre 2020</p> <p>Pag. 15 di 20</p>
---	---

Tuttavia, bisogna evidenziare come tale disposizione legislativa sia stata una delle più disattese da parte delle Amministrazioni Comunali.

La strada prevista in progetto è del tipo C. Per tale classificazione di strada le distanze della fascia di rispetto sono 30 mt al di fuori del centro abitato.

Usi Civici.

L'art. 4, al c. 1bis, del DPR 327/2001 recita quanto segue: "I beni gravati da uso civico non possono essere espropriati o asserviti coattivamente se non viene pronunciato il mutamento di destinazione d'uso, fatte salve le ipotesi in cui l'opera pubblica o di pubblica utilità sia compatibile con l'esercizio dell'uso civico".

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale).

L'Agenzia regionale per il sostegno all'agricoltura Argea della Regione Sardegna detiene il registro delle terre civiche da cui è stato possibile verificare che sia per il comune di Suni che per il comune di Sindia le particelle interessate dall'intervento rientrano tra quelle interessate da usi civici.

Acquisizioni ex art. 42 bis TUE.

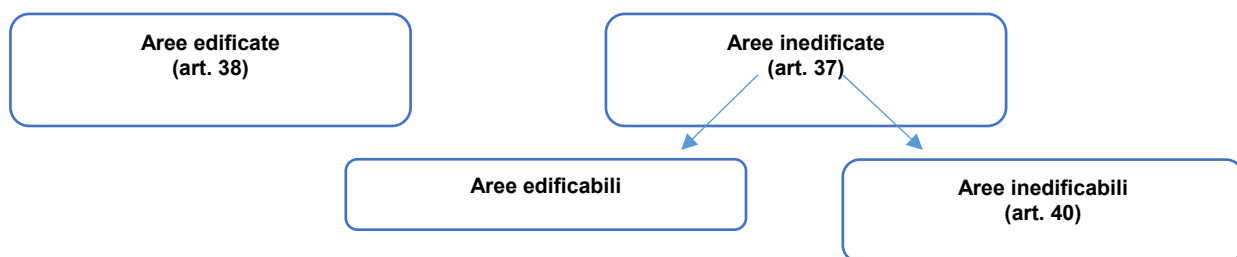
Il progetto in fase di redazione è l'adeguamento di un tratto della SS 129 bis e la realizzazione di 7 rotatorie. Le aree della SS 129 bis, zone in cui il progetto vede degli innesti su viabilità esistente tramite la realizzazione di sette rotatorie, a seguito di verifiche effettuate, sono correttamente intestate; non si tratta quindi di aree irreversibilmente trasformate da perfezionare. Il progetto del Piano Particellare di Esproprio (sia in parte grafica che in stima) non prevede acquisizioni di cui all'ex art. 42bis del TUE.

Premesse estimative.

Nel Capo VI del titolo II del dPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificabili (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di determinazione dell'indennità dovuta, e dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede

<p>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA" TRATTA SINDIA - SUNI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DAL Km 11+550 AL Km 22+900</p> <p>Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio</p>	<p>File: T00_ES00_ESP_RE01_A</p> <p>Data: Ottobre 2020</p> <p>Pag. 16 di 20</p>
--	--

il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.



In sostanza, il valore venale del bene oggetto di ablazione è il criterio generale di ristoro per la perdita del diritto di proprietà del bene stesso. La consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio.

Scelte del criterio di stima.

Una distinzione doverosa da fare è quella tra valore venale e valore di mercato. Il primo è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene, ma può esserlo anche ad un diritto reale. È classicamente lo scopo di una perizia di stima. Il valore di mercato (o valore reale), in economia si intende generalmente il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

Alla luce di questa distinzione sostanziale, nel calcolo delle indennità del piano particellare di esproprio sono state determinate le indennità dovute ricorrendo al valore di mercato del bene.

La dottrina estimativa distingue i procedimenti di stima del probabile valore di mercato in due categorie:

- A) Procedimento di stima indiretto o analitico;
- B) Procedimento di stima diretti o sintetico;

<i>ANAS S.p.A. S.S. 129 bis "TRASVERSALE SARDA"</i> <i>TRATTA SINDIA - SUNI</i> <i>INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO</i> <i>DAL Km 11+550 AL Km 22+900</i> Relazione Giustificativa Delle Indennità Di Esproprio	File: T00_ES00_ESP_RE01_A Data: Ottobre 2020 Pag. 17 di 20
---	---

I base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima sintetico e nello specifico il criterio sintetico in base agli elementi raccolti presso le amministrazioni Comunali per quanto riguarda il valore attribuito ai fini IMU a mq. per terreni edificabili. In merito non è stato possibile reperire atti di compravendita e trascrizioni di terreni comparabili o similari presso l'Ufficio Provinciale del Registro. Abbiamo provveduto a contattare gli studi Notarili presenti nel territorio al fine di poter reperire eventuali atti di transazioni nelle aree limitrofe alla zona d'intervento. Ad oggi non è stato possibile avere atti di compravendita.

- **Valore complementare:** si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare.
- **Valore di costo:** si riferisce alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare un certo immobile.

Individuazione delle zone omogenee.

Lo stato dei beni da espropriare è variegato, motivo per cui ai fini indennitari si è ritenuto di raggrupparli in ambiti omogenei di esproprio che presentano caratteristiche assimilabili per ubicazione e conformazione degli immobili, natura ed utilizzo dei terreni, disaggregati in relazione alle suddivisioni operate in progetto. Sono pertanto stati individuati zone omogenee per la distinzione delle indennità da applicare:

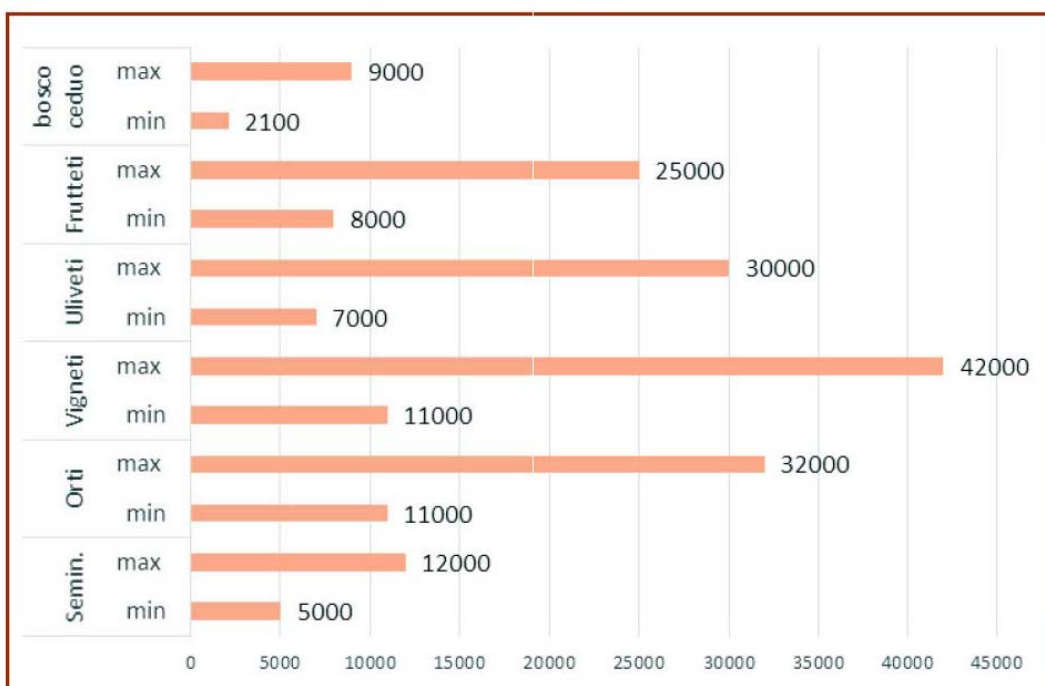
- 1) Pascolo
- 2) Pascolo arborato
- 3) Pascolo cespugliato

Le indennità di esproprio.

In riferimento al Valore Venale Unitario da imputare alle singole superfici agricole da espropriare ed occupare, consultando anche le associazioni di categoria sul territorio si è ritenuto opportuno assumere i prezzi "medi" dal Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia Nuoro -Ogliastra denominati "OVA" per qualità colturale che di seguito si riportano come stralcio Statistico.

Rapporto statistico provinciale

Nell'istogramma seguente sono evidenziate le variabilità dei valori delle sei qualità di coltura monitorate, i valori sono espressi in €/ha.



Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 50.000,00, riguarda i migliori vigneti D.O.C. del comuni di Assemini, Cagliari, Decimomannu, Elmas, Monserrato, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, Selargius, Sestu, Settimo San Pietro, Siliqua, Soleminis, Uta, Villaspeciosa.

Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 6.000,00, riguarda i peggiori seminativi della Provincia.

Sopralluoghi ed ex Art. 15 del TUE.

Il Piano Particellare di Esproprio allegato al presente progetto è stato elaborato in parte attraverso sopralluoghi non formali.

Quadro economico di spesa e conclusioni.

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, l'impegno di spesa necessario per poter procedere all'acquisizione delle aree è così strutturato:

Totale oneri per acquisizione delle aree:.....	€	4.222.955,05
Totale per interessi e spese:.....	€	1.125.713,31
Totale complessivo arrotondato:	€	5.500.000,00

Allegati.

- 1) Quadro riassuntivo delle voci e degli importi espropriativi;