

S.G.C. E78 GROSSETO - FANO

Tratto Selci Lama (E45) - S. Stefano di Gaifa.
Adeguamento a 2 corsie del tratto della Variante di Urbania

PROGETTO DEFINITIVO

ANAS - DIREZIONE PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE LAVORI

<p>COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE</p> <p><i>Ing. Giuseppe Resta</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 20629</p>	<p>I PROGETTISTI SPECIALISTICI</p> <p><i>Ing. Ambrogio Signorelli</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. A35111</p> <p><i>Ing. Moreno Panfili</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Perugia n. A2657</p> <p><i>Ing. Claudia Müller</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 15754</p> <p><i>Ing. Giuseppe Resta</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 20629</p>	<p>PROGETTAZIONE ATI: (Mandataria)</p> <p>GPI INGEGNERIA GESTIONE PROGETTI INGEGNERIA srl</p> <p>(Mandante)</p> <p>cooprogetti cocoprogetti</p> <p>(Mandante)</p> <p>engeko</p> <p>(Mandante)</p> <p>AIM Studio di Architettura e Ingegneria Moderna</p> <p>IL PROGETTISTA E RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE. (DPR207/10 ART 15 COMMA 2):</p> <p><i>Dott. Ing. GIORGIO GUIDUCCI</i> ORDINE INGEGNERI ROMA N° 14035</p>
<p>IL GEOLOGO</p> <p><i>Dott. Geol. Salvatore Marino</i></p> <p>Ordine dei geologi della Regione Lazio n. 1069</p>		
<p>VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO</p> <p><i>Ing. Vincenzo Catone</i></p>		
<p>VISTO: IL RESP. DEL PROGETTO</p> <p><i>Arch. Pianif. Marco Colazza</i></p>		

PROGETTO DELL'INFRASTRUTTURA

Relazione giustificativa delle Indennità di esproprio

CODICE PROGETTO			NOME FILE	REVISIONE	SCALA
PROGETTO	LIV.PROG.	ANNO	T00ES00ESP01_B		
DPAN247	D	22	CODICE ELAB. T00ES00ESP01	B	1:2.000
D					
C					
B	Rev. Ist.U.0039705 24/01/22 e Ist.U.0057794 01/02/22	Feb. '22	Bruno	Muller	Guiducci
A	Emissione	Ottobre'21	Bruno	Muller	Guiducci
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	pag. 3
3. DESCRIZIONE DELLE AREE	pag. 4
3.1 Caratteristica e Consistenza	pag. 4
3.2 Criteri per la definizione delle aree interessate.....	pag. 4
3.2.1 Criteri Generali.....	pag. 4
3.2.2 Occupazione Permanente	pag. 4
3.2.3 Occupazione Temporanea	pag. 4
3.2.4 Fasce di rispetto	pag. 5
4. METODOLOGIA	pag. 5
4.1. Piano particellare d'esproprio.....	pag. 5
4.2 Elenco ditte da espropriare.....	pag. 5
5. STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	pag. 5
5.1 Aree non edificabili..	pag. 6
5.2 Aree edificabili ed Edifici.....	pag. 8
5.3 Manufatti vari, aree pertinenziali ed impianti speciali.....	pag. 9
5.4 Indennità aggiuntive.....	pag. 11
5.5 Occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione.	pag. 11
5.6 Indennità per soprassuoli e danni indiretti.....	pag. 11
5.7 Deprezzamenti.....	pag. 11
5.8 Indennità per beni non espropriati - servitù.....	pag. 12
5.9 Acquisizioni fondi residui.....	pag. 12
6. RIEPILOGO INDENNITA'-ULTERIORI PREVISIONI.	pag. 12
6.1 Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio.....	pag. 12
6.2 Indennità definitiva Art. 21 T.U.	pag. 12
6.3 Interessi legali.	pag. 12
6.4 Spese.	pag. 13
7. RIEPILOGO CONTO ECONOMICO ESPROPRI.	pag. 13
8. ELABORATI ED ALLEGATI.....	pag. 14
7.1 Piano particellare d'esproprio.	pag. 14
7.2 Allegati.	pag. 14

progettazione ati:

1. PREMESSA

La presente relazione è relativa al progetto definitivo dell'intervento denominato "S.G.C. E78 GROSSETO – FANO Tratto Selci Lama (E45) – S. Stefano di Gaifa. Adeguamento a 2 corsie del tratto della Variante di Urbania.

Nell'area oggetto di intervento il traffico che percorre l'itinerario della Grosseto Fano è ad oggi costretto ad attraversare il centro abitato di Urbania. La Variante oggetto di intervento permette di bypassare il centro abitato di Urbania attraverso l'inserimento di due rotatorie, una sulla S.S. 73bis e l'altra sulla S.P. 4 Madaurense.

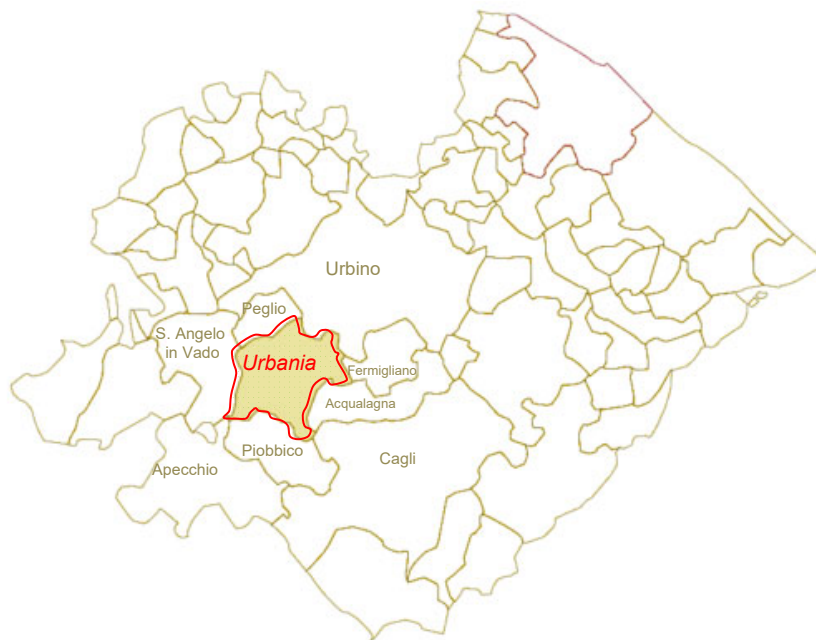
Il tratto di strada fa parte della Strada di Grande Comunicazione Grosseto–Fano. L'Unione Europea ha classificato la SGC Grosseto – Fano con la sigla E78 inserendola tra gli itinerari internazionali est – ovest.

Il presente progetto definitivo è stato sviluppato sul corridoio del Progetto redatto dalla Provincia di Pesaro-Urbino, in convenzione con Anas (Progetto generale di un itinerario a 4 corsie).

Il PD di tale progetto, che era stato sottoposto con esito positivo alla VIA ordinaria nel 2003, era suddiviso in lotti funzionali (lotti da 5 a 10, dei quali la Variante di Urbania costituiva il lotto 7) ed è stato presentato al MIT nel 2009 per le procedure di Legge Obiettivo.

Nel documento sono illustrati i criteri adottati per la redazione degli elaborati di progetto definitivo (Piano Particellare di Esproprio).

Le aree di esproprio previste in progetto ricadono nel Comune di Urbania (PU).

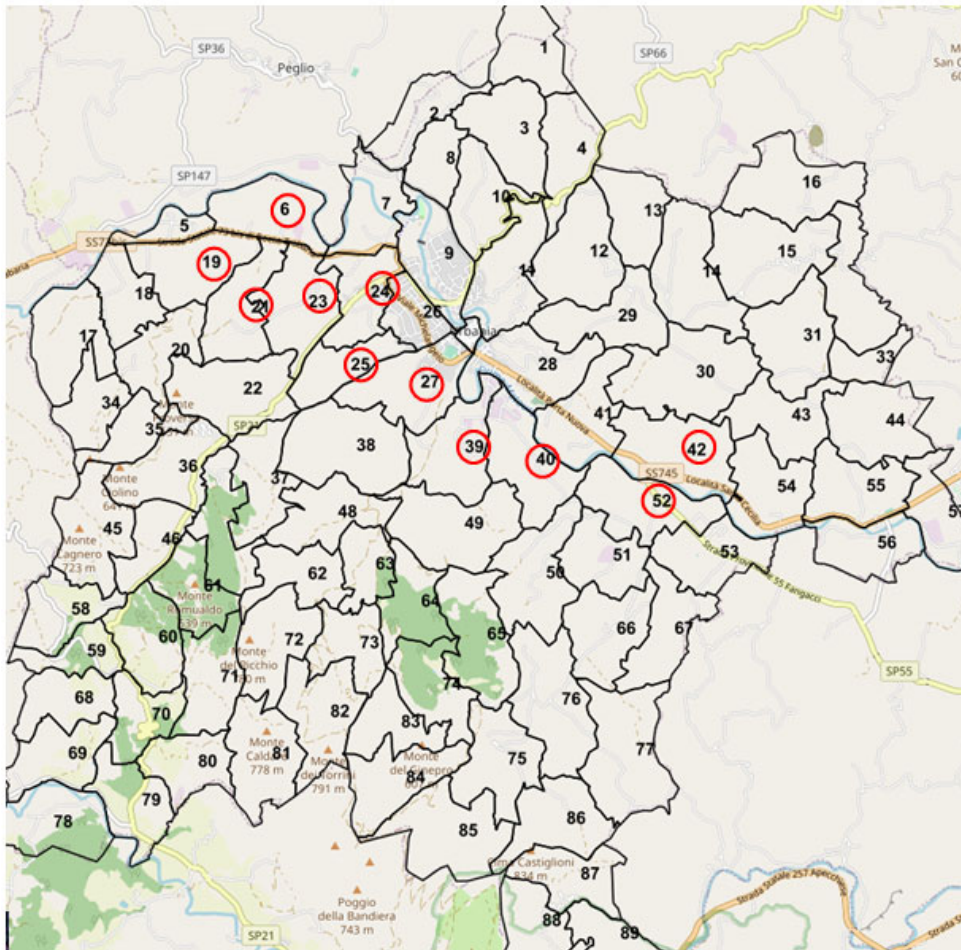


Imm. n. 1: individuazione del Comune Interessato dal progetto stradale.

Urbania è un Comune posto a 273 m s.l.m. con 7.119 abitanti censiti. il territorio è in prevalenza collinare, e l'economia locale è trainata perlopiù dalle attività agricole ed industriale (sono rinomate le maioliche). E' limitante con i Comuni di Acqualagna, Apecchio, Cagli, Fermignano, Peglio, Piobbico, Sant'Angelo in Vado, Urbino.

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Provincia	Cod. Comune	Comune	Fogli di Mappa
P.U.	L498	URBANIA	16,19,21,23,24,25,27,39,40,52,42

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La procedura espropriativa e il calcolo delle indennità di esproprio sono state determinati ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per Pubblica Utilità" così come modificato dal Decreto Legislativo n. 302 del 27 Dicembre 2002, dalla Legge Finanziaria 2008 n. 244 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10 Giugno 2011.

In particolare la sopracitata sentenza n. 108 costituisce una sopravvenuta prescrizione di Ente Terzo ai sensi del comma 5 dell'art. 176 del Dlgs. 163/2006, che ha comportato una variante nei criteri di stima dell'indennizzo.

Si riportano delle considerazioni con riguardo alle maggiorazioni previste nel T.U. con riferimento alla citata sentenza di C.C. n. 108 del 2011 e della successiva sentenza 23 gennaio 2012 n. 893 della Corte di Cassazione, Sezione I Civile, nella qual viene confermato l'orientamento sul limite massimo dell'indennità di espropriazione commisurato al valore venale (*di mercato*) dell'immobile.

La sentenza di Cassazione cita:

"D'altra parte, in un sistema, nel quale l'indennizzo è commisurato a valori medi e astratti, avulsi dalla consistenza e dall'attitudine concreta del bene, la maggiorazione per la cessione volontaria progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

da parte del proprietario ha una sua peculiare funzione nel senso che la spinta della valutazione verso valori più vicini a quelli reali contribuisce ad accelerare l'acquisizione del bene espropriando. Riportato, per i terreni edificatori, l'indennizzo al valore venale o di scambio, siffatta giustificazione perde gran parte del suo contenuto. Né è ipotizzabile una maggiorazione che conduca l'indennizzo al di là del valore venale, nel caso di cessione volontaria, non soltanto perché lo impedisce l'art. 42, terzo comma, Cost., ma anche perché viene a mancare un interesse del proprietario, costituzionalmente rilevante. proprietario non può, infatti pretendere dall'espropriante (normalmente, una pubblica amministrazione, che deve valutare adeguatamente anche gli aspetti economici e finanziari dell'operazione: Corte Cost. 3 marzo 1988, n. 262 cit.) un prezzo maggiore del valore di scambio del bene in una vendita tra privati. Tenuto pertanto presente tale principio, l'applicazione della maggiorazione del 10% del valore venale, prevista dal comma 2 dell'art. 37, richiede, a nostro parere, un'attuazione in coerenza del principio costituzionale richiamato e non può essere riconosciuta in termini generali anche se può costituire un meccanismo premiante ed un incentivo a scopo acceleratorio al fine di favorire la cessione volontaria o accettazione dell'indennità offerta, con risparmi di denaro pubblico derivanti dal mancato protrarsi del procedimento espropriativo (ricorso al collegio tecnico, con la possibilità di spese a carico dell'espropriante, ricorsi alla Corte di Appello)."

Sono queste le motivazioni che hanno portato la giurisprudenza, anche con la recente sentenza, ad affermare che l'indennità di esproprio, essendo destinata a tener luogo del bene espropriato, è unica (principio rilevabile dall'art 34 del T.U.E.) e non può superare in nessun caso il valore che esso presenta, in considerazione della sua concreta destinazione, il valore cioè che il proprietario ne ritrarrebbe se decidesse di porlo sul mercato.

Tale orientamento rileva anche sull'inapplicabilità delle maggiorazioni previste dall'art. 45 del T.U.E. per i terreni effettivamente agricoli (50% al proprietario o il triplo al proprietario coltivatore diretto) poiché le stesse sono applicabili solo al VAM, non al valore agricolo effettivo dovuto dopo l'abrogazione del commi 2 e 3 dell'art. 40 dello stesso T.U.E. di cui alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 .

Quanto su riportato è stato ribadito dalla Corte dei Conti nella deliberazione 21 marzo 2012 n. 181, concernente gli effetti della Sentenza della Corte costituzionale del 10 giugno 2011, e nella quale si ribadisce l'incostituzionalità delle maggiorazioni, se applicate al valore venale (di mercato) del bene.

Poiché l'intervento rientra tra i casi previsti dal comma 2 dell'Art. 22 bis del T.U.E. , la determinazione urgente della indennità di espropriazione sarà eseguita, senza particolari indagini o formalità.

3. DESCRIZIONE DELLE AREE

3.1. Caratteristica e Consistenza

La zona di intervento, come già riportato, si estende nel comune di Urbania.

L'area è caratterizzata, in larga parte in zona agricola e solo in alcuni punti da zone residenziali e/o artigianali.

La morfologia del territorio è del tipo collinare, dove prevale la destinazione agricola del seminativo.

In particolare, le estensioni delle aree mobilitate dal tracciato, sia a titolo di esproprio che di occupazione temporanea, sia a titolo di servitù che come fasce di rispetto, per il presente intervento sono di seguito riportate:

- Aree da espropriare in via definitiva pari a mq. 208.153,00
- Aree da espropriare in via temporanea pari a mq. 76.740,00

3.2. Criteri per la definizione delle aree interessate

Le aree interessate dall'intervento sono definite in aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione dell'opera stradale, aree oggetto di occupazione temporanea determinate dai

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

cantieri e dalla relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi provvisoriamente a depositi materiali di risulta etc., aree da asservire ed infine fasce di rispetto come definite dal Codice della Strada.

I criteri adottati per la definizione delle categorie sopra evidenziate sono i seguenti:

3.2.1. 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 interessata superi la metà della superficie costituente la particella stessa e comunque nel caso di particelle residue 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 alla realizzazione delle opere.*

3.2.2. Occupazione Permanente

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

Nelle situazioni di viadotto:

- Fascia minima dai ml. 2,00 ai ml. 3,00 (uno - tre metri lineari) 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 di rilevato/trincea:

- Fascia minima di 1,00 mt a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o dalla recinzione;

Nelle situazioni di galleria:

- Fascia minima di 10,00 m dagli imbocchi, fino ad un franco di 10,00 mt e occupazione temporanea della fascia di riempimento per il franco compreso tra 10,00 mt e i 20,00 mt.

3.2.3. 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, mentre sono state considerate le viabilità di collegamento, le aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera, al solo fine di limitare le occupazioni.

3.2.4. Fasce di rispetto

In osservanza all'art. 26 del Codice della Strada per fascia di rispetto fuori dei centri abitati.

4. METODOLOGIA

4.1. Piano particellare d'esproprio.

Il Piano particellare di esproprio è stato redatto in conformità alle procedure previste dalla pratica corrente.

L'iter procedurale seguito può essere così riassunto:

- *Individuazione ed acquisizione del Fogli Catastali in formato dwg e raster ricadenti nell'area oggetto di intervento presso l'Agenzia del Territorio di competenza;*
- *Georeferenziazione della cartografia catastali;*

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

- *Sovrapposizione del progetto sulla cartografia catastale;*
- *Verifica dei fogli catastali ed eventuale aggiornamento ed integrazione dei manufatti di recente accatastamento ma ancora non inseriti in mappa;*
- *Vettorializzazione delle particelle catastali interessate dalla fascia di esproprio e di occupazione;*
- *Attribuzione di numero progressivo delle particelle interessate dall'esproprio dall'occupazione temporanea.*
- *Nell'area di ingombro dell'infrastruttura di progetto sono state differenziate, con campiture di colore diverso, le aree da assoggettare ad esproprio permanente , ad occupazione temporanea ed asservimento.*

4.2 Elenco ditte da espropriare

Nel Piano particellare grafico redatto come sopra indicato, sono state individuate le particelle da espropriare, da asservire e da destinare ad occupazione temporanea.

Per ognuna si è proceduto come di seguito riportato:

- ✓ *aggiornamento delle visure presso il sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere tutti i riferimenti catastali: comune, foglio, particella, ditta intestataria catastale, qualità e classe del terreno, reddito dominicale ed agrario;*
- ✓ *accertamento della destinazione urbanistica mediante sovrapposizione con il PRG;*

5. STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

La determinazione dell'indennità di esproprio, illustrata nei paragrafi successivi, è stata elaborata in riferimento a quanto prescrive il capo VI, artt. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.s.m. ed i..

5.1 Aree non edificabili

A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10/06/2011, che ha reso incostituzionale l'art. 40, commi 2 e 3, tramite i quali l'indennità di esproprio era determinata in funzione del Valor Agricoli Medi (VAM), nel caso di esproprio di aree non edificabili, l'indennità è stata determinata in base al valore agricolo di mercato del terreno e al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Allo scopo di determinare i valori agricoli mercato dei terreni oggetto di esproprio sono state effettuate indagini di mercato in loco nonché considerati, ai fini della valutazione finale, anche i valori delle tabelle OVA (Osservatorio Valori Agricoli – anno 2021 Provincia di P.U).

Le aree interessate sono state valutate sulla base di caratteristiche omogenee come:

- *esposizione;*
- *potenzialità agricola;*
- *potenzialità edificatoria rurale (con riferimento alla perdita del lotto minimo);*
- *posizione rispetto ad aree edificabili industriali o residenziali;*
- *morfologia del terreno;*
- *coltura presente*
- *vicinanza alle infrastrutture viarie.*

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

I terreni interessati questo intervento sono essenzialmente agricoli adibiti alla coltura di pascolo, seminativo e bosco ed uliveto.

Per i terreni effettivamente incolti, l'indennità di esproprio, è commisurata al valore agricolo di mercato corrispondente al valore minimo delle aree censite.

Per la qualità dei terreni è stata considerata quella catastale desunta sulla scorta delle indagini indirette.

In allegato le tabelle riportanti i valori agricoli medi di riferimento indicati dall'Agenzia del Territorio di Pesaro Urbino, anno 2019, riferita alla regione Agraria n. 5, I Valori OVA ed i valori determinati in relazione alle analisi di prezzi di mercato oscillanti tra il Comune interessato e quelli limitrofi.

QUALITA' DI COLTURA	VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI PESARO URBINO - Anno 2019 Regione Agraria n. 5		OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI Rilevazione 2021 Comune di URBANIA (PU)		VALORE VENALE DETERMINATO PER PROGETTO DEFINITIVO
	TIPOLOGIA	(€/mq)	Valore minimo	Valore Massimo	VALORE (€/mq)
Pascolo	€ 0,66	€ 0,23	€ 0,90		
Pascolo Arborato	€ 0,77				
Pascolo Cespugliato	€ 0,52				€ 0,80
Prato	€ 1,34	€ 0,60	€ 1,30		€ 1,40
Prato Arborato	€ 1,05				€ 1,80
Querceto	€ 1,03				
Seminativo	€ 1,27	€ 0,80	€ 1,70		€ 2,00
Seminativo Arborato	€ 1,27				
Seminativo Arborato Irriguo	€ 2,10				€ 2,50
Seminativo Irriguo	€ 2,10	€ 1,30	€ 2,80		
Uliveto	€ 2,10	€ 0,80	€ 2,00		
Vigneto	€ 3,72	€ 2,60	€ 5,00		€ 4,35
Bosco Artificiale	€ 1,34	€ 0,70	€ 1,90		
Bosco Ceduo	€ 0,55	€ 0,13	€ 0,50		€ 1,20
Bosco d'Alto Fusto	€ 0,98	€ 0,50	€ 1,40		
Bosco Misto	€ 0,71	€ 0,23	€ 0,90		€ 1,40
Canneto	€ 0,84				
Castagneto da Frutto	€ 1,42	€ 0,70	€ 1,70		
Incolto Produttivo	€ 0,63	€ 0,09	€ 0,17		
Orto Irriguo	€ 3,52	€ 2,10	€ 4,50		

Tab. n. 1: VAM – OVA e Valori di mercato

Di seguito una tabella riepilogativa per le aree non edificabili da espropriare:

Provincia	Cod. Comune	Comune	Superficie (m ²)	Indennità(€)
P.U.	L498	Urbania	206.504,00	€ 601.222,90

Di seguito una tabella riepilogativa per le aree non edificabili previste in occupazione temporanea non soggette ad esproprio (art. 50 TUE):

Provincia	Cod. Comune	Comune	Superficie (m ²)	Indennità (€/anno)
P.U.	L498	Urbania	76.740	€ 15.878,78

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

5.2 Aree edificabili e Edifici.

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell'art. 37 del D.P.R. 327/01 l'indennità di espropriazione è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Per le aree edificabili utilizzate ad usi agricoli è stata prevista, conformemente all'art. 37,9° comma, l'indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto, ovvero al fittavolo, mezzadro o compartecipante l'indennità di coltivazione viene considerata pari al VAM della cultura effettivamente riscontrata.

Le aree oggetto della presente relazione che ricadono in aree edificabili, come certificate dai Comuni, sono state evidenziate negli appositi elenchi ditte.

La valutazione della edificabilità dell'area è stata condotta in ragione a quanto disposto all'art. 37 commi 3, 4, 5° e 6°. Per le previste superfici ricadenti in area edificabile saranno utilizzati i valori di mercato assunti per terreni aventi la stessa destinazione urbanistica nelle amministrazioni comunali limitrofe.

L'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli ambiti interessati, ricadenti nelle fasce periferica ed extraurbana, sono presenti i valori di seguito riportati:

Prov.	Comune	Fascia /Zona	Cod. Zona	Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato		Sup. (L/N)
							Min	Max	
PU	Urania	Extraurb./Agr	R1	Residenziale	Abitazioni civili	Normale	700	1000	L
PU	Urania	Extraurb./Agr	R1	Produttiva	Capannoni tipici	Normale	195	290	L
PU	Urania	Periferica	D1	Residenziale	Abitazione civili	Normale	840	1100	L
PU	Urania	Periferica	D1	Produttiva	Capannoni tipici	Normale	195	290	L

Tab. n. 2: Estratto Valori OMI Comune Urania anno 2020 II° Semestre

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

Di seguito una tabella riepilogativa per le aree edificabili da espropriare:

AREE EDIFICABILI							
Comune	Cod. Comune	foglio	Particella	Area PRG	Sup. esproprio	Valore Venale €/mq	Totale
Urbania	L498	39	464	D2 (espansione Artigianale)	30,00	€ 17,00	€ 510,00
Urbania	L498	39	476	D2 (espansione Artigianale)	267,00	€ 17,00	€ 4.539,00
Urbania	L498	39	453	D2 (espansione Artigianale)	46,00	€ 17,00	€ 782,00
Urbania	L498	39	314	D1 (completamento Artigianale)	44,00	€ 50,00	€ 2.200,00
Urbania	L498	39	560	D2 (espansione Artigianale)	22,00	€ 17,00	€ 374,00
Urbania	L498	39	561	D2 (espansione Artigianale)	231,00	€ 17,00	€ 3.927,00
Urbania	L498	39	315	D1 (completamento Artigianale)	28,00	€ 50,00	€ 1.400,00
Urbania	L498	39	316	D1 (completamento Artigianale)	55,00	€ 50,00	€ 2.750,00
Urbania	L498	39	317	D1 (completamento Artigianale)	17,00	€ 50,00	€ 850,00
Urbania	L498	39	288	D1 (completamento Artigianale)	8,00	€ 50,00	€ 400,00
Urbania	L498	39	571	D1 (completamento Artigianale)	78,00	€ 50,00	€ 3.900,00
Urbania	L498	42	309	B1 (aree compl. edilizio residenziale)	373,00	€ 70,00	€ 26.110,00
							€ 47.742,00

Tab. n. 3: Aree Edificabili da espropriare

5.3 Manufatti vari, aree pertinenziali ed Impianti speciali.

Come fatto per i fabbricati, così per i manufatti costituenti autonomi elementi funzionali, quali aree commerciali all'aperto, spiazzi di deposito materiale, Impianti sportivi, pertinenze di civili abitazioni e/o villini come tettele per parcheggio, piscine, aree esterne attrezzate si è provveduto a stimare il più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda gli impianti produttivi anche se ricadenti in zona non edificabile, anche questi sono valutati in base al valore di mercato purché posseggano una specifica connotazione produttiva non ordinaria e non la semplice caratterizzazione agricola delle

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

essenze vegetali impiantate, benché di pregio. il riferimento del valore venale è quello medio ricavato dai valori medi riportati alla Tab. n. 2..

Per le corti e le aree di pertinenza di fabbricati ricadenti in area non edificabile, per le corti di fabbricati di civile abitazione sempre ricadenti in area non edificabile e giardini è stato utilizzato un valore del 10% del valore venale dell'immobile di riferimento, assumendo come riferimenti gli valori attribuiti dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel tratto in oggetto, all'interno dell'area di esproprio sono presenti manufatti e aree pertinenziali le cui superfici e calcolo delle indennità sono stati previste ed elencate.

EDIFICI INTERESSATI - PERTINENZE								
NP	CODICE COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	NCEU - TIPOLOGIA PREVALENTE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	VALORE VENALE AREA PERTINENZA €/Mq	TOTALE
4	L498	19	111	CIVILE ABITAZIONE - A2	3.180,00	40,00	€ 85,00	€ 3.400,00
10	L498	19	137	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - A3	2.801,00	253,00	€ 70,00	€ 17.710,00
15	L498	21	127	ATTIVITA' COMMERCIALE C1 /CIVILE ABITAZIONE A2	11.723,00	162,00	€ 100,00	€ 16.200,00
25	L498	25	223	UNITA' COLLABENTE - F2	1.897,00	285,00	€ 30,00	€ 8.550,00
31	L498	27	922	27 922 LOCALITA' S. MARIA IN CAMPOLUNGO n. SNC Piano T D10 R.Euro:226,56	887,00	450,00	€ 24,50	€ 11.025,00
38	L498	39	434	OPIFICIO - D1	1.438,00	465,00	€ 24,50	€ 11.392,50
64	L498	42	223	CIVILE ABITAZIONE - A2	702,00	10,00	€ 85,00	€ 850,00
66	L498	42	270	CIVILE ABITAZIONE - A2	1.039,00	265,00	€ 85,00	€ 22.525,00
67	L498	42	434	42 434 LOCALITA' BARCO Piano S1 - T A02 01 6 vani R.Euro:266,49	1.102,00	344,00	€ 85,00	€ 29.240,00
68	L498	42	221	CIVILE ABITAZIONE - A2	360,00	7,00	€ 85,00	€ 595,00
69	L498	42	310	CIVILE ABITAZIONE - A2	1.345,00	87,00	€ 85,00	€ 7.395,00
70	L498	42	358	ABITAZIONE IN VILLINO- A7	1.124,00	12,00	€ 100,00	€ 1.200,00
72	L498	42	367	ABITAZIONE IN VILLINO- A7	486,00	15,00	€ 100,00	€ 1.500,00
72	L498	42	370	ABITAZIONE IN VILLINO- A7	139,00	91,00	€ 100,00	€ 9.100,00
72	L498	42	371	AREA URBANA - F1	681,00	280,00	€ 100,00	€ 28.000,00
77	L499	42	277	CIVILE ABITAZIONE - A2	1.485,00	38,00	€ 85,00	€ 3.230,00
								€ 171.912,50

Tab. n. 4: Identificativi catastali riportati al NCEU da Espropriare (per la particella n. 223 del foglio n. 42 è stata computata la sola occupazione per n. 4 anni).

5.4 Indennità aggiuntive.

Sono state previste le maggiorazioni dell'indennità dovute a coltivatore diretto o imprenditore agricolo (art. 40 comma 4 del T.U.), per fittavolo, mezzadro o partecipante (art. 42 del T.U.), calcolate sulla base dei valori agricoli medi della zona agraria in cui ricadono gli immobili.

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

In sintesi, sono state previste:

- ✓ Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti - art. 37 c.9 e art. 40 c.4 D.Lgs. 302 del 27/12/2002
- ✓ Indennità aggiuntiva per coloni e affittuari - art. 37 c.9 e art. 42 D.Lgs. 302 del 27/12/2002

Indennità aggiuntiva pari a superficie considerata per V.A.M. = € 251.717,53

5.5 Occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione

Per l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione, in conformità a quanto disposto dall'art. 22 bis del D.P.R. 327/2001, si è prevista una indennità pari ad 1/12 per ogni anno di occupazione, del valore calcolato in caso di esproprio dell'area, stimando una durata media delle occupazioni pari a 4 anni, oltre eventuali danni procurati:

1/12 x Indennità base x 4 anni = € 53.416,40 *4= € 273.625,80

5.6 Indennità per soprassuoli e danni indiretti

Da sopralluogo e indagine dei luoghi si è stimata l'indennità dei danni di soprassuolo per piazzali, recinzioni, cancelli; a questa è stata aggiunta la stima dei danni indiretti che vengono causati alle aree agricole ed edificabili oggetto di esproprio.

Per tali aree si è ritenuto congruo assumere preliminarmente un coefficiente pari al 40% dell'Indennità base di esproprio al fine di valutare tali danni indiretti oltre a quanto evidenziato negli elenchi ditte. In fase definitiva l'indennità relativa a tali danni sarà valutata al pari del costo di costruzione di quanto sottratto, ottenuto applicando la tariffa regionale di competenza, tenuto conto della loro vetusta:

Indennità per danni diretti e Indiretti = € 328.350,96

5.7 Deprezzamenti

In riferimento quanto disposto dall'art. 33 del D.P.R. 327/2001 si è tenuto conto del deprezzamento causato, a seguito di esproprio parziale di un bene unitario, alle aree rimanenti. Di tale deprezzamento si è tenuto conto sia per quanto riguarda le aree edificabili essendo queste penalizzate a causa di una ridotta potenziale edificabilità del terreno, che per le aree non edificabili. Per tali aree è stato determinato l'importo in funzione delle aree residue e della tipologia dell'incidenza dell'esproprio sulla parte residua (marginale o rilevante), pari al 25% dell'indennità base.:

Deprezzamenti - € 205.219,35

5.8 Indennità per beni non espropriati – servitù

Per le la apposizione di servitù passive sui fondi interessati, si è valutata, in rispetto all'art. 44 del D.P.R. 327/2001, una Indennità pari alla permanente riduzione del valore del fondo e valutata pari al 10% dell'indennità base aree agricole ed edificabili.

Indennità per servitù = € 64.896,49

progettazione ati:

5.9 Acquisizioni fondi residui

Per la possibile acquisizione di fondi residui sono state previste Per tali aree si è ritenuto congruo assumere preliminarmente un coefficiente pari al 15% dell'indennità base di esproprio:

Acquisizione di residui = € 123.131,61

6. RIEPILOGO INDENNITA' - ULTERIORI PREVISIONI

6.1 Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio

Dalla redazione del progetto definitivo relativamente alla cantierizzazione, sono state Individuate le aree oggetto di occupazione temporanea, per tali aree inserite in elenco ditta e stata determinata la relativa Indennità in base agli artt. 49 e 50 del D.P.R. 327/2001 su una base temporale di 4 anni:

$1/12 \times \text{Indennità base} \times 4 \text{ anni} = € 15.878,78 \times 4 = € 63.515,10$

Per l'occupazione temporanea è stata inserita una percentuale del 40% per indennità per danni al soprassuoli procurati o per mancata rimessa in pristino di aree occupate e restituite per come allo stato originario.

Totale Occupazioni - € 63.515,10 + € 63.515,10 *0,4) = € 88.921,14

6.2 Indennità definitiva Art. 21 T.U.

Per eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna si è valutato un importo pari al 25% dell'indennità base e per maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri, si è valutato un importo pari al 20% dell'indennità base, di seguito si riportano gli importi:

- Terna dei tecnici € 205.219,35
- C.P.E. = € 164.175,48

6.3 Interessi legali

Gli interessi legali son stati valutati per un periodo di 2 anni al tasso legale corrente valutato al 2%:

Interessi legali = € 36.206,51

6.4 Spese

Per gli oneri di notifica, pubblicazione, registrazione e trascrizione dei decreti, spese notarili per gli atti di cessione si è effettuata una stima degli oneri in base a quanto richiesto dalle Agenzie delle Entrate. Per le pubblicazioni si è valutato un importo pari al 5% dell'indennità base.

Le spese di registrazione e trascrizione, trattandosi di beni da trasferire allo Stato – Ramo Strade, non sono dovute; di seguito si riportano gli importi:

Pubblicazione varie= € 41.043,87

Registrazione e trascrizione = € 0,00

progettazione ati:

7. RIEPILOGO CONTO ESPROPRI

Il Quadro sinottico riepilogativo dell'indennità di esproprio è stato redatto in conformità a quanto disposto dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità e s.m.i.. il calcolo delle indennità di esproprio come riportato nel precedente paragrafo, sono state sviluppate negli allegati "elenco ditte".

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 2.603.385,49 suddiviso nelle voci riportate alla successiva tabella.

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

Conto Economico Espropri TRATTO SELCI LAMA (E45) - S. STEFANO DI GAIFA – LOTTO 7 ADEGUAMENTO A 2 CORSIE DEL TRATTO DELLA VARIANTE DI URBANIA					
TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE		Coef.	TOT PARZ.
A Indennità base esproprio					
1	Indennità base	A1	TU: art. 40 c.1 -		€ 601.222,90
		A2	T.U: art. 37 - art. 38		€ 47.742,00
		A3	T.U. : Art. 38 Fabbricati		€ 171.912,50
2	Indennità per proprietari, coltivatori diretti IAPP		art. 40 c.4	Vam	€ 251.717,53
	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari		art. 42		
3	Indennità per occupazione di urgenza		art. 22 bis		€ 273.625,80
4	Indennità per danni diretti ed indiretti		Danni Diretti ed Indiretti	0,40	€ 328.350,96
5	Deprezzamenti		Art. 33	0,1	€ 205.219,35
6	Possibili servitù		10% indennità base (A1+A2)		€ 64.896,49
7	Possibili acquisizione fondo residuo		10% indennità base	0,15	€ 123.131,61
TOTALE (A)					€ 2.067.819,14
B Indennità' occup. temp. non preordinata all'esproprio					
1	occupazione temporanea (piste, stoccaggio...)		TU: art. 49/50		€ 63.515,10
2	Danni Occupazione Temporanea			0.4	€ 25.406,04
TOTALE (B)					€ 88.921,14
C Indennità' definitiva art. 21 TU					
1	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni dellaTerna		Ind. Espr. (25%)	0,25	€ 205.219,35
2	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Prov. Espr.		Ind. Espr. (20%)	0,20	€ 164.175,48
TOTALE (C)					€ 369.394,83
D Interessi					
1	Interessi Legali		si valuti un periodo di due anni (interesse 2 %)	0,02	€ 36.206,51
E Spese					
1	Pubblicazioni e varie			0,05	€ 41.043,87
TOTALE (E)					€ 41.043,87
TOTALE PREVISIONE PROGETTUALE					€ 2.603.385,49

progettazione ati:

8. ELABORATI ED ALLEGATI

8.1 Piano Particellare di esproprio.

Per la definizione degli espropri sono stati redatti, a corredo della presente relazione metodologica descrittiva, i seguenti elaborati ai quali si rimanda:

- *Piano Particellare di esproprio, con elaborati in congrua scala riportanti le aree soggette ad esproprio ed a occupazione, nonché il riferimento della ditta interessata per ogni identificativo catastale interessato.*
- *Elenco Ditte distinto per comune interessato;*
- *Estratto di visura catastale (su base sistema SISTER dell’Agenzia delle Entrate).*

8.2 Allegati.

Di seguito si allegano:

- 8.1 *Stralcio Foto Area;*
- 8.2 *Tabelle VAM Provincia di Pesaro Urbino anno 2019, Regione Agraria n. 5;*
- 8.3 *Fogli di mappa catastale;*
- 8.4 *Schede quotazioni immobiliari dell’Osservatorio Valori Immobiliari;*
- 8.5 *Documentazione Fotografica.*

8.1 – STRALCIO FOTO AEREA



progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

8.2 TABELLE VAM

Ufficio del territorio di PESARO E URBINO



Data: 29/10/2020
Ora: 11.48.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.17 del 06/05/2019

Pubblicazione sul BUR
n.39 del 16/05/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI URBINO Comuni di: ACQUALAGNA, FERMIGNANO, LUNANO, MONTECALVO IN FOGLIA, PEGLIO, PETRIANO, PIANDIMELETO, TAVOLETO, URBANIA, URBINO, SASSOCORVARO AUDITORE				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL METAURO E DEL CESANO Comuni di: FOSSOMBRONE, FRATTE ROSA, ISOLA DEL PIANO, MONTEFELCINO, PERGOLA, SAN LORENZO IN CAMPO, SANT IPPOLITO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO ARTIFICIALE	13407,00				15118,00			
BOSCO CEDUO	5535,00				7180,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	9814,00				9881,00			
BOSCO MISTO	7113,00				7311,00			
CANNETO	8430,00				8234,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	14202,00				16013,00			
FRUTTETO					36157,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	6323,00				6323,00			
ORTO IRRIGUO	35240,00				35240,00			
ORTO PIENO CAMPO					28325,00			
PASCOLO	6652,00				6652,00			
PASCOLO ARBORATO	7772,00				7772,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	5270,00				5270,00			
PRATO	13438,00				13438,00			
PRATO ARBORATO	10539,00				10539,00			

Ufficio del territorio di PESARO E URBINO



Data: 29/10/2020
Ora: 11.48.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

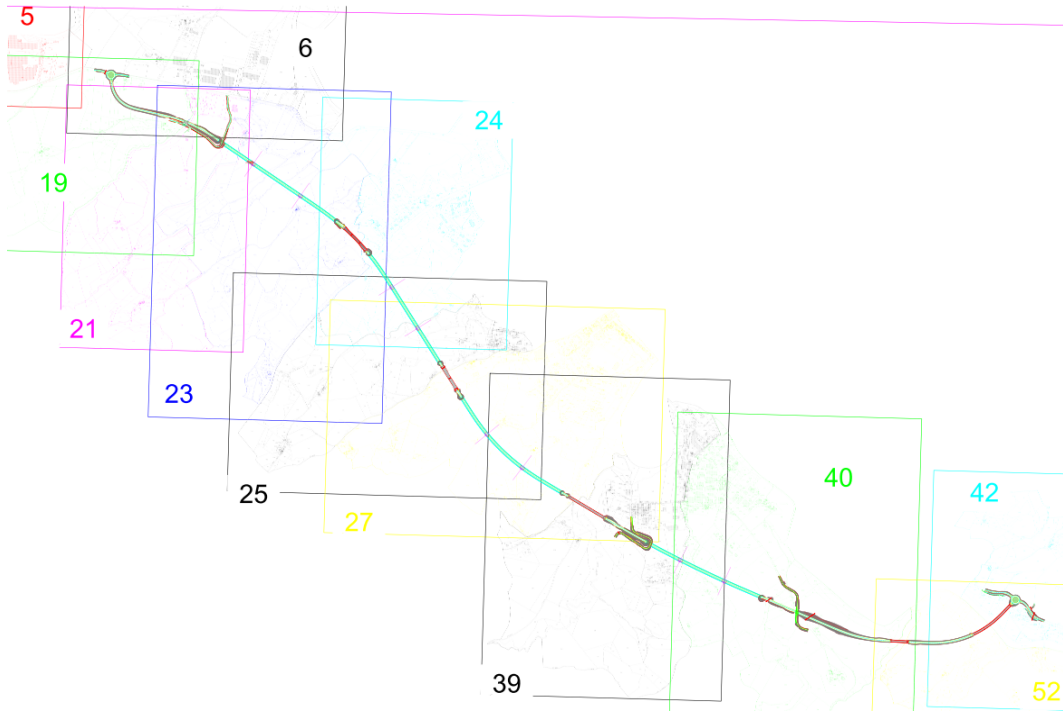
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.17 del 06/05/2019

Pubblicazione sul BUR
n.39 del 16/05/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI URBINO Comuni di: ACQUALAGNA, FERMIGNANO, LUNANO, MONTECALVO IN FOGLIA, PEGLIO, PETRIANO, PIANDIMELETO, TAVOLETO, URBANIA, URBINO, SASSOCORVARO AUDITORE				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL METAURO E DEL CESANO Comuni di: FOSSOMBRONE, FRATTE ROSA, ISOLA DEL PIANO, MONTEFELCINO, PERGOLA, SAN LORENZO IN CAMPO, SANT IPPOLITO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
QUERCETO	10362,00				10362,00			
SEMINATIVO	12712,00				15023,00			
SEMINATIVO ARBORATO	12712,00				15023,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	21012,00				22317,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	21012,00				22317,00			
ULIVETO	21045,00				21045,00			
VIGNETO	37257,00				38087,00			

progettazione ati:

8.3 FOGLI DI MAPPA CATASTALE



Quadro di Unione



Foglio 16

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Foglio 19

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Foglio 21

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Foglio 23

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Foglio 24

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Foglio 25



Foglio 27

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Foglio 39

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Foglio 40

progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Foglio 52



Foglio 42

progettazione ati:

8.4 VALORI OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: URBANIA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA PEDEMONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA

Codice zona: R1

Microzona: 0

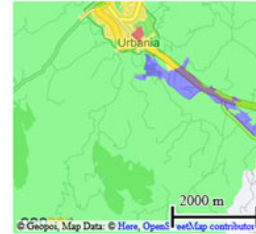
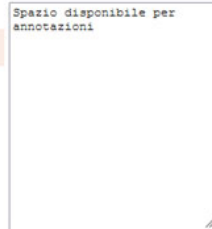
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,6	3,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: URBANIA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA PEDEMONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA

Codice zona: R1

Microzona: 0

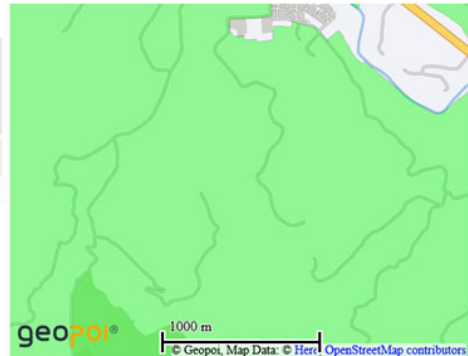
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	195	290	L	,9	1,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: URBANIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

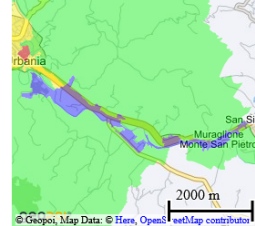
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1100	L	3	4,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: URBANIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	195	290	L	.9	1,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



progettazione ati:

8.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



progettazione ati:

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



progettazione ati: