



# AUTOSTRADA REGIONALE CISPADANA DAL CASELLO DI REGGIOLO-ROLO SULLA A22 AL CASELLO DI FERRARA SUD SULLA A13

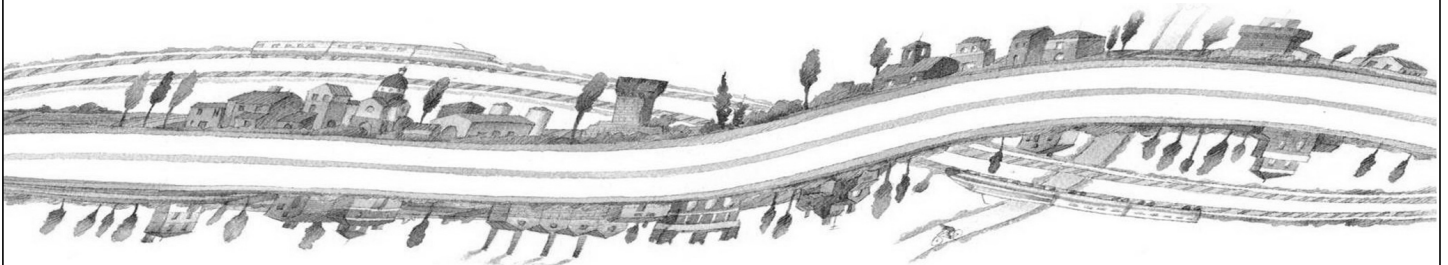
CODICE C.U.P. E81B08000060009

## PROGETTO DEFINITIVO

ASSE AUTOSTRADALE (COMPRESIVO DEGLI INTERVENTI LOCALI DI COLLEGAMENTO VIARIO AL SISTEMA AUTOSTRADALE)

ESPROPRI

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE  
RELAZIONE TECNICA GENERALE



PROGETTISTA

Dott. Francesco Tamburro

ASIA SRL  
l'Amministratore Unico  
Dott. Francesco Sergio Tamburro



RESPONSABILE INTEGRAZIONE  
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Emilio Salsi  
Albo Ing. Reggio Emilia n° 945



IL CONCESSIONARIO

Autostrada Regionale  
Cispadana S.p.A.  
IL PRESIDENTE  
Graziemo Pattuzzi



G										
F										
E										
D										
C										
B										
A	17.04.2012	Emissione				Tamburro	Tamburro	Salsi		
REV.	DATA	DESCRIZIONE				REDAZIONE	CONTROLLO	APPROVAZIONE		
IDENTIFICAZIONE ELABORATO										DATA: MAGGIO 2012
NUM. PROGR.	FASE	LOTTO	GRUPPO	CODICE OPERA WBS	TRATTO OPERA	AMBITO	TIPO ELABORATO	PROGRESSIVO	REV.	SCALA: _ _
6875	PD	0	000	00000	0	ES	RG	01	A	

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2. CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>5</b>
<b>3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E FINALITA' DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI.</b> .....	<b>5</b>
3.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI .....	5
3.2. FINALITÀ DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI .....	5
<b>4. AREE AGRICOLE</b> .....	<b>6</b>
4.1. INTRODUZIONE .....	6
4.2. CRITERIO DI STIMA .....	6
4.3. ACCERTAMENTO DELLE COLTURE IN ATTO .....	6
4.4. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI.....	6
4.5. CRITERIO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AVENTI DIRITTO ALLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE .....	7
4.6. OCCUPAZIONE D'URGENZA .....	7
<b>5. FABBRICATI</b> .....	<b>8</b>
5.1. QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI .....	8
5.2. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO .....	9
5.3. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI SINGOLI FABBRICATI .....	9
5.4. POSSESSO DEI FABBRICATI E LORO SGOMBERO ACCELERATO.....	10
5.5. CALCOLO DELL'INDENNITÀ DEI FABBRICATI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE .....	11
5.6. OCCUPAZIONE D'URGENZA .....	11
<b>6. MANUFATTI</b> .....	<b>11</b>
<b>7. CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>11</b>
7.1. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO .....	12
7.2. INDENNITÀ AGGIUNTIVE .....	13
7.3. OCCUPAZIONE D'URGENZA .....	13
<b>8. ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI</b> .....	<b>14</b>
8.1. CRITERIO DI STIMA .....	14



---

8.2. METODO DI CALCOLO .....	14
<b>9. SERVITU' .....</b>	<b>15</b>
9.1. CRITERIO DI STIMA .....	15
9.2. CALCOLO DELL'INDENNITÀ .....	15
<b>10. IMPOSTE .....</b>	<b>16</b>
10.1. NATURA DELL'OPERA .....	16
10.2. TARIFFE .....	16
<b>11. ONERI DI PROCEDURA .....</b>	<b>18</b>
<b>12. CONCLUSIONI .....</b>	<b>18</b>

## 1. PREMESSA

### Aree Agricole

#### comma 1 art. 40 D.P.R. 327/2001

*“Nel caso di esproprio di un’area non edificabile, l’indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all’esercizio dell’azienda agricola, senza valutare la possibile o l’effettiva utilizzazione diversa da quella agricola”*

#### comma 4 art. 40 D.P.R. 327/2001

*“Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un’indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato”*

#### Art. 42 D.P.R. 327/2001

*“Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l’area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.*

*L’indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell’articolo 40 comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell’interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.*

### Aree edificabili

#### comma 1 art. 37 del d.p.r. 327/2001

*“L’indennità di espropriazione di un’area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.”*

### Aree edificate – Fabbricati

#### comma 1 art. 38 del D.P.R. 327/2001

*“Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l’indennità è determinata nella misura pari al valore venale.*

### Espropriazione parziale aree agricole, edificabili ed edificate

#### comma 1 art. 33 del D.P.R. 327/2001

*“nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore”*

### Occupazione temporanea di aree agricole ed edificabili

#### comma 1 art. 50 del D.P.R. 327/2001

*“Nel caso di occupazione di un’area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell’area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua”*

Indennità per imposizione di servitù

comma 1 art. 44 del D.P.R. 327/2001

*“E’ dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell’opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù e subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio di proprietà”*

## **2. CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

---

Gli immobili oggetto di stima sono stati classificati tenendo conto della destinazione urbanistica delle aree.

Da detta classificazione è risultato che oggetto di indennizzo saranno:

- aree con destinazione non edificabile
- aree con destinazione edificabile
- fabbricati con destinazione produttiva

## **3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E FINALITÀ' DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI.**

---

### **3.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI**

---

*Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: "Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura espropriativa e, senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù".*

### **3.2. FINALITÀ' DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI**

---

Preliminarmente si è proceduto all'accertamento della destinazione urbanistica delle aree, mediante l'esame delle strumentazioni urbanistiche vigenti per ciascun territorio comunale, antecedentemente alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Successivamente si è eseguita la classificazione delle aree, per destinazione urbanistica, procedendo poi:

- a) per le aree agricole all'accertamento delle colture in atto e il loro valore di mercato;
- b) per le aree edificabili all'accertamento del loro valore di mercato
- c) per i fabbricati all'accertamento della loro consistenza e del loro valore di mercato.

## 4. AREE AGRICOLE

---

### 4.1. INTRODUZIONE

---

Con sentenza n. 181 del 7 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001.

Da ciò ne consegue che per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree non edificabili, non dovrà più farsi riferimento al valore agricolo medio, ma al valore venale e cioè secondo il comma 1 dell'art. 40 del citato D.P.R.

Detta declaratoria si riverbera anche sul comma 2 lett. c) e d) dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001, in quanto inapplicabile.

### 4.2. CRITERIO DI STIMA

---

Le indennità per le aree agricole sono state stimate ai sensi del comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *" Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.*

### 4.3. ACCERTAMENTO DELLE COLTURE IN ATTO

---

Tutte le colture in atto sono state accertate mediante sopralluogo con conseguente stima della percentuale delle singole colture, per territorio comunale.

### 4.4. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

---

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto di quanto indicato nella banca dati dei valori fondiari, dei valori immobiliari contenuti nei bollettini semestrali della Camera di Commercio, nonché attraverso informazioni dirette desunte dagli agenti immobiliari operanti in zona.

#### **4.5. CRITERIO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AVENTI DIRITTO ALLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE**

---

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 4<sup>a</sup> comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, spetta un'indennità aggiuntiva determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente coltivata.

Analoga indennità aggiuntiva spetta, ai sensi dell'art. 42 dello stesso D.P.R., *“al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità”*.

Tenendo conto dei dati rivenienti da recenti indagini, si è formulata la seguente ipotesi:

1) Il 50% della superficie totale interessata appartiene o è condotta in affitto da aventi diritto che possiedono la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale e quindi titolari del diritto all'indennità aggiuntiva prevista dal 4<sup>a</sup> comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 nonché dell'art. 42 del medesimo D.P.R.

#### **4.6. OCCUPAZIONE D'URGENZA**

---

Il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a 1 anno.

La relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.”*



## 5. FABBRICATI

### 5.1. QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI

Per evitare l'instaurarsi di un diffuso allarmismo, in questa fase progettuale si è preferito non effettuare un rilievo diretto dei fabbricati interessati, la cui esecuzione avrebbe richiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 15 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Ci si è perciò limitati, durante i sopralluoghi effettuati, ad una ricognizione esterna dei fabbricati volta ad accertare:

- a) localizzazione: centro o zone pregiate, semicentro, periferia;
- b) tipologia edilizia: edifici plurifamiliari, ville e villini isolati, capannoni industriali o destinati ad attività terziarie;
- c) condizioni esterne: comprendendo in esse la qualità della finitura, lo stato di manutenzione e la vetustà dell'edificio;
- d) il numero di piani: considerando come tali anche quelli con un'altezza minima del piano di gronda di 1 m la cui superficie è stata ridotta del 50%.

La superficie in pianta dei fabbricati, al netto delle superfici aggettanti, è stata desunta dai dati rivenienti dalla cartografia aereofotogrammetrica.

La superficie totale di ciascun fabbricato, è stata quindi ottenuta moltiplicando la sua superficie in pianta per il numero di piani per un coefficiente di incremento  $K_i$ , onde tener conto dell'eventuale presenza di superfici aggettanti.

Pertanto si ha:

$$S. Tot. = S_p \times n_p \times K_i$$

dove

$S. Tot$  = superficie totale del fabbricato espresso in mq.

$S_p$  = superficie in pianta espressa in mq.

$N_p$  = numero dei piani

$K_i$  = coefficiente di incremento delle superfici considerato limitatamente ai fabbricati residenziali.

In considerazione del fatto che il metodo adottato per il calcolo delle superfici ha certamente compreso parti delle superfici scoperte nonché l'intero valore di alcune superfici coperte, prudenzialmente, per evitare sopravvalutazioni, si è adottato un coefficiente di incremento medio  $K_i$  pari a 1,1.

## **5.2. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO**

---

Per i fabbricati produttivi si è fatto riferimento ai risultati ottenuti dalle indagini di mercato effettuate.

## **5.3. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI SINGOLI FABBRICATI**

---

Come accennato in precedenza, durante i sopralluoghi effettuati sono state accertate le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili indagati, il tutto finalizzato ad individuare gli incrementi o i decrementi (deprezzamento) da applicare al valore stimato.

Le principali cause del deprezzamento di un fabbricato sono:

- il deterioramento fisico. Il processo di deprezzamento fisico inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende ad incrementarsi in funzione del tempo e dell'uso.
- Il deterioramento funzionale dovuto a carenze progettuali iniziali e/o al modificarsi ed all'evolversi delle esigenze abitative.
- L'obsolescenza economica. In una situazione di mercato, qual è quella attuale, caratterizzata da un eccesso di offerta rispetto ad una domanda statica se non in diminuzione, il valore di un fabbricato diminuisce certamente.

Nel nostro caso concreto il fattore di deprezzamento considerato è stato solo il primo.

Il secondo non è stato considerato, trattandosi di fabbricati sostanzialmente non vetusti.

Il terzo fattore di deprezzamento, l'obsolescenza economica, non è stato prudenzialmente considerato, facendo quindi riferimento ad una situazione ordinaria di mercato, in cui domanda ed offerta siano in una condizione di sostanziale equilibrio.

## 5.4. POSSESSO DEI FABBRICATI E LORO SGOMBERO ACCELERATO

E' noto che, in un procedimento espropriativo, la presa di possesso dei fabbricati occupati ed il loro conseguente abbattimento, siano essi destinati alla residenza o all'attività produttiva, rappresentano una criticità per il normale avanzamento delle attività di costruzione.

Ciò può avvenire sia per le esose ed ingiustificate richieste di indennizzo da parte degli aventi diritto e sia perché, a volte, una interpretazione troppo rigida della norma espropriativa non consente di corrispondere, agli aventi diritto, un ristoro per la perdita subita, sufficiente a sostituire il fabbricato espropriato con un altro avente uguali caratteristiche o comunque tali da soddisfare le esigenze dell'espropriato.

In sintesi le cause ostative per raggiungere un amichevole accordo sull'ammontare dell'indennità di espropriazione con conseguente rilascio pressoché immediato del possesso degli immobili sono:

- a) Il proprietario non richiede una indennità pari al più probabile valore di mercato del suo immobile, quanto invece una pari al migliore prezzo ottenibile da una libera compravendita.
- b) Spesso i tempi di rilascio del possesso dell'immobile, previsti dal programma lavori, impongono all'escomiato di ricercare soluzioni temporanee, in attesa di trovare quella definitiva, con un aggravio di oneri di locazione e trasloco, che incidono sull'ammontare dell'indennità percepita.
- c) Nel caso di fabbricato utilizzato, ma con scarso grado di manutenzione ed alto grado di vetustà, l'indennità di espropriazione determinata sulla base del suo valore di mercato, non consente all'espropriato escomiato di disporre delle risorse necessarie per l'acquisto di un immobile con caratteristiche analoghe a quello espropriato, a meno che non ne trovi uno sostanzialmente uguale, il che è alquanto improbabile.

Per contenere il rischio del contenzioso l'indennità di espropriazione è stata incrementata di una sorta di indennizzo per escomio determinato pari al 15% della predetta indennità. Il 15% costituisce la sommatoria di tre annualità di fitto, di un immobile con caratteristiche analoghe a quello espropriato, al lordo degli oneri di doppio trasloco e spese varie.

Pertanto si ha:

$$l_{esc.} = I_E \times 15\%$$

$l_{esc}$  = indennità di escomio;

$I_E$  = indennità di espropriazione.

## **5.5. CALCOLO DELL'INDENNITÀ DEI FABBRICATI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE**

Per quanto sinora esposto il più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto di espropriazione e quindi l'indennità di espropriazione sarà pari a:

$$I_E = Sp \times np \times Ki \times V_{um} \times K_{VV} + I_{esc}$$

- $I_E$  = indennità di espropriazione;  
 $Sp$  = superficie in pianta del fabbricato;  
 $np$  = numeri di piani del fabbricato;  
 $K_i$  = coefficiente di incremento medio delle superfici;  
 $V_{um}$  = valore unitario medio di mercato riferito al mq.;  
 $K_{VV}$  = coefficiente di variazione di valore;  
 $I_{esc}$  = indennità di escomio.

## **5.6. OCCUPAZIONE D'URGENZA**

Non è stato considerato questo costo in quanto per i fabbricati si procederà ex art. 22 bis.

## **6. MANUFATTI**

Non avendo potuto effettuare sopralluoghi diretti sulle aree oggetto di espropriazione, in assenza delle idonee autorizzazioni previste dal D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., per la determinazione del valore dei manufatti da demolire per la esecuzione dei lavori (pozzi, recinzioni, piazzali ecc..), si è proceduto applicando una percentuale sulle indennità di espropriazione per le sole aree.

## **7. CRITERIO DI STIMA**

Le indennità per le aree edificabili sono state stimate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. così come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244 e tenuto conto della Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011.

- comma 1° L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Omissis.....
- comma 3° Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. Omissis .....
- comma 4° Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ..... Omissis....., ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi dalla realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.
- comma 9° Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari.

## 7.1. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO

---

Dovendo effettuare, per la determinazione dell'indennità, la stima del valore venale di ciascuna area interessata, si era ipotizzato di procedere con metodo sintetico-comparativo.

Si è quindi verificato preliminarmente:

- esistenza nello stesso mercato di aree simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelle oggetto di stima;
- conoscenza di recenti prezzi realizzatisi nelle vendite;
- esistenza di un parametro comune, cioè di un elemento di confronto, tra l'area oggetto di stima e quella oggetto di comparazione.

Dalla verifica effettuata, è risultato che esistevano certamente un mercato ed un parametro tecnico, costituito dalle unità di superficie: mq., mentre non era disponibile una attendibile fonte di informazione circa i prezzi.

E' nota infatti una certa opacità del mercato delle aree edificabili che unita all'attuale negativa contingenza economica del mercato immobiliare, ha reso praticamente impossibile il reperimento di valori attendibili.

Nel momento attuale, siamo in presenza di una fase di sostanziale stasi, caratterizzata da una domanda debole, sia per carenza di capitali, che per una generale aspettativa di diminuzione di valore dei fabbricati e, di un'offerta maldisposta ad assecondare detta aspettativa.

In definitiva non si riesce a raggiungere un prezzo di equilibrio con il quale la quantità di immobili domandata a certi prezzi e la quantità offerta sostanzialmente coincidono.

Prima di illustrare il metodo di stima eseguito, vista l'impossibilità di procedere con metodo sintetico comparativo, si ritiene essenziale evidenziare la differenza concettuale esistente tra prezzo e valore.

Mentre con la dizione prezzo si intende la quantità di denaro con cui in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione valore di mercato si intende la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico.

La ricerca del più probabile valore di mercato, per quanto prima esposto, è stata eseguita con un metodo indiretto e cioè individuando l'incidenza percentuale del valore dell'area, rispetto al valore del metro quadrato su di esse costruito, moltiplicando la stessa per un coefficiente di permuta  $K_p$ , onde tener conto dell'incidenza dell'intera area edificabile.

## 7.2. INDENNITÀ AGGIUNTIVE

---

Ai fini del calcolo delle indennità da corrispondersi ai sensi del 9° comma dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., coerentemente per quanto già ipotizzato per le aree agricole, si è considerato che:

- il 50% delle aree edificabili sia di proprietà o condotte in affitto da coltivatori diretti.

## 7.3. OCCUPAZIONE D'URGENZA

---

Il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a 1 anno.

La relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. : *“Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.”*

---

## **8. ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI**

---

### **8.1. CRITERIO DI STIMA**

---

Ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. : *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore. Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio”.*

Per una migliore individuazione e delimitazione dell'effettivo campo di operatività della legge è stato precisato, da una costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, che la diminuzione subita dalla parte residua alla espropriazione è indennizzabile solo quando esiste un rapporto immediato e diretto, tra l'espropriazione parziale ed il danno.

In altre parole va escluso il deprezzamento quando esso sia dovuto a limitazioni legali della proprietà, quali siano le fasce di rispetto stradali o ferroviarie, perdita di visuali ed immissioni, che non eccedano la normale tollerabilità, a meno che le stesse colpiscano in modo specifico e differenziato un determinato fondo, rispetto agli altri che comunque si trovano in una certa posizione di vicinanza rispetto alla realizzanda opera.

Le tipologie di danno considerate, ai fini dell'applicabilità del citato art. 33 entro i limiti prima descritti, sono:

- quelle derivanti dalla divisione dell'immobile espropriato, ovvero alla perdita dell'accesso originario con sostituzione dello stesso con uno più difficoltoso;
- quelle derivanti da un aumento delle tare per modifica delle viabilità aziendali esistenti;
- quelle derivanti da immissioni lecite ma moleste ai sensi dell'art. 844 del codice civile;
- quelle derivanti generalmente da una sommatoria di eventi che comunque comportino un deprezzamento delle parti residue.

### **8.2. METODO DI CALCOLO**

---

Si è proceduto ad incrementare l'indennità di espropriazione, comprese le indennità aggiuntive, il tutto come per legge, con la perdita di valore della parte residua.

In sintesi per il deprezzamento si è stimato dapprima la diminuzione percentuale del valore di mercato della parte residua, per poi applicare detta percentuale al valore della stessa.

---

## 9. SERVITU'

---

### 9.1. CRITERIO DI STIMA

---

Ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. : *“E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravata da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.”*

Il progetto prevede l'imposizione di servitù di elettrodotto, di metanodotto, di acquedotto ed altre eventuali conseguenti alla risoluzione di interferenze;

La legge non fornisce indicazione circa le modalità di calcolo delle indennità spettanti per gli immobili asserviti.

Si è fatto quindi riferimento a quanto statuito dalla Suprema Corte di Cassazione in materia, con particolare riferimento a:

- 1) *“L'indennità di asservimento di un fondo deve essere sempre determinata secondo un calcolo percentuale dell'indennità di espropriazione, con l'unico limite che la sua misura non può comunque superare l'ammontare di questa indennità”. (Cassazione Civile sezione I 4.11.2005 n. 2140).*
- 2) *“In tema di espropriazione per pubblica utilità, nel caso di decreto di asservimento impositivo di una servitù permanente di galleria (nella specie finalizzata alla realizzazione di un tratto di metropolitana), cui consegua per il suolo ed il sottosuolo, anche al di fuori della parte fisicamente asservita, la perdita integrale del valore venale collegato alla possibilità di costruzione di un parcheggio interrato, l'indennità deve essere determinata: a) applicando i parametri normativi per la stima dell'indennità di espropriazione; b) applicando, nel concorso dei relativi presupposti (costituiti da un effettivo degrado della parte residua del fondo, dall'esistenza di un preesistente rapporto di unità funzionale, per ubicazione e destinazione, tra la porzione dell'immobile asservita e quella non interessata dalla vicenda ablatoria e dalla prova che il degrado di quest'ultima sia imputabile all'asservimento della prima, il criterio differenziale indicato dalla norma contenuta nell'art. 40 della legge n. 2359 del 1865; c) applicando, infine, la riduzione percentuale, ex art. 46 della legge n. 2359 del 1865, per la minore compressione del diritto reale, peculiare dell'asservimento, rispetto all'espropriazione.” (Cassazione Civile, sezione I, 30/11/2007, n. 25011).*

### 9.2. CALCOLO DELL'INDENNITÀ

---

Essendo intervenuta la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 7 giugno 2011, che non consente più di applicare per le aree con destinazione non edificabile il valore agricolo medio per il calcolo delle indennità



di espropriazione, si è utilizzato, per il calcolo dell'indennità di asservimento, il valore di mercato al quale si è applicata una percentuale per deprezzamento.

## **10. IMPOSTE**

---

### **10.1. NATURA DELL'OPERA**

---

Trattasi di opera di pubblica utilità, realizzata da un soggetto privato, diverso quindi dallo Stato o da un Ente locale territoriale.

In effetti il beneficiario della espropriazione, ai sensi dell'art. 3 comma 1° lett. C. del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., sarà ARC S.p.A.

### **10.2. TARIFFE**

---

Le tariffe da applicare, ai fini dell'imposta di registro, alle indennità da corrispondere, saranno determinate ai sensi dell'Allegato 1 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, tenendo altresì conto della costante giurisprudenza in materia della Suprema Corte di Cassazione, con particolare riferimento alla maggiorazione delle indennità spettanti al coltivatore diretto a imprenditore agricolo principale, o alle indennità aggiuntive spettanti all'affittuario coltivatore diretto.

In proposito la Suprema Corte di Cassazione sezione I con sentenza dell'11.2.2000 n. 1513 ha statuito che: "In caso di cessione volontaria dell'area da espropriare da parte del proprietario diretto coltivatore (art. 17, comma primo, legge 865/1971), la base imponibile dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 44 secondo D.P.R. 131/1986 (e delle connesse imposte di trascrizione e catastale) - assoggettabile all'aliquota dell'8 per cento - va individuata in una posta pari all'indennità provvisoria aumentata del cinquanta per cento, restandone esclusa la posta restante - che si pone non in funzione corrispettiva del trasferimento, ma in quella di ristoro per la perdita delle possibilità di futuro sfruttamento del fondo - in atto, coltivato -, per essere il diretto coltivatore costretto ad abbandonarlo. Tale residua frazione, costituente indennità aggiuntiva per il coltivatore/proprietario, deve essere, invece, assoggettata a tassazione con l'aliquota dello 0,50 per cento, stabilita per la registrazione degli atti di quietanza (art. 6 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86).

In maniera analoga, con riferimento alla tariffa dell'otto per cento anziché del quindici per cento, hanno statuito anche il Consiglio di Stato e la Cassazione Civile sezione III con sentenza del 29.11.1983 n. 1041 e con sentenza del 4.11.2003 n. 16495.

**Oneri di registrazione, trascrizione e voltura catastale dei decreti di esproprio ed asservimento.**

**Beneficiario espropriazione: ARC S.p.A.**

<b>Base imponibile</b>	<b>Registro</b>	<b>Trascrizione</b>	<b>Voltura</b>
1) indennità di espropriazione	8%	2%	1%
2) indennità aggiuntiva comma 4, art. 40 D.P.R. n. 327/2001	0,5%	0	0
3) indennità affittuario art. 42 D.P.R. n. 327/2001	0,5%	0	0
4) occupazione d'urgenza	3%	0	0
5) esproprio fabbricati	7%	2%	1%
6) servitù fabbricati	7%	2%	0
7) servitù terreni	8%	2%	0
8) frutti pendenti	0,5%	0	0

---

## **11. ONERI DI PROCEDURA**

---

Tenendo conto di esperienze pregresse e recenti gli oneri di procedura sono stati stimati pari al 4,5% del totale delle indennità di espropriazione.

## **12. CONCLUSIONI**

---

Per quanto sopra esposto il costo complessivo delle espropriazioni, asservimenti degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere e non valutati nel Progetto Definitivo, comprensivo degli oneri fiscali e di procedura è pari a **€174.000.000** come in dettaglio descritto nella tabella successiva.

## RIEPILOGO STIMA COSTI DI ESPROPRIAZIONE

	<b>Mq.</b>	<b>Indennità €</b>
<b>Aree Agricole</b>	9.498.951	72.077.090
<b>Aree Edificabili/Edificate</b>	396.971	34.454.310
<b>Aree Fabbricati</b>	10.867	8.296.050
<b>Frutti Pendenti</b>		2.270.249
<b>Manufatti</b>		5.319.412
<b>Artt. 33, 44, 50 D.P.R. 327/2001, contenzioso</b>		32.267.820
<b>Procedure</b>		5.408.523
<b>Imposte</b>		13.906.546
<b><u>TOTALE GENERALE</u></b>		<b><u>174.000.000</u></b>