

E45 - SISTEMAZIONE STRADALE DEL NODO DI PERUGIA Tratto Madonna del Piano - Collestrada

PROGETTO DEFINITIVO

PG 372

ANAS - DIREZIONE TECNICA

<p>IL GEOLOGO</p> <p><i>Dott. Geol. Marco Leonardi</i> Ordine Geologi Regione Lazio n. 1541</p>	<p>I PROGETTISTI SPECIALISTICI</p> <p><i>Ing. Ambrogio Signorelli</i> Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. A35111</p> <p><i>Ing. Moreno Panfilì</i> Ordine Ingegneri Provincia di Perugia n. A2657</p> <p><i>Ing. Giovanni Alfredo Dalenz</i> Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 14069</p> <p><i>Ing. Giuseppe Resta</i> Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 20629</p>	<p>PROGETTAZIONE ATI: (Mandataria)</p> <p style="text-align: center;">GP INGENGNERIA <i>GESTIONE PROGETTI INGENGNERIA srl</i></p> <p>(Mandante)</p> <p>(Mandante)</p> <p>(Mandante)</p> <p>(Mandante)</p> <p>IL PROGETTISTA RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE. (DPR207/10 ART 15 COMMA 12) :</p> <p style="text-align: center;"><i>Dott. Ing. GIORGIO GUIDUCCI</i> Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 14035</p>
<p>COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE</p> <p><i>Arch. Santo Salvatore Vermiglio</i> Ordine Architetti Provincia di Reggio Calabria n. 1270</p>	<p><i>Ing. Giovanni Alfredo Dalenz</i> Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 14069</p>	<p style="text-align: center;">cooprogetti</p> <p style="text-align: center;">engeko</p> <p style="text-align: center;">AIM <i>Studio di Architettura e Ingegneria Moderna</i></p>
<p>VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO</p> <p><i>Ing. Alessandro Micheli</i></p>		
<p>VISTO: IL RESP. DEL PROGETTO</p> <p><i>Arch. Pianif. Marco Colazza</i></p>		

INTERFERENZE ED ESPROPRI

Espropri

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO	NOME FILE	REVISIONE	SCALA
PROGETTO LIV.PROG. ANNO DTPG372 D 22	T00ES00ESP01_B		
	CODICE ELAB.	B	-
	T 0 0 E S 0 0 E S P R E 0 1		
D			
C			
B	Rev. a seguito istruttorie Prot. U.0834569 e U.0862037	Gennaio '23	Morelli Panfilì Guiducci
A	Emissione	Ottobre '22	Morelli Panfilì Guiducci
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO VERIFICATO APPROVATO

INDICE

1.	<u>PREMESSA.....</u>	<u>2</u>
2.	<u>MAPPE CATASTALI.....</u>	<u>3</u>
3.	<u>GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA.....</u>	<u>3</u>
4.	<u>REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO.....</u>	<u>3</u>
5.	<u>INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</u>	<u>5</u>
6.	<u>LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO.....</u>	<u>7</u>
6.1.	LA NATURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE.....	7
7.	<u>FASCE DI RISPETTO.....</u>	<u>7</u>
8.	<u>USI CIVICI.....</u>	<u>8</u>
9.	<u>PREMESSE ESTIMATIVE.....</u>	<u>9</u>
10.	<u>SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA.....</u>	<u>10</u>
11.	<u>INDENNITÀ DI ESPROPRIO.....</u>	<u>11</u>
11.1.	STIMA INDENNITÀ AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA.....	11
11.2.	PARTITE SPECIALI.....	11
11.3.	CONVENZIONI E ASSERVIMENTI.....	11
11.4.	STIMA MANUFATTI E SOPRASSUOLI.....	11
11.5.	INDENNITÀ AGGIUNTIVE.....	15
12.	<u>ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD.....</u>	<u>17</u>
13.	<u>SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE.....</u>	<u>18</u>
14.	<u>QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI.....</u>	<u>18</u>
15.	<u>SCHEDA FABBRICATO.....</u>	<u>19</u>

1. PREMESSA

La presente relazione tratta della giustificazione delle indennità di esproprio relative alle aree occupate nell'ambito del Progetto definitivo denominato "E45 – Sistemazione stradale del Nodo di Perugia Tratto Madonna del Piano – Collestrada, ed individua le problematiche legate all'interazione tra la medesima ed il territorio.

Il lavoro è stato svolto in ottemperanza al D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni", ed è stata eseguita una ricerca bibliografica di eventuali studi specialistici riguardanti la zona in esame presso gli Enti, i Comuni e le Regioni interessati al territorio dell'intervento.

L'intervento costituisce parte del cosiddetto Nodo di Perugia; nello specifico rappresenta il tratto compreso tra Madonna del Piano e Collestrada, di fatto una variante alla E45 in ambito Ponte San Giovanni. L'opera riveste fondamentale importanza per la viabilità di scorrimento intorno all'area perugina, in quanto consente di separare i flussi di traffico locale da quelli di attraversamento regionale ed interregionale che gravitano sul nodo di Perugia ove confluiscono quattro arterie stradali particolarmente trafficate: la E45 Orte-Ravenna, il raccordo autostradale Perugia-Bettolle, la Perugia-Ancona e la Perugia-Foligno-Flaminia.

L'intervento in oggetto si localizza sul lato meridionale di Perugia, dalla variante alla E45 tra la località Madonna del Piano, nei pressi dello svincolo di Montebello, e lo svincolo di Collestrada, per uno sviluppo complessivo di circa 7 km prevedendo la realizzazione di 2 svincoli, all'inizio e alla fine della variante. Le opere principali che costituiscono l'intervento sono una galleria naturale per uno sviluppo di circa 1,2 km; una galleria artificiale in ambito Collestrada di circa 1 km, un viadotto di circa 300 m per il superamento della ferrovia e della E45 in località Balanzano, un viadotto di circa 560 m sul Fiume Tevere ed un viadotto di circa 220 m nell'area di raccordo tra la galleria artificiale e l'attuale E45.

Nei capitoli seguenti saranno indicate le quantità adottate per la valutazione, nonché i parametri unitari tecnici ed economici considerati.

2. MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della planimetria di esproprio sono state richieste direttamente dal servizio catastale SISTER dell’Agenzia delle Entrate in formato vettoriale *.cxf.

3. GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA

I fogli catastali interessati, nello specifico relativi ai comuni di Perugia e Torgiano, sono stati estratti direttamente in formato vettoriale dal sistema SISTER dell’Agenzia delle Entrate, quindi in coordinate originali Cassini-Soldner ciascuna con la falsa origine del caso.

Dopo di che, attraverso il software Global Mapper si è effettuata la trasformazione affine verso il sistema Monte Mario – Italy – Zona 2 su proiezione cartografica di Gauss Boaga.

In fine si è quindi verificata la bontà della trasformazione sovrapponendo ciascuna mappa catastale ad una ortofoto ad alta risoluzione ed al rilievo di progetto giustamente convertito nelle stesse coordinate.

4. REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI 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’extrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali: stradale, idraulico, ambientale.

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 stata ricavata una fascia poi tematizzata a seconda della natura espropriativa e della legenda di sotto riportata.

Per ottenere le aree di esproprio (temporanee e definitive e da convenzionare) si sono applicate tutta una serie di regole non univoche ma funzione di ciascuna opera da realizzare e delle modalità realizzative e che fanno parte del know-how ingegneristico.

LEGENDA			
GR	SIMBOLOGIA	RETINO COLORE	DESCRIZIONE
ESPROPRIO		ANSI31 160	AREE DA ESPROPRIARE
		AR-HBONE 10	AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE
		ANSI38 40	AREE DA ASSERVIRE/CONVENZIONARE
		ANSI31 82	AREE RELIQUATE
		SOLID 254	AREE DEMANIALI
		ANSI37 + SFONDO 7 + 253	SEDE STRADA STATALE
		HONEY 44	SERVITU'/CONVENZIONI PER PUBBLICI SERVIZI
		FLEX 7	AREE ATTRAVERSAMENTI STRADE E/O CORSI D'ACQUA
		ZIGZAG 7	AREE DEVIAZIONE STRADE E/O CORSI D'ACQUA
		ANGLE 10	DEMOLIZIONE FABBRICATI E/O PORZIONE DI FABB, RIPORTATI NEI FOGLI DI MAPPA
		CROSS 10	DEMOLIZIONE FABBRICATI E/O PORZIONE DI FABB, NON RIPORTATI NEI FOGLI DI MAPPA
			DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO
			NUMERO PIANO
	CATASTO		SOLID 151
		SOLID 41	STRADE
		ANSI31 7	FABBRICATO
			PARTICELLA
			CONFINE FOGLIO CATASTALE

Legenda dell'elaborato "Pano particellare di esproprio"

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Progetto Definitivo riguarda il Tratto Madonna del Piano – Collestrada che costituisce parte dell'intervento cosiddetto Nodo di Perugia e nello specifico rappresenta il tratto compreso tra gli svincoli di Montebello (Madonna del Piano) e Balanzano e l'innesto a Collestrada della SS75 Centrale Umbra, di fatto una variante alla E45 in ambito Ponte San Giovanni. L'opera riveste fondamentale importanza per la viabilità di scorrimento intorno all'area perugina, in quanto consente di separare i flussi di traffico locale da quelli di attraversamento regionale ed interregionale che gravitano sul nodo di Perugia ove confluiscono quattro arterie stradali particolarmente trafficate: la E45 Orte-Ravenna, il raccordo autostradale Perugia-Bettolle, la Perugia-Ancona e la Perugia-Foligno-Flaminia.

Nodo e il Tratto Madonna del Piano – Collestrada non costituiscono due interventi l'uno alternativo all'altro, ma al contrario possono risultare sinergici in quanto i due tracciati risultano ciascuno il prolungamento dell'altro.

L'intervento in oggetto si localizza sul lato meridionale di Perugia, dalla variante alla E45, tra la località Madonna del Piano, nei pressi dello svincolo di Montebello, e lo svincolo di Collestrada, per uno sviluppo complessivo di circa 7 km prevedendo la realizzazione di 2 svincoli, all'inizio e alla fine della variante.

Il tratto interessato dalle lavorazioni in progetto rappresenta un punto nevralgico per l'economia dell'intera regione visto la coincidenza delle viabilità che collegano Foligno, Cesena e Roma.

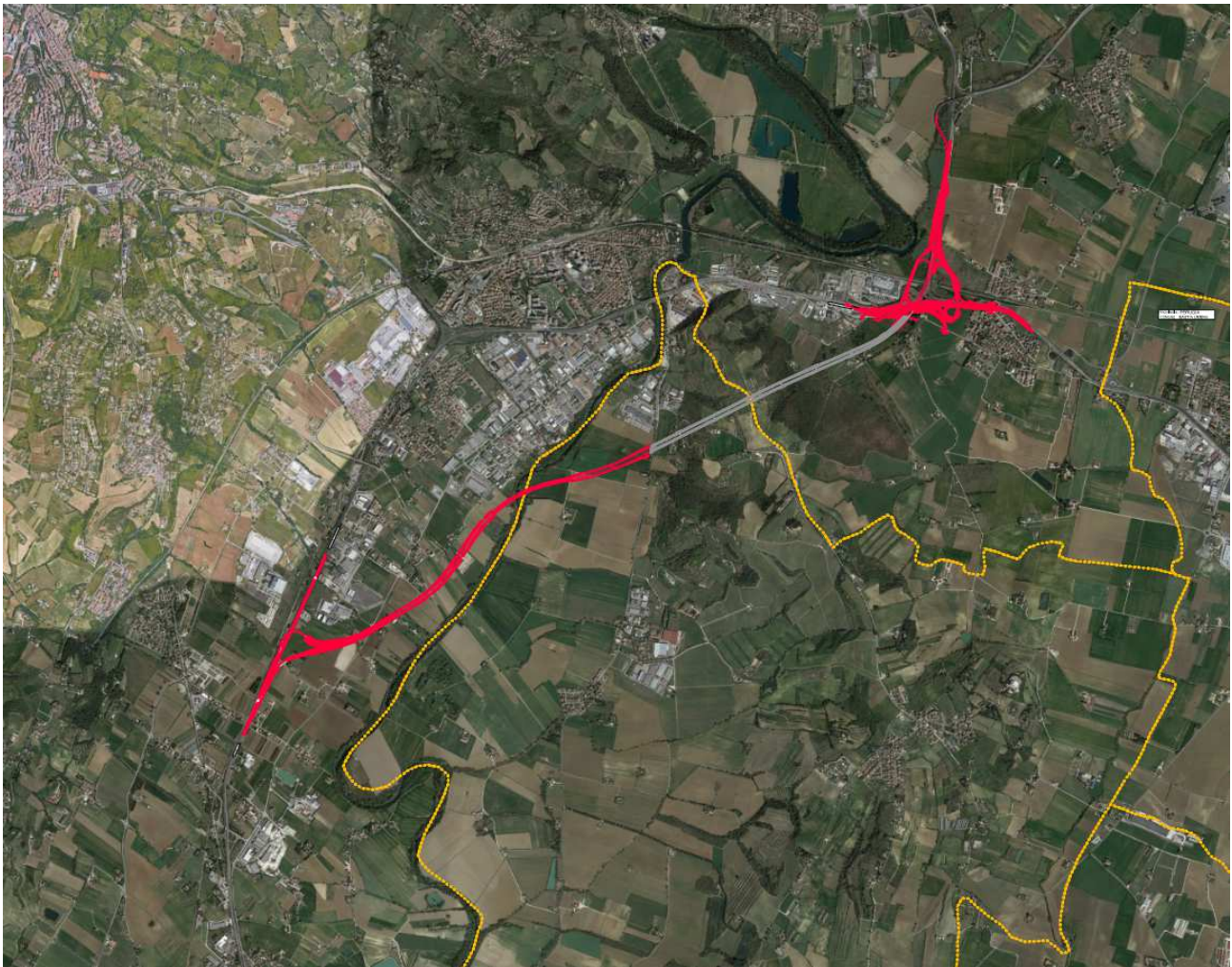


Figura 5.1 – Localizzazione del Progetto Definitivo - Tratto Madonna del Piano – Collestrada su base ortofotografica

La soluzione progettuale proposta garantisce, sicuramente, un incremento dei benefici in termini di qualità della vita, di salvaguardia dell'incolumità e facilitazione della fruizione dei servizi che la regione offre alla pubblica utenza e all'attività turistica oltre che alla diminuzione dei tempi di percorrenza soprattutto negli orari di punta dove le viabilità risultano congestionate dall'eccessivo traffico.

Il tracciato ha una lunghezza complessiva di 5,75 km e va ad interessare una parte del territorio di Perugia e del comune di Torgiano.

PROGETTAZIONE ATI:

6. LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

6.1. 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);

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, aree per opere idrauliche, ecc.;

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

7. 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. 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 B. Per tale classificazione di strada le distanze della fascia di rispetto sono 30 mt al di fuori del centro abitato; per la fascia di rispetto da rispettare all'interno del centro abitato si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al RUE comunale.

Al fine di identificare la presenza di eventuali centri abitati e per contestualizzare il progetto in esame, è stata sovrapposta la planimetria di esproprio alla CTR e alle ortofoto, da cui risulta che il tracciato non attraversa alcun centro abitato, inteso come da CDS (Art.3). Grazie a tale sovrapposizione è stato possibile graficizzare la fascia di rispetto. Particolare attenzione è stata rivolta nelle zone di raccordo con la viabilità locale e nelle zone di intersezione con altre

PROGETTAZIONE ATI:

infrastrutture e con torrenti. Per quanto riguarda nello specifico le zone di raccordo con la viabilità locale, il CDS stabilisce che le fasce di rispetto avranno la larghezza della strada di classificazione inferiore.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del RUE dei Comuni attraversati dall'intervento, risulta che gli edifici esistenti presenti nelle fasce di rispetto possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione ove tale operazione comporti diverso posizionamento degli edifici interamente al di fuori della fascia di rispetto stessa. In tale caso la ricostruzione avviene mantenendo la SUL ed il volume esistente nel rispetto di ogni altra specifica norma di intervento.

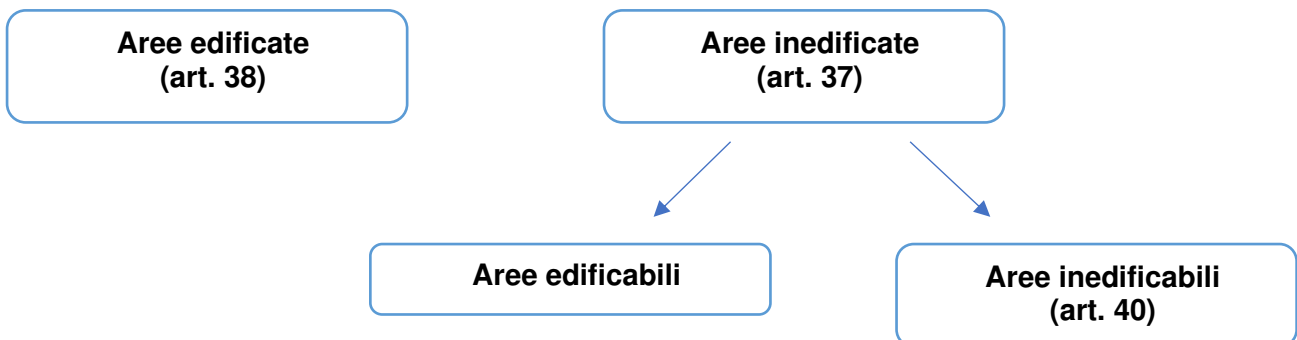
8. USI CIVICI

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).

9. 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 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.**

10. 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;

In base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima indiretto utilizzando i valori di mercato ricavati da banche dati.

11. INDENNITÀ DI ESPROPRIO

11.1. STIMA INDENNITÀ AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Per la stima delle indennità delle aree a destinazione agricola che, come precedentemente esposto, rappresentano la totalità delle aree occupate dagli interventi, si è fatto riferimento ai valori di mercato ricavati da banche dati (OVA) e dal bollettino ufficiale della Regione Umbria aggiornato all' 09/06/21, in particolare al "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" della Provincia di Perugia aggiornato al 2020. I suddetti valori vengono di seguito riportati.

Qualora le particelle interessate risultassero accatastate come "Enti Urbani e Promiscui" si è proceduto a stimare le aree occupate alla stregua di pertinenze di aree edificate, il cui valore è stato definito pari a 1/10 del valore di mercato dei prefabbricati, a sua volta ricavato della media delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

11.2. PARTITE SPECIALI

Nel caso delle particelle 532 e 530 del foglio 292 del comune di Perugia, attraverso la visura storica, è stato possibile individuare la proprietà nell'ECP COLLESTRADA S.R.L. A SOCIO UNICO c.f. 10993360964 - PROPRIETA' per 1/1. L'area è utilizzata come strada e parcheggio. La stima è allineata me 1/10 del corrispondente terreno edificabile per la zona interessata (zona D2).

11.3. CONVENZIONI E ASSERVIMENTI

Per quanto riguarda la realizzazione del viadotto dell'E45 in corrispondenza del Nodo di Collestrada si dovrà avere cura, per l'area del parcheggio ricadente nella particella 530 del foglio 275, di stipulare una convenzione con le parti private.

Nel caso del Viadotto "Tevere" invece, si dovrà stipulare una servitù di passaggio per dare continuità alle aree e permettere il raggiungimento delle zone agricole.

11.4. STIMA MANUFATTI E SOPRASSUOLI

Dalla sovrapposizione del tracciato di progetto con le Mappe catastali risultano n.2 edifici in posizione conflittuale con il tracciato di progetto.

Il primo immobile, è attualmente ubicato a circa 150 m ad E rispetto al Centro Commerciale ed è intercettato dal Viadotto della nuova infrastruttura.

L'edificio, accatastato nel foglio n.275 del comune di Perugia, nella particella n.710, è classificato come categoria immobiliare **F/2 - unità immobiliare collabente**.



"Nodo di Perugia" (art.99)

Figura 11.1 – Stralcio del PRG del Comune di Perugia

L'edificio, secondo il PRG vigente sopra riportato, ricade all'interno del perimetro dell'area individuata per la realizzazione dell'infrastruttura stradale.

Secondo GEPOI, l'edificio ricade nella zona OMI relativa all'edificio (D2, a sud della linea FS), come è evidenziato nello stralcio sotto riportato.

PROGETTAZIONE ATI:

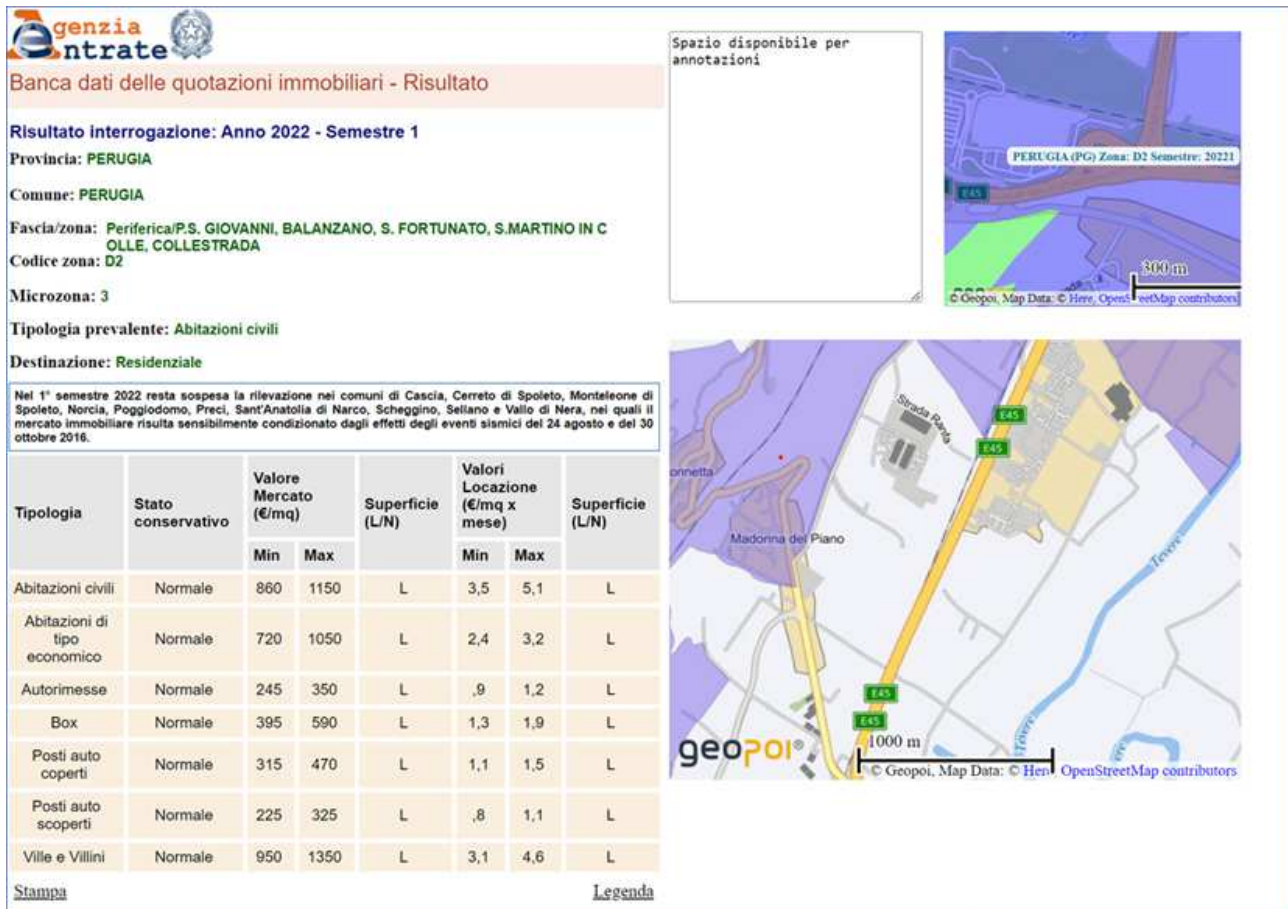


Figura 11.2 – Stralcio di GEOPOI con indicata la zona OMI relativa all’edificio (D2, a sud della linea FS)

Poiché il caso in esame riguarda un complesso immobiliare che risulta censito al catasto nella categoria “F/2 – unità collabenti”. Ai fini delle imposte dirette la cessione unitaria di un terreno con fabbricati collabenti, destinati alla demolizione e ricostruzione ha come oggetto della cessione l’edificio e non l’area. A tal riguardo, in base ad un precedente orientamento giuridico (Sentenza n. 5166/2013 della Corte di Cassazione) i fabbricati collabenti sono da considerarsi fiscalmente come area fabbricabile, in quanto lo strumento urbanistico comunale ne prevede solitamente il recupero edilizio, anche se nei limiti delle cubature esistenti.

Il R.R. 2/2015, all’art. 22, definisce edifici esistenti “*quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150)*”.

2. Ai fini di cui al comma 1, perché l’edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell’edificio stesso.”

L’edificio risulta di consistenza edilizia accertabile ai sensi dell’art. 2 del D. Lgs. 504/1992, ancorché non compatibile dal punto di vista urbanistico in base anche all’art. 99 del TUNA del PRG di Perugia.

Per le motivazioni di cui sopra si stabilisce di indennizzare, quindi, la planimetria dell’immobile, con il valore di area edificabile, Secondo un’analisi delle aree fabbricabili limitrofe, tale valore è stabilito pari a 100€ al mq.

PROGETTAZIONE ATI:

Poiché l'edificio ha una superficie complessiva di 165mq, il valore di indennità dovrà essere pari a 16500€ totali.

Il secondo edificio è ubicato nel Foglio 311 del comune di Perugia nella particella 27. La struttura risulta in realtà inesistente come si evince dallo stralcio planimetrico catastale in sovrapposizione all'ortofoto del rilievo topografico di seguito riportato.



Date queste ragioni non si prevede alcun tipo di indennizzo per l'immobile in questione.

11.5. INDENNITÀ AGGIUNTIVE

Per il calcolo delle indennità aggiuntive da corrispondere ad eventuali fittavoli o coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 40 c. 4 del TUE, è stata considerata la tabella VAM 2021 della provincia di Perugia (PA), relativa ai Comuni interessati, pubblicata sul sito del Agenzia delle Entrate (link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi/valori-agricoli-medi-umbria>) che risulta essere la più aggiornata tra quelle disponibili attualmente, viene riportata di seguito per pronta visione:

Supplemento ordinario n. 4 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 35 del 9 giugno 2021

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA



Regione Umbria

SERIE GENERALE

PERUGIA - 9 giugno 2021

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - P E R U G I A

PARTE PRIMA

Sezione II

PROVVEDIMENTI E DISPOSIZIONI

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE
DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE
Servizio Urbanistica, riqualificazione urbana
e politiche della casa, tutela del paesaggio

Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2021.

PROGETTAZIONE ATI:

REGIONI AGRARIE	Reg. Agr. n°7	Reg. Agr. n°8	Reg. Agr. n°9
	Val. medi HA	Val. medi HA	Val. medi HA
	Colline di Perugia	Colline di Assisi	Colline del Nestore
COMUNI	Bastia Umbra Bettona Cannara Corciano Deruta Perugia Torgiano	Assisi Spello Valfabbrica	Città della Pieve Piegaro
1 - SEMINATIVI DI PIANURA:			
1a. Orti irrigui	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
1b. Seminativi irrigui	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 22.000,00
1c. Seminativi irrigabili	€ 22.000,00	€ 22.000,00	€ 20.000,00
1d. Seminativi	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
2 - SEMINATIVI DI COLLINA:			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 16.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 12.000,00	€ 10.000,00	€ 11.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 10.000,00	€ 8.000,00	€ 9.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	€ 6.000,00	€ 5.000,00	€ 6.000,00
3 - VIGNETI DOC E IGT			
3a. Classe A.	€ 35.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
3b. Classe B.	€ 30.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
3c. Classe C.	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
3d. Vigneti	€ 18.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
4 - OLIVETI			
4a. Classe A.	€ 20.000,00	€ 25.000,00	€ 22.000,00
4b. Classe B.	€ 18.000,00	€ 22.000,00	€ 20.000,00
4c. Classe C.	€ 16.000,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
5 - FRUTTETI	€ 34.000,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00
6 - CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
8 - PASCOLI ARBORATI	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
10 - BOSCO CEDUO E MISTO	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.500,00
11 - BOSCO ALTO			
11a. Fustaie di conifere	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Cedui di castagno	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 4.500,00
11c. Altri cedui e boschi alti	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 4.000,00
12 - BOSCHI RIPARIALI	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00

Quadro dei VAM della suddetta provincia suddivisa per Regioni agrarie.

PROGETTAZIONE ATI:

La regione agraria comprendente i Comuni interessati dall'intervento in progetto corrisponde alla n. 7.

12. ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD.

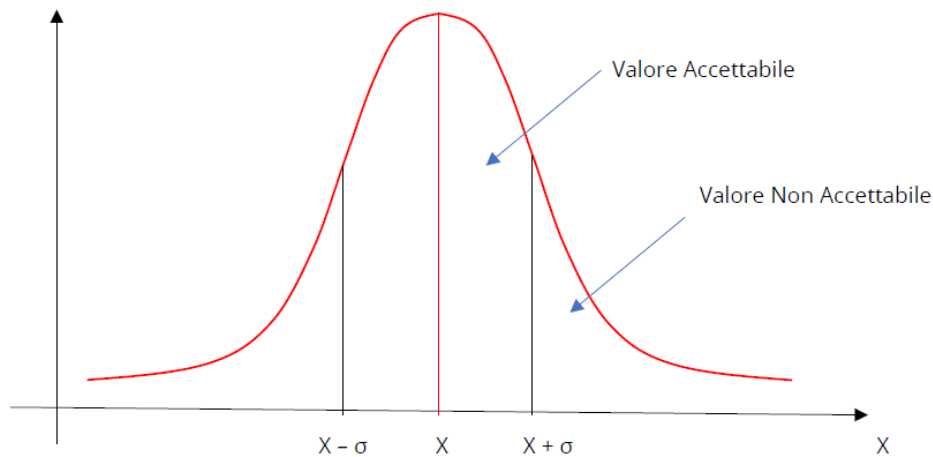
Al fine di valutare la corretta determinazione delle indennità calcolate in base ai dati reperiti, è stato effettuato il controllo del risultato ottenuto attraverso il concetto matematico della deviazione standard. La metodologia classica del criterio del valore con metodo diretto, sintetico comparativo, con applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard, ovvero la distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media, consente di determinare un'alea di accettabilità del risultato e di scartare i comparabili che non rientrano in detta alea.

La deviazione standard è espressa dalla formula di seguito riportata:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Data una distribuzione statistica X composta da n valori numerici, la deviazione standard è la radice quadrata della media aritmetica degli scarti assoluti tra i valori della distribuzione {X1, X2, ..., Xi} e un valore medio (X)

Graficamente tale relazione si traduce nella cosiddetta "Campana Gaussiana":



13. SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE

Il Piano Particellare di Esproprio allegato al presente progetto è stato elaborato con la sovrapposizione del tracciato alle ortofoto georeferenziate, acquisite in fase di rilievo tramite fotogrammetria aerea. Attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

14. 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:

Comune di Perugia:.....	€	4.837.114,67
Comune di Torgiano.....	€	670.150,19
Totale oneri per acquisizione (cfr. T00ES00ESPET01_B)	€	5.507.264,86
Totale per indennità ed ulteriori oneri (cfr. Tabella 1):.....	€	520.436,53
Totale complessivo:.....	€	6.027.701,39
Totale arrotondato:.....	€	6.030.000,00

Tabella 1

Stima complessiva delle indennità ed ulteriori oneri						
TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coeff.	SOMME	TOTALE PARZ.	TOTALE GEN.
1. INDENNITÀ PER DANNI DIRETTI E INDIRECTI						
a	Indennità per danni diretti e indiretti	Indennità x 5%	5%	€ 275.363		
					€ 275.363	
						€ 275.363,24
2. IMPREVISTI						
a	Imprevisti e svalutazioni	Indennità * 4%	4%	€ 220.291		
					€ 220.291	
						€ 495.653,84
3. SPESE						
a	Terme dei Tecnici	Tariffa Professionale	Totale * 5%	5%	€ 24.783	
					€ 24.783	
						€ 520.436,53
Totale generale al netto dell'IVA d'applicarsi nei casi previsti per legge						€ 520.436,53

15. SCHEDA FABBRICATO

PROGETTAZIONE ATI:

STRALCIO PLANIMETRICO
LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU BASE
CATASTALE

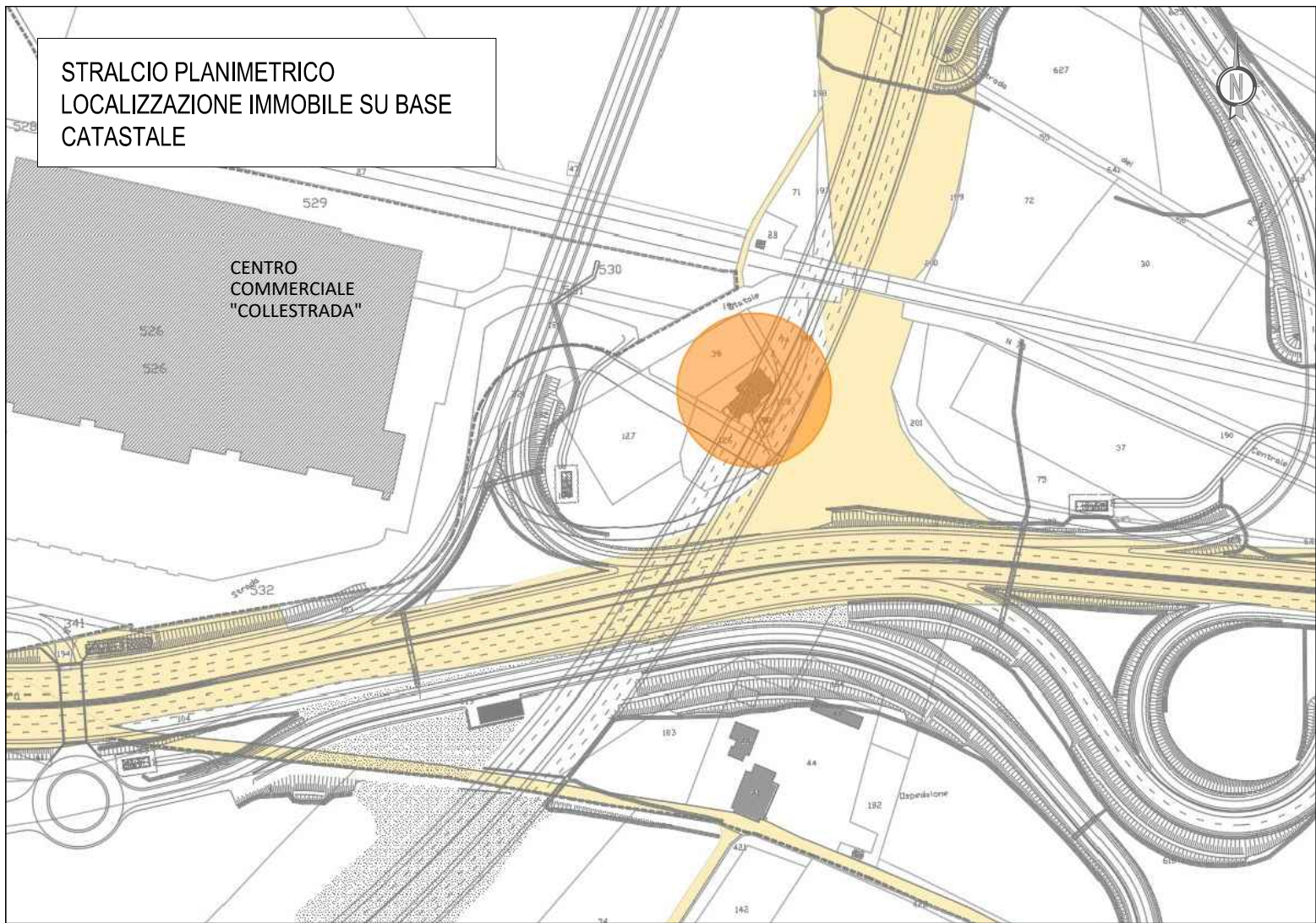


FOTO DELLO STATO DI FATTO



Lo stato conservativo dell'immobile rispecchia la tipologia di classificazione **F/2a - unità collabente**
E' infatti evidente la condizione di fantascienza assegnata dal catasto: i perimetri sia interni che esterni sono totalmente inaccessibili a causa della fitta
vegetazione perimetrale, la copertura a tetto presenta degli avvallamenti molto evidenti e specie vegetali infestanti con appendici radicate sia sulla copertura
che sulle pareti esterne



LOCALIZZAZIONE IMMOBILE SU BASE
FOTO SATELLITARE

DATI IMMOBILE

REGIONE	Umbria
PROVINCIA	Perugia
COMUNE	Perugia
PROPRIETÀ	Comune di Perugia
DATI CATASTALI	F275, P710 (CAT. FABRICATI)
TIPOLOGIA IMMOBILE	Unità collabente - F/2a
COSTO STIMATO	16.500,00