

**E 78 GROSSETO - FANO  
TRATTO SELCI - LAMA (E 45) - S.STEFANO DI GAIFA  
Adeguamento a 2 corsie del tratto Mercatello sul Metauro Ovest -  
Mercatello sul Metauro Est (Lotto 4°)**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**AN 245**

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. David Crenca</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Frosinone n. A1782</p> <p><i>Ing. Giuseppe Resta</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 20629</p>	<p>PROGETTAZIONE ATI: (Mandataria)</p> <p><b>GPI INGEGNERIA</b> <i>GESTIONE PROGETTI INGEGNERIA srl</i></p> <p>(Mandante)</p> <p><b>coopprogetti</b></p> <p>(Mandante)</p> <p><b>engeko</b></p> <p>(Mandante)</p> <p><b>AIM</b> <i>Studio di Architettura e Ingegneria Moderna</i></p> <p>IL PROGETTISTA E RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE. (DPR207/10 ART 15 COMMA 12):</p> <p><i>Dott. Ing. GIORGIO GUIDUCCI</i> Ordine Ingegneri Provincia di 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><i>Dott. Ing. David Crenca</i></p> <p>Ordine Ingegneri Provincia di Frosinone n. A1782</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>		

**ESPROPRI**

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO		NOME FILE			REVISIONE	SCALA
PROGETTO	LIV.PROG	ANNO	T00ES00ESP01B.			
<b>D</b>	<b>D</b>	<b>22</b>	CODICE ELAB. <b>T00ES00ESP01</b>			<b>B</b>
<b>D</b>						
<b>C</b>						
<b>B</b>	Revisione a seguito istruttoria U.0030221 del 16.01.2023	Febbraio '23	Crenca	Crenca	Guiducci	
<b>A</b>	EMISSIONE	Ottobre '22	Crenca	Crenca	Guiducci	
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

## INDICE

<b>1.</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>DESCRIZIONE DELLE AREE .....</b>	<b>3</b>
3.1.	CARATTERISTICA E CONSISTENZA.....	3
3.2.	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE .....	8
3.2.1.	<i>criteri generali</i> .....	8
3.2.2.	<i>occupazione permanente</i> .....	8
<b>4.</b>	<b>METODOLOGIE .....</b>	<b>9</b>
4.1.1.	<i>piano particellare di esproprio</i> .....	9
4.2.	ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE .....	9
<b>5.</b>	<b>STIIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO.....</b>	<b>9</b>
5.1.	AREE NON EDIFICABILI.....	9
5.2.	AREE EDIFICABILI E EDIFICI. ....	10
5.3.	MANUFATTI VARI, AREE PERTINENZIALI ED IMPIANTI SPECIALI.....	10
5.4.	INDENNITA' AGGIUNTIVE.....	10
5.5.	OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE .....	11
5.6.	INDENNITÀ PER SOPRASSUOLI E DANNI INDIRECTI .....	11
5.7.	DÉPREZZAMENTI .....	11
5.8.	INDENNITÀ PER BENI NON ESPROPRIATI – SERVITÙ .....	11
5.9.	ACQUISIZIONI FONDI RESIDUI .....	11
<b>6.</b>	<b>RIEPILOGO INDENNITA' - ULTERIORI PREVISIONI.....</b>	<b>11</b>
6.1.	OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO .....	11
6.2.	INDENNITÀ DEFINITIVA ART. 21 T.U.....	12
6.3.	INTERESSI LEGALI .....	12
6.4.	SPESE .....	12
<b>7.</b>	<b>RIEPILOGO CONTO ESPROPRI .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>ELABORATI ED ALLEGATI.....</b>	<b>13</b>
8.1.	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO.....	13

## 1. PREMESSA

La presente relazione è relativa alla progettazione per PNRR dell'intervento denominato "S.G.C. E78 GROSSETO - FANO – Tratto Selci lama (E/45) - S.Stefano di Gaifa. Adeguamento a 2 corsie del tratto Mercatello sul Metauro Ovest - Mercatello sul Metauro Est (Lotto 4°)

## 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 quale 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 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*

PROGETTAZIONE ATI:

*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 nei Comuni di seguito riportati.

Le aree sono caratterizzate, 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:

n.b LE AREE SONO QUELLE CARTOGRAFICHE

**Per un totale di esproprio definitivo di circa 277705 mq**

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	AREA PARTICELLA ORIGINARIA	AREA DI ESPROPRIO
F135	23	201	84.29	84.29
F135	23	202	348.62	191.21
F135	23	203	1336.14	1336.14
F135	23	204	3321.62	456.02

PROGETTAZIONE ATI:

F135	23	208	636.73	67.29
F135	23	209	2345.45	1507.19
F135	23	210	2375.81	2375.81
F135	23	211	2548.29	0.08
F135	23	212	4140.23	3270.43
F135	23	213	2.46	2.24
F135	23	215	11.24	4.27
F135	23	216	1405.02	77.59
F135	23	217	14225.08	4861.39
F135	23	218	1303.63	1026.52
F135	23	219	13231.45	12300.59
F135	23	220	1814.82	14.75
F135	23	221	3593.90	1060.63
F135	23	222	2745.88	2744.69
F135	23	223	8184.25	855.49
F135	23	224	31.49	29.71
F135	23	30	31728.85	3086.79
F135	23	49	9654.26	4610.30
F135	23	50	2989.29	633.20
F135	23	61	461.51	6.30
F135	23	66	10382.86	6893.86
F135	23	67	4749.15	4119.19
F135	23	76	650.81	336.05
F135	23	78	1060.81	334.13
F135	23	79	10350.97	6161.08
F135	23	81	515.68	201.44
F135	23	83	958.40	265.81
F135	23	84	102.09	24.82
F135	23	85	6619.03	3511.27
F135	23	92	4009.51	581.43
F135	23	95	15072.18	541.38
F135	24	101	1066.99	343.29
F135	24	102	2648.56	471.45
F135	24	105	2445.28	1102.65
F135	24	109	59096.32	176.64
F135	24	111	11012.59	53.32
F135	24	112	5181.23	27.27
F135	24	125	78.45	78.08
F135	24	128	11404.53	9468.15
F135	24	129	10356.18	1094.11
F135	24	131	12742.93	659.38
F135	24	136	842.09	798.92
F135	24	283	319.67	288.88
F135	24	331	913.36	650.21
F135	24	332	21.99	21.99
F135	24	454	2592.79	186.91
F135	24	723	1525.61	303.53
F135	24	729	6004.97	5908.40
F135	24	730	330.65	213.29

PROGETTAZIONE ATI:

F135	24	731	786.96	27.45
F135	24	735	688.18	263.94
F135	24	736	290.56	70.89
F135	24	754	4761.83	100.33
F135	24	81	939.50	5.45
F135	24	825	367.67	25.13
F135	24	857	198.69	145.71
F135	24	858	532.34	360.04
F135	24	859	434.90	178.50
F135	24	860	425.08	119.89
F135	24	861	1511.27	1510.93
F135	24	862	4808.43	3799.20
F135	24	863	534.34	113.16
F135	24	864	78.44	19.19
F135	24	868	1367.40	233.35
F135	24	87	3859.90	408.60
F135	24	870	154.37	65.89
F135	24	88	6330.83	1671.21
F135	24	89	1654.26	1244.43
F135	24	97	8473.38	3498.08
F135	25	100	258.23	258.23
F135	25	105	9574.58	6993.88
F135	25	112	12506.83	3.33
F135	25	141	55.89	55.89
F135	25	142	8.76	7.56
F135	25	146	1997.60	341.00
F135	25	152	451.06	408.79
F135	25	161	3075.16	2109.43
F135	25	163	978.10	657.60
F135	25	164	926.90	926.90
F135	25	168	7094.90	4920.15
F135	25	172	67.84	67.84
F135	25	173	1749.54	378.75
F135	25	191	405.56	405.56
F135	25	192	391.52	379.24
F135	25	199	66.61	44.16
F135	25	220	39216.61	531.16
F135	25	23	1055.34	860.00
F135	25	24	1006.17	1006.17
F135	25	246	877.45	130.88
F135	25	256	2615.81	73.40
F135	25	279	12660.36	54.20
F135	25	281	60861.92	2934.71
F135	25	283	381.91	14.44
F135	25	284	65075.18	47814.10
F135	25	322	2382.84	100.30
F135	25	324	10319.10	9830.25
F135	25	332	18.99	18.99
F135	25	334	732.43	420.72

PROGETTAZIONE ATI:

F135	25	339	5.75	5.75
F135	25	340	69.56	69.56
F135	25	52	3108.17	475.12
F135	25	93	394.98	193.44
F135	25	97	214.49	3.46
F135	25	98	718.32	718.32
F135	25	99	179.13	179.13
F135	26	10	21509.83	16721.95
F135	26	11	279.61	253.84
F135	26	12	1876.66	1818.70
F135	26	17	217.78	41.03
F135	26	18	1159.84	141.30
F135	26	19	18195.86	5135.37
F135	26	20	12216.58	2938.50
F135	26	24	616.02	156.26
F135	26	28	6433.05	4347.15
F135	26	31	238737.60	309.71
F135	26	50	5470.52	238.70
F135	26	54	670.44	421.72
F135	26	56	1072.77	226.23
F135	26	65	23623.86	8977.78
F135	26	67	9604.77	713.83
F135	26	69	33259.02	290.48
F135	26	72	2294.96	6.27
F135	26	74	1148.69	1.36
F135	26	79	27.21	27.21
F135	26	87	30149.81	12509.07
F135	26	89	1953.29	1953.29
F135	26	9	38285.61	2615.16
F135	26	91	7348.57	6009.81
F135	26	93	1186.61	229.04
F135	31	101	2243.84	1074.94
F135	31	102	544.74	95.38
F135	31	103	347.32	69.47
F135	31	104	353.16	353.16
F135	31	105	157.07	157.07
F135	31	107	7677.79	7677.79
F135	31	109	2140.17	376.61
F135	31	110	1556.76	662.65
F135	31	111	3443.38	35.16
F135	31	129	579.60	236.37
F135	31	130	68.28	46.40
F135	31	132	2346.75	107.36
F135	31	133	7.45	7.45
F135	31	134	184.82	114.65
F135	31	135	328.77	328.77
F135	31	137	260.25	4.90
F135	31	151	1015.08	241.16
F135	31	156	4922.30	960.87

PROGETTAZIONE ATI:

RELAZIONE ESPROPRI

F135	31	157	159.38	159.38
F135	31	158	1026.33	686.31
F135	31	159	1018.90	446.53
F135	31	161	360.91	340.21
F135	31	163	28.18	15.92
F135	31	165	2757.48	2756.22
F135	31	166	1628.74	348.94
F135	31	174	549.43	21.41
F135	31	175	325.31	16.93
F135	31	176	384.27	92.52
F135	31	177	130.27	76.21
F135	31	178	85.14	0.68
F135	31	179	3215.10	161.16
F135	31	180	5574.67	2839.62
F135	31	186	12.26	6.63
F135	31	187	169.65	158.31
F135	31	189	551.76	51.00
F135	31	192	141.94	0.28
F135	31	40	5176.75	0.73
F135	31	42	99.17	27.65
F135	31	59	1190.87	75.13
F135	31	60	13378.87	4481.81
F135	31	62	169.39	135.65
F135	31	63	1008.97	150.57
F135	31	88	526.37	72.43
F135	39	149	7311.00	2122.71
F135	39	82	550.00	529.67
F135	39	130	4180.00	594.37
F135	39	172	28.00	27.74

Relativamente alle aree da occupare temporaneamente si una superficie di circa **109466** mq

COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	AREA PARTICELLA ORIGINARIA	AREA OCCUPATA TEMPORANEAMENTE
I287	A	61	212	5168.21	3281.22
I287	A	61	234	3850.28	1663.01
I287	A	61	235	42914.46	16790.46
I287	A	61	250	8170.82	6458.90
I287	A	61	254	3644.18	452.03
I287	A	61	32	11600.22	8015.97
I287	A	61	33	3253.65	1821.49
I287	A	61	35	2825.98	2453.15
I287	A	61	36	14827.49	10708.54
I287	A	61	37	2925.04	2925.04
I287	A	61	38	13934.31	1163.38
I287	A	61	77	9548.93	0.93
F135		23	216	1405.02	5.88

PROGETTAZIONE ATI:



RELAZIONE ESPROPRI

F135		23	217	14225.08	507.88
F135		23	94	5131.34	16.06
F135		23	95	15072.18	13499.46
F135		24	105	2445.28	1066.02
F135		24	107	8294.90	4015.23
F135		24	137	3186.98	1985.50
F135		24	141	2727.46	1928.25
F135		24	675	4750.08	987.82
F135		24	78	5397.00	4704.04
F135		24	862	4808.43	138.78
F135		24	868	1367.40	1104.48
F135		25	220	39216.61	9727.40
F135		25	319	16169.25	5929.70
F135		25	320	10563.49	8115.29

### 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 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

Si è utilizzata come area di occupazione permanente una fascia di 5 metri per lato rispetto al progetto dell'opera.

## 4. METODOLOGIE

### 4.1.1. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRI

Il Piano particellare di esproprio è stato redatto in conformità alle procedure previste dalla pratica corrente, con un livello di attenzione tale da velocizzare tutti gli adempimenti nel Progetto Esecutivo.

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;*
- *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;*

### 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;*

*Nota:*

*ad oggi non è stato possibile accertare la destinazione urbanistica mediante sovrapposizione con il PRG;*

## 5. STIIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRI

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.

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;*

PROGETTAZIONE ATI:

- *coltura presente*
- *vicinanza alle infrastrutture viarie.*

I terreni interessati questo intervento sono essenzialmente agricoli adibiti alla coltura di pascolo, seminativo e bosco ed in piccola parte uliveto e vigneto. Per i terreni effettivamente incolti, l'indennità di esproprio, è commisurata al valore agricolo di mercato corrispondente al valore minimo delle aree censite. Come previsione di spesa, un valore medio per le aree agricole pari a 3.50 €/mq, decurtando dalle consistenze una quota del 2% che sarà valutata come area edificabile, stimata a 50 €/mq.

## 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.

## 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 essenze vegetali impiantate, benché di pregio.

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.

## 5.4. INDENNITA' 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.

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

PROGETTAZIONE ATI:

### **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

### **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.

### **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 12% dell'indennità base

### **5.8. INDENNITÀ PER BENI NON ESPROPRIATI – SERVITÙ**

Per 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 per cento dell'indennità base aree agricole ed edificabili.

### **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% per cento dell'indennità base di esproprio

## **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.

PROGETTAZIONE ATI:

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

## 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.

## 6.3. INTERESSI LEGALI

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

## 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.

## 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".

TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	coeff.	TOT.PARZIALE	
<b>A</b> INDENNITA' BASE DI ESPROPRIO					
Indennità di Esproprio					
1	Indennità base	A1	TU: art. 40 c.1 -	3.5	952'528.15 €
		A2	T.U: art. 37 - art. 38	50	277'705.00 €
		A3	T.U. : Art. 38 Fabbricati		250'000.00 €
2	Indennità per proprietari, coltivatori diretti IAPP		art. 40 c.4	VAM (0,92 €/mq)	255'488.60 €
	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari		art. 42		
3	Indennità per occupazione di urgenza		art. 22 bis		493'411.05 €
4	Indennità per danni diretti ed indiretti		Danni Diretti ed Indiretti	0.4	592'093.26 €
5	Deprezzamenti		Art. 33	0.12	177'627.98 €
6	Possibili servitù		10% indennità base (A1+A2)	0.1	123'023.32 €
7	Possibili acquisizione fondo residuo		15 % indennità base	0.15	222'034.97 €
<b>TOTALE (A)</b>					<b>3'343'912.33 €</b>
<b>B</b> Indennita' occup. temp. non preordinata all'esproprio					
1	occupazione temporanea (piste, stoccaggio...)		TU: art. 49/50		127'710.33 €
2	Danni Occupazione Temporanea			0.4	51'084.13 €
<b>TOTALE (B)</b>					<b>178'794.47 €</b>
<b>C</b> Indennita' definitiva art. 21 TU					
1	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni dellaTerna		Ind. Espr. (25%)	0.25	370'058.29 €
2	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Prov. Espr.		Ind. Espr. (20%)	0.2	296'046.63 €
<b>TOTALE (C)</b>					<b>666'104.92 €</b>
<b>D</b> Interessi					
1	Interessi Legali		si valuti un periodo di due anni (interesse 2 %)	0.02	59'209.33 €
<b>TOTALE (D)</b>					<b>59'209.33 €</b>
<b>E</b> SPESE					
1	Pubblicazioni e varie			0.05	74'011.66 €
<b>TOTALE (D)</b>					<b>74'011.66 €</b>
<b>TOTALE PREVISIONE PROGETTUALE</b>					<b>4'322'032.69 €</b>

## 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.

PROGETTAZIONE ATI: