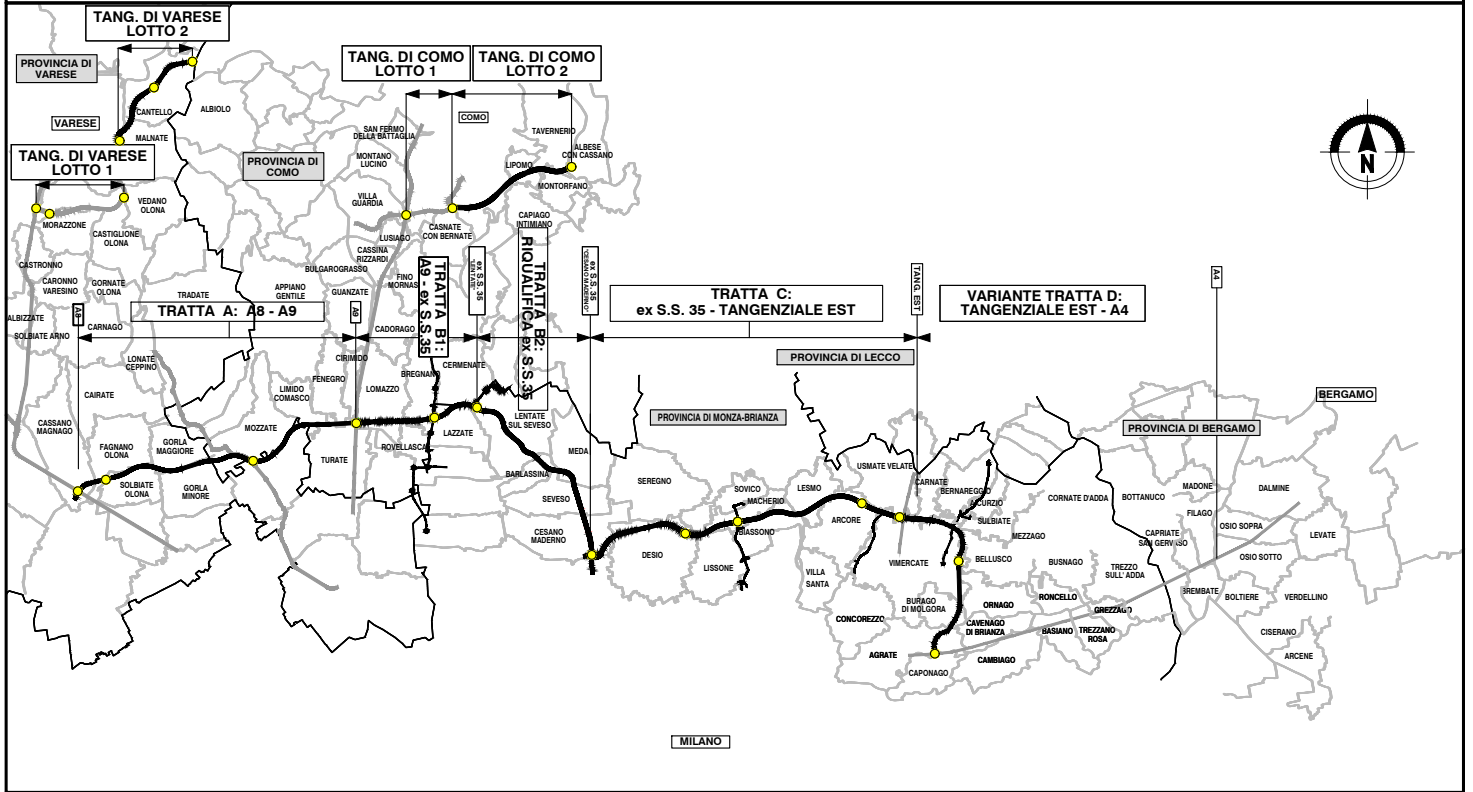


QUADRO DI UNIONE GENERALE



COLLEGAMENTO AUTOSTRADALE

DALMINE-COMO-VARESE-VALICO DEL GAGGIOLO E OPERE AD ESSO CONNESSE

CODICE C.U.P. F11B06000270007

PROGETTO DEFINITIVO VARIANTE TRATTA D

ESPROPRIAZIONI GENERALE DI PROGETTO Relazione Generale

IDENTIFICAZIONE ELABORATO

FASE PROGETTUALE	AMBITO	TRATTA	CATEGORIA	OPERA	PARTI DI OPERA	TIPO ELABORATO	PROGRESSIVA	REVISIONE ESTERNA
D	ES	DD	000	0000	000	RG	001	A

DATA 30/06/2023
SCALA -

CONCEDENTE



PROGETTAZIONE



DATA REVISIONE

30/06/2023 EMISSIONE A

ELABORAZIONE PROGETTUALE

Direzione Ingegneria BIM Center
Arch. Fabio Massimo Saldini
RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE
Ing. Lucia Samorani

Redatto: Geom. Pitasi Visto: Geom. Pitasi Contributo specialistico: Ing. Samorani

CONCESSIONARIO

Direttore Ingegneria e BIM Center: Arch. Fabio Massimo Saldini
Direttore Tecnico: Ing. Paolo Simonetta
Responsabile Funzione Tecnica, Project Financing e ACT: Ing. Andrea Monguzzi

VERIFICA E VALIDAZIONE

RTI: Conteco Check S.r.l. (Mandante), Rina Check S.r.l. (Mandataria), Bureau Veritas Italia S.p.a. (Mandataria)



REDAZIONE DEGLI ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO
INERENTI LE ESPROPRIAZIONI
DEL COLLEGAMENTO AUTOSTRADALE
“DALMINE – COMO - VARESE – VALICO DI GAGGIOLO E OPERE AD
ESSO CONNESSE”

VARIANTE TRATTA D

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DEI COSTI DELLE
ESPROPRIAZIONI**

INDICE

1	GENERALITA' ED ATTIVITA' SVOLTA:	3
2	RIFERIMENTI NORMATIVI	6
3	DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE DI RIFERIMENTO ADOTTATA PER LA STIMA	6
4	CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	7
4.1	OPERAZIONI PRELIMINARI PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'.	7
4.2	ELENCO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE	7
5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E FINALITA' DELLE INDAGINI	8
5.1	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.....	8
5.2	FINALITÀ DELLE INDAGINI E DELLE VERIFICHE ESEGUITE.....	8
6	AREE AGRICOLE	8
7	AREE EDIFICABILI E EDIFICATE	9
8	AREE NON EDIFICABILI A STANDARD	10
9	SERVITÙ DI PASSO E PER INTERFERENZE	11
10	OPERE E MANUFATTI RURALI DA DOVERSI DEMOLIRE	11
11	OCCUPAZIONE D'URGENZA	11
12	INDENNITÀ' AGGIUNTIVA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 327/2001	12
13	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI CANTIERE	12
14	REGIME FISCALE DELLE INDENNITA'	13
15	QUADRO ECONOMICO	13
16	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IMPEGNATE E DELLE RELATIVE FASCE DI RISPETTO (EX ART 165 COMMA 3 D.LGS N. 163/2006)	15

1 GENERALITA' ED ATTIVITA' SVOLTA:

Come già rappresentato nella relazione di sintesi non tecnica nell'ambito delle attività legate alla realizzazione dell'intervento complessivo del collegamento autostradale "Dalmine - Como – Varese - Valico del Gaggiolo e opere ad esso connesse" si inserisce la presente variante della tratta D della lunghezza di circa 9 km. Il suo inizio è ubicato in corrispondenza della tratta precedente immediatamente dopo lo svincolo di interconnessione con la Tangenziale Est (appartenente alla Tratta C) e prima dell'attraversamento del fiume Molgora fino a terminare in corrispondenza dell'attuale svincolo della TEEM mediante la realizzazione della nuova interconnessione con la stessa TEEM e autostrada A4.

L'ambito territoriale interessato dall'intervento è ricompreso nel territorio della provincia di Monza e Brianza e nei Comuni di Agrate Brianza - Aicurzio – Bellusco – Bernareggio – Burago di Molgora – Caponago - Cavenago di Brianza – Carnate – Ornago – Sulbiate - Vimercate.

Detto ciò, al fine di poter dar corso agli atti inerenti al vincolo preordinato all'espropriazione, alla dichiarazione di pubblica utilità e alla successiva acquisizione delle aree necessarie ed accessorie all'esecuzione di lavori, oltre che per valutare gli oneri derivanti dalle espropriazioni, è stato predisposto un piano particellare di esproprio composto dai seguenti documenti:

- piani particellari in scala 1:2000, dove vengono riportati tutti i mappali interessati dal percorso dell'opera, dalle aree di cantiere o di lavoro necessarie per la costruzione della stessa.
- fascicolo degli elenchi ditte con indicati i nominativi catastali, le superfici oggetto di procedimento espropriativo.

Prima di entrare nei singoli capitoli della presente relazione si segnala che rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato in progetto si sviluppa principalmente in ambiti di aree agricole e limitatamente in pertinenze residenziali, industriali o artigianali e standard.

Infine, alcune delle aree interessate risultano di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse si dovrà prevedere alla stipula di adeguate convenzioni o atti di concessione d'uso ove non sia possibile addivenire alla cessione delle stesse.

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIAZIONE

PARTE GRAFICA

LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Milano in formato digitale.

Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie

entità in layer precostituiti nel file prototipo denominati con prefisso "CXF_".

LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale (Gauss Boaga). È stato pertanto necessario rototraslare la cartografia progettuale sulle mappe catastali in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie.

LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE - LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- ✓ aree da doversi occupare temporaneamente per cantiere;
- ✓ aree da doversi occupare per sede autostradale;
- ✓ aree da doversi espropriare per l'adeguamento della viabilità e deviazioni canali;
- ✓ aree da doversi asservire per deviazione fosso, di passo, per interferenze;
- ✓ aree da doversi espropriare e asservire per mitigazione ambientale;
- ✓ aree da acquisire a reliquato.

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georiferiti ed individuati con apposite campiture colorate.

LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, agli elenchi ditte per ogni comune o sezione interessata.

I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

Come sopra citato i contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georiferiti.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto e sia sulla base del proprietario della particella considerata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

Nella tavola del piano particellare è stata predisposta una adeguata legenda dove

vengono riportati i colori utilizzati per la formazione dello stesso piano.

Inoltre, per ciascuna particella catastale interessata è stato possibile calcolare la superficie da occupare temporaneamente, asservire ed espropriare in via definitiva.

Convenzionalmente, in conformità e alla nostra esperienza, si è provveduto a definire il massimo ingombro presumibile secondo i seguenti criteri operativi:

sede autostradale:

limite di occupazione definitiva posto ad un metro dalla recinzione autostradale, fatti salvi i necessari raccordi, adeguamenti e collegamenti;

viadotti:

occupazione definitiva dello spazio compreso tra le proiezioni a terra degli impalcati, con fasce aggiuntive al lato delle due corsie di mt. 4 per ogni lato, con adattamento a casi di particolari esigenze;

casi puntuali come per la mitigazione ambientale, deviazioni strade ed occupazioni temporanee:

nelle presenti fattispecie l'occupazione è stata determinata secondo gli ingombri delle opere e le esigenze specifiche per consentire l'esecuzione dei lavori secondo le tecniche progettate ed in considerazione della movimentazione di uomini e mezzi in piena sicurezza operativa.

PARTE DESCRITTIVA

LE VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.).

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da doversi occupare sono riassunte nelle schede dell'Elenco Ditte.

ELENCO DITTE

Nell'elenco ditte sono riportati per ogni ditta catastale i seguenti dati:

- ✓ il numero d'ordine della ditta;
- ✓ il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- ✓ la provincia ed il comune della particella interessata;
- ✓ i dati catastali delle particelle occupate (intestatario, dati censuari);
- ✓ il dettaglio delle superfici delle aree da doversi occupare (sede autostrada, sede

strada, servitù ed occupazione temporanea).

2 RIFERIMENTI NORMATIVI

La normativa di riferimento è il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche e integrazioni a seguito di:

- D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302;
- D.Lgs. 01 settembre 2011 n. 150;
- Legge Finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244;
- Sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 7 giugno 2011.
- Sentenza della Corte costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011.

Si sono considerati inoltre:

- (i) gli insegnamenti della costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione;
- (ii) il Protocollo d'Intesa inerente alle modalità e i criteri di esproprio connessi al Collegamento Autostradale Dalmine – Como – Varese – Valico del Gaggiolo ed opere connesse, sottoscritto il 18 dicembre 2009 da parte di Regione Lombardia, Concessioni Autostradali Lombarde e APL S.p.A.– con le Associazione agricole Confagricoltura Lombarda, la CIA Lombarda, Coldiretti, Unione Regionale Proprietà Fondiaria, e le successive integrazioni.

3 DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE DI RIFERIMENTO ADOTTATA PER LA STIMA

Per la stima delle indennità di esproprio sono stati consultati i seguenti elaborati progettuali:

- Elaborati del piano particellare grafico relative al Progetto Definitivo e relativi Elenchi Ditte;
- PGT dei vari Comuni interessati;
- Fonti specialistiche di riferimento: Listini valori immobiliari, atti notarili, prezzari regionali.

4 CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

4.1 OPERAZIONI PRELIMINARI PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'

Per la determinazione delle indennità di espropriazione, come sopra citato, si è proceduto a reperire gli strumenti urbanistici, sovrapponendo gli elaborati di piano particellare con le cartografie di P.G.T., desumendo analiticamente per ogni particella l'azzonamento urbanistico e le relative superfici.

Si è provveduto inoltre a verificare l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa.

4.2 ELENCO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

Di seguito si riporta una tabella con l'elenco degli strumenti urbanistici, elaborati cartografici e rispettive norme tecniche di attuazione, utilizzati per la determinazione delle destinazioni urbanistiche.

N°	COMUNE
1	AGRATE BRIANZA
2	BELLUSCO
3	AICURZIO
4	BERNAREGGIO
5	BURNAGO DI MALGONA
6	CAPONAGO
7	CARNATE
8	ORNAGO
9	CAVENAGO DI BRIANZA
10	SULBIATE
11	VIMERCATE

Dalle sopra indicate indagini urbanistiche si riscontrano i seguenti azzonamenti:

- aree non edificabili con destinazione agricola;
- aree non edificabili con utilizzazione diversa da quella agricola;
- aree edificabili;
- aree edificate;
- fabbricati rurali e/o di pertinenza di attività agricole.

5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E FINALITÀ DELLE INDAGINI

5.1 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”.*

5.2 FINALITÀ DELLE INDAGINI E DELLE VERIFICHE ESEGUITE

Sulla base della classificazione, risultante dagli elaborati progettuali e dai Piani del Governo del Territorio, come fino adesso descritti ed inoltre determinate le superfici complessive da espropriare, le colture in atto, con sopralluoghi sui siti interessati ed effettuate le indagini relative alla definizione del valore venale riferito alla specifica attribuzione di aree, si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di espropriazione secondo i criteri indicati dal Testo Unico in materia di esproprio e valutando anche gli aspetti fiscali e tributari.

In particolare:

- per i terreni edificabili in base all' art. 37 del D.P.R. 327/2001 e ai sensi delle sentenze n 348 e 388 della Corte costituzionale sopra richiamate;
- per i terreni edificati e standard in base all'art. 38 del D.P.R. 327/2001;
- per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 comma 1, 42 del D.P.R. 327/2001 e ai sensi della sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011;
- per i terreni da asservire in base all'art. 44 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;
- per i terreni da espropriare parzialmente anche in base all'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..
- per i terreni occupati temporaneamente in base all'art. 50 del D.P.R. 327/2001.

6 AREE AGRICOLE

Con la sentenza n. 181 del giugno 2011 la Corte costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il criterio indennitario basato sul valore agricolo medio in quanto esso prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni

dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Il dispositivo in particolare ha dichiarato incostituzionale i commi 2 e 3 dell'art 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. .

È stato, invece fatto salvo il comma 1 del sempre art. 40 il quale con riguardo alle aree effettivamente coltivate, prevede che l'indennizzo debba determinarsi tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Pertanto, sono state determinate le indennità secondo l'insegnamento della Corte costituzionale e in relazione alla superficie occupata.

In questa prima fase di progetto si è ipotizzato un valore agrario pari a euro/mq 12,50, desunto dalla consultazione dei documenti già citati e da una analisi di mercato preliminare eseguita sul territorio.

7 AREE EDIFICABILI E EDIFICATE

Con la sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte costituzionale è stato sancito che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi deve essere equiparato al valore venale.

Per quanto sopra indicato secondo la prassi estimativa il valore delle aree edificabili si determina mediante l'applicazione di un'aliquota percentuale al valore di mercato del fabbricato su di essa edificato.

Detta aliquota non rappresenta altro che l'incidenza che il costo del suolo ha sul valore della costruzione. In considerazione della ubicazione delle aree, dell'indice di cubatura, delle risultanze delle tabelle mercuriali, è stato possibile affermare che l'incidenza del valore delle aree su quello del fabbricato è pari al 10%.

Per la ricerca dei valori unitari di mercato degli immobili gli stessi vengono confrontati con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Il principale riferimento è senz'altro l'Osservatorio Immobiliare. Si tratta di una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

Si ricorda che sugli importi delle indennità relative ad aree edificabili di proprietà di soggetti privati dovrà essere applicata dall'Autorità Espropriante una ritenuta alla fonte pari al 20%, mentre su quelli di proprietà di soggetti giuridici dovrà essere applicata l'IVA.

Analizzando i documenti già citati ed effettuate una serie di ricerche di mercato preliminari è stato possibile attribuire a tutte le aree un valore di euro/mq 150.

8 AREE NON EDIFICABILI A STANDARD

Come già citato alcuni terreni ricadono in ambiti di aree con funzione standard.

Per consolidata giurisprudenza, le aree con destinazione standard devono essere qualificate ai fini indennitari ed espropriativi come inedificabili; si veda, tra le altre, Cassazione Civile, Sez. I, n. 26357 del 07-12-2011, la quale conferma che la caratteristica dell'edificabilità "[...] non è infatti ravvisabile nel caso in cui l'area sia vincolata ad usi meramente pubblicistici, come quello risultante dalla classificazione a verde pubblico attrezzato o di quartiere, non consentendo tale destinazione le indicate forme di edificazione, neppure ove sia prevista la realizzazione di strutture a servizio del sito, con limitato indice di fabbricabilità, trattandosi di interventi funzionali all'attuazione delle finalità pubbliche connesse alla previsione urbanistica (cfr. tra le più recenti, Cass., Sez. 1^a, 6 agosto 2009, n. 17995; 14 giugno 2007, n. 13917; 20 novembre 2006, n. 24585)"; v. anche Cass., Sez. I Civile, 7 marzo 2017, n. 5686; Cass. 4608/2017; 14840/2013; 7987/2011; 2605/2010; 21095 e 16537/2009; 9891/2007; 3838/2004; 10570/2003; sez. un. 172 e 173/2001.

Ne consegue che l'esproprio di area ubicata in zona standard deve liquidarsi con il criterio indennitario previsto per le aree inedificabili.

Tuttavia, con riferimento all'art. 40 c.1 T.U.E., la Corte Costituzionale con la sentenza n. 181/2011 ha introdotto il concetto di valore venale delle aree espropriate nella cui determinazione si deve tenere conto delle caratteristiche di posizione del suolo, del valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro possa incidere sul valore venale di esso. La soprarichiamata decisione della Corte Costituzionale ammette di considerare nella determinazione dell'indennità di espropriazione le possibilità di sfruttamento diverso da quello agricolo, ma è unicamente rivolto a quei terreni che, pur senza raggiungere i livelli dell'edificabilità, abbiano un'effettiva e documentata valutazione di mercato che rispecchia queste possibilità di utilizzazioni intermedie tra l'agricola e l'edificatoria (parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti ecc.) sempreché assentite dalla normativa vigente sia pure con il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative. (Cassazione civile, Sez. 1° 13/04/2012 n. 5875 - Cassazione Civile Sez. 1° Civ. n. 14245 del 04/06/2018).

Pertanto nel riconoscimento che è consentito valorizzare le possibilità di utilizzazione intermedie tra l'agricolo e la edificatoria, per la monetizzazione di tali aree, vista l'assenza o comunque limitato mercato delle aree standard si è ritenuto corretto l'applicazione del procedimento analitico attenendosi alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate rapportando attraverso appropriati coefficienti di ragguglio l'area al valore di mercato delle unità

immobiliari su di essa realizzare o da realizzare con una quota di riduzione del valore dell'area legato ai costi di urbanizzazione, fiscalità, oneri vari e l'indice di edificabilità delle aree destinate allo stesso azionamento.

Pertanto, è stato adottato un valore medio di euro/mq 30,00.

9 SERVITÙ DI PASSO E PER INTERFERENZE

L'indennità di asservimento viene commisurata ad una percentuale dell'indennità di espropriazione, calcolata prendendo in esame i valori venali sia per le aree non edificabili che edificabili o edificate.

10 OPERE E MANUFATTI RURALI DA DOVERSI DEMOLIRE

Dalle verifiche effettuate sono stati individuati i manufatti che andranno demoliti. Il valore di detti manufatti o opere è stato determinato sulla base dei criteri del valore venale commisurato al costo di ricostruzione al netto delle detrazioni per la vetustà.

Come più volte indicato, in questa fase di progetto, si è stimato un importo pari al 20% dell'indennità totale per l'espropriazione dei fondi.

11 OCCUPAZIONE D'URGENZA

L'occupazione temporanea preordinata all'esproprio è stata reintrodotta sia nella procedura ordinaria che in quella accelerata con il D.Lgs. 302/2002.

L'Art 22 bis testo unico espropri prevede la "procedura accelerata" in materia di espropriazione per pubblica utilità, procedura caratterizzata dal requisito dell'urgenza che non permette di seguire l'articolato iter ordinario previsto dall'articolo 20 dello stesso testo unico.

In particolare, lo stesso l'art. 22 bis disciplina l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione.

L'art. 22 bis comma 5 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 prevede che per il periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso e la data di corresponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo, stabilito per l'atto di cessione volontaria è dovuta l'indennità di occupazione, da computare ai sensi dell'art. 50 comma 1.

In particolare, l'indennità la presente aggiuntiva è stata quantificata in un dodicesimo di quanto dovuto in caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

Nella quantificazione è stato considerato un periodo di occupazione pari a quattro anni.

12 INDENNITÀ' AGGIUNTIVA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 327/2001

L'espropriazione può riguardare un bene intero o una porzione di un bene. Nel primo caso si parla di espropriazione totale, nel secondo caso di espropriazione parziale.

Nel caso della espropriazione parziale il pregiudizio arrecato alla proprietà dalla realizzazione dell'opera pubblica non può essere circoscritto ad un valore economico strettamente commisurato alla porzione espropriata, ma può anche derivare dal deprezzamento della porzione non espropriata o dal deprezzamento di un bene limitrofo al bene espropriato.

Come previsto dall'art. 33 del T.U. nel caso di espropriazione parziale, l'indennità di espropriazione deve tenere conto non solo del valore della parte ablata in quanto lo stesso valore non corrisponde ad un adeguato ristoro per il proprietario.

Pertanto, nel quadro economico degli espropri è stato tenuto conto dei danni arrecati ai fondi residui dovuti alla frammentazione dell'unità, la sua sconfigurazione e la possibile alterazione del piano campagna.

Per il calcolo di tali indennità aggiuntive si è tenuto conto del Protocollo d'Intesa inerente alle modalità e i criteri di esproprio connessi al Collegamento Autostradale Dalmine – Como – Varese – Valico del Gaggiolo ed opere connesse, sottoscritto il 18 dicembre 2009 da parte di Regione Lombardia, Concessioni Autostradali Lombarde e APL S.p.A.– con le Associazione agricole Confagricoltura Lombarda, la CIA Lombarda, Coldiretti, Unione Regionale Proprietà Fondiaria, e le successive integrazioni.

13 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI CANTIERE

L'esecuzione dei lavori chiede l'utilizzo di superfici di proprietà privata per le viabilità e lo stoccaggio di materiali. Infatti, il progetto contiene l'elenco delle superfici da occupare temporaneamente strettamente funzionali e preventivabili con certezza al fine di consentire il cantieraggio dell'opera, senza però sostituirsi all'Appaltatore nel reperimento di aree strumentali all'organizzazione del lavoro.

I proprietari di dette aree subiscono con la dichiarazione di pubblica utilità, seppur anche se non un esproprio, comunque una compressione temporanea della loro facoltà di godimento sul bene.

Il Testo Unico sulle Espropriazioni ha disciplinato espressamente l'occupazione temporanea di aree da non espropriare, ma necessarie alla corretta esecuzione dei lavori.

Come per indennità preordinata all'espropriazione l'indennità di occupazione temporanea di cantiere è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di

esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

14 REGIME FISCALE DELLE INDENNITA'

Nell'ambito della valutazione dei costi delle espropriazioni sono stati conteggiati, infine, i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia mediante decreto di esproprio sia attraverso contratti di cessione volontaria.

Richiamata la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 243/E che ha indicato che ai decreti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di cessioni volontarie di immobili a favore di S.p.A., soggetto distinto dallo Stato, con una propria autonomia patrimoniale, gestionale e contabile, non è possibile applicare il regime esentativo previsto a favore dello Stato dall'articolo 57, comma 8, del TUR e dagli articoli 1 e 10 del TUIC, sono state considerate le aliquote come indicate dalla Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) e Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (Legge di Bilancio 2017).

15 QUADRO ECONOMICO

TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coeff.	TOT.PARZ.	TOTALE	
INDENNITA' DI ESPROPRIO: COLLEGAMENTO AUTOSTRADALE DALMINE – COMO – VARESE – VALICO DEL GAGGIOLLO ED OPERE AD ESSO CONNESSE - VARIANTE TRATTA D						
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 T.U.	a1) VA = V.A. da qualità accertata x superficie Es. : a1 = V.A.. x 2 x Superficie mq. 1.620.059	12,50	20.250.737,50	
		a2) Terreni edificabili: art. 37 T.U.	a2) Valore Venale Es. : a2 = V.V. x Superficie Edificabile mq. 9.658	150,00	1.448.700,00	
		a3) Terreni edificati	a2) Valore Venale Es. : a2 = V.V. x Superficie standard mq. 26.796	30,00	803.880,00	
		a4) Fabbricati manufatti e soprassuoli: art. 38 T.U.	a3) Stima		4.050.147,50	

			Indennità base = a1+a2+a3+a4			26.553.465,00
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 T.U. 244/07 L.	Su a2+ (10% a2)	0,10	144.870,00	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, per coloni affittuari ed ecc.	Art. 40 c.4, 42 e 45 T.U.	a1= (V.A.M. x Sup.Agricola) a2* = (V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)	6,60	10.756.132,20	
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 5 anni)	1/12 (a1+a2+a3) x N (4 anni)	0,33	7.501.105,83	
f	Indennità per danni diretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria		stima		
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	Stima	0,30	7.966.039,50	
h	Possibili servitù		Es. : V.A. x Superficie mq. 113211	0,30 - 0,90	1.803.310,27	
i	Possibili convenzioni onerose		5% Indennità base	0,05	1.327.673,25	
l	Possibili acquisizione fondo residuo		10% Indennità base	0,10	2.655.346,50	
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO						58.707.942,55
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO						
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio....., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	1/12 x Indennità base x T (3 anni) mq. 575.352	0,250	1.797.975,00	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U						
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 5-10%	0,067	3.825.351,29	
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale	C.P.E.	1/3 Indennità di esproprio x 5-10%	0,017	956.337,82	

	Espropri					
			TOTALE INDENNITA'			65.287.606,66
4. INTERESSI						
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 1	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente	5%	-	
5. SPESE						
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Indennità base x 0.10 e comunque non inferiore a € 20.000,00	0,10%	-	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti, Notifiche e - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Imposte fiscali sul trasferimento degli immobili che decorrono dal primo gennaio 2014. D.L. n.104 /2013 (noto come "Decreto Istruzione") e il D.Lgs. 23/2011 ("Decreto sul Federalismo Fiscale").	15% 9% 3%	10.183.835,56	
c	Spese amministrative		Spese amministrative sul totale delle indennità di esproprio	1%	652.876,07	
			TOTALE INTERESSI E SPESE			€ 10.836.711,62
			TOTALE GENERALE ESPROPRI			€ 76.124.318,29

16 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IMPEGNATE E DELLE RELATIVE FASCE DI RISPETTO (EX ART 165 COMMA 3 D.LGS N. 163/2006)

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

L'ex Decreto Legislativo n. 163 del 12 aprile 2006 "Codice degli appalti" prevede all'art. 165, comma 3 che: "Il progetto preliminare delle infrastrutture ... deve evidenziare con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia;".

La finalità della norma è quella di individuare, con il progetto le aree da salvaguardare necessarie per la costruzione dell'infrastruttura e quelle destinate alle fasce di rispetto

della prevista infrastruttura. Infatti il successivo comma 7 dello stesso articolo prevede che l'approvazione del progetto definitivo "perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato-Regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

Gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

DEFINIZIONE DELLE AREE OCCUPATE E DELLE FASCE DI RISPETTO

Per aree occupate si intendono tutte le aree destinate alla costruzione e all'esercizio dell'opera pubblica, così come individuate nella planimetria di progetto.

Tali aree comprendono la nuova sede autostradale e le sue opere collaterali, la sede delle nuove viabilità locali o delle opere connesse, nei limiti di quanto indicato dalla planimetria di progetto.

Inoltre vengono compresi tra le aree occupate, nei limiti delle informazioni disponibili a livello di progetto definitivo, gli spazi interclusi (reliquati) nonché i possibili spazi destinati ad interventi di mitigazione ambientale.

La fascia di rispetto è da intendersi quale porzione di "terreno esterna al confine autostradale e stradale, sulla quale esistono dei vincoli (distanze) alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni e simili".

Per le strade e autostradale le fasce di rispetto sono definite così come indicato dal D.Lgs 30 aprile 1992 n° 285 (Codice della Strada) e dal DPR 16 dicembre 1992 n° 495 (Regolamento di esecuzione ed attuazione) e invece per i corsi d'acqua e canali dalla legge 431/85 e integrazioni con le leggi regionali nel piano territoriale paesistico.

CRITERI E METODO DI IDENTIFICAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO

Il Codice della Strada e il relativo Regolamento prevedono per le fasce di rispetto distanze dal confine stradale diverse in relazione al tipo di strada, al contesto in cui la strada è inserita (fuori o dentro il centro abitato) e alle previsioni degli strumenti urbanistici (presenza o meno di zone edificabili all'esterno dei centri abitati). Partendo dalle previsioni/prescrizioni del Codice della Strada, il metodo e le procedure seguite nella definizione delle fasce di rispetto, riportate negli elaborati cartografici di riferimento, sono state le seguenti:

a) Tipologie stradali

In base alla classificazione tecnico-funzionale del C.d.S., le strade in progetto sono così suddivise:

- asse autostradale: tipo A;
- strade extraurbane locali: tipo F (tratti strade a semplice carreggiata da realizzare per risolvere le interferenze con la viabilità locale esistente).

b) Dimensionamento delle fasce di rispetto all'esterno dei centri abitati

Il dimensionamento adottato è quello previsto dal C.d.S.:

- 60 m per l'asse autostradale (tipo A);
- 10 m per le strade di tipo F;

c) Dimensionamento delle fasce di rispetto all'esterno del centro abitato, ma all'interno delle zone edificabili

Il C.d.S. prevede che "fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi..." la distanza della fascia di rispetto per l'asse autostradale dovrà essere di 30 m (tipo A),

Nell'applicare tale previsione del C.d.S., si sono considerate solo le aree "edificabili o trasformabili" destinate da PGT ad insediamenti residenziali, produttivi e commerciali senza considerare i possibili piani attuativi già esecutivi.

Ciò nell'ipotesi di rinviare al Comune interessato, una volta dimostrata la presenza di piani esecutivi, alla data di approvazione del progetto autostradale, la decisione di applicare la riduzione della fascia di rispetto prevista a 30 mt..

d) Dimensionamento delle fasce all'interno dei centri abitati

Il C.d.S. prevede l'obbligo di fasce di rispetto per l'edificazione all'interno dei centri abitati solo per le seguenti strade:

- strade di tipo A = 30 m
- strade di tipo D = 20 m

Quest'ultimo tipo di strada (D=urbana di scorrimento a doppia carreggiata) non compare, però, in nessuna previsione del progetto Pedemontana.

Ricorrono, invece, casi di strade a semplice carreggiata interne ai centri abitati (tipo E), per le quali il Codice della Strada rinvia alle salvaguardie dei PRG comunali. Per tali casi si è ritenuto opportuno indicare nell'elaborato cartografico una fascia di rispetto di 10 m, come per le strade di tipo F esterne al centro abitato, ma in presenza di zone edificabili di PGT.

MISURE DI SALVAGUARDIA

All'interno delle "fasce di rispetto", come individuate nell'apposito elaborato cartografico per le strade e autostrade, si applicano come sopra citato le norme previste dal Codice della Strada ed inoltre della legge n 133 del 06/08/2008.

Tali norme vietano ogni intervento di nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali, ampliamenti di edifici esistenti. Per le "aree occupate", come definite al precedentemente, è evidente la necessità di una misura di salvaguardia più restrittiva di quella prevista per le fasce di rispetto. Si propone, pertanto, come misura di salvaguardia, che vengano vietati tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, come definiti alle lettere d) ed e) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), modificato con D. Lgs. 21 gennaio 2003 n.16.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze; le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche.