

Autostrada A14 - Strada Statale 7

Lavori di realizzazione delle rampe di collegamento tra l'Autostrada Adriatica A-14 Bologna – Taranto al km 741+332 e la S.S. 7 Appia al km 628+700.
 CIG : 8646966613 - CUP: F87H18004710001

PROGETTO DEFINITIVO

COD.SIL

AAMSBA00322

COD.INT.

BA9471

PROGETTAZIONE:



PROGETTISTI

Ing. Tommaso Di Bari – Ordine Ing. Taranto n. 1083
 Ing. Vito Capotorto – Ordine Ing. Taranto n. 1080
 Arch. Andreas Kipar – Ordine Arch. Milano n.13359 – Progettista e Direttore Tecnico LAND Italia Srl
 Ing. Primo Stasi – Ordine Ing. Lecce n. 842

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Roberto Grimaldi

DIRETTORE DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Ing. Domenico Di Giesi

RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Alessandro Aliotta – Ordine Ing. Genova n. 7995A

COLLABORATORI

Geom. Luciano Tafuro

COLLABORATORI

Ing. Cristina Stano – Ordine Ing. Lecce n. 3648
 Arch. Lucia Maria Lepore – Ordine Arch. Lecce n. 541

IL GEOLOGO

Dott. Geol. Mario Stani – Ordine Geol. Puglia n. 279

RESPONSABILE DI PROGETTO STRUTTURA TERRITORIALE PUGLIA

Ing. Marianna Grisolia

COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

Ing. Vito Capotorto – Ordine Ing. Taranto n. 1080

RESPONSABILE PROJECT MANAGEMENT E PROGETTI SPECIALI

Ing. Nicola Marzi

TITOLO:

ESPROPRI

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO		NOME FILE		REVISIONE	SCALA:	FOGLIO:
PROGETTO	LIV. PROG. ANNO	T00ES00ESP01_A				
STBA9001	D 23	CODICE ELAB.	T00ES00ESP01	A	-	01 di 01
03						
02						
01						
00	PRIMA EMISSIONE	MAGGIO 2023	F.Bolettieri	V.Capotorto	T. Di Bari	
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

ANAS S.p.A.

OGGETTO :

LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE RAMPE DI COLLEGAMENTO TRA
L'AUTOSTRADA "ADRIATICA" A -14 "BOLOGNA – TARANTO" AL KM. 741+332
e la S.S. 7 "APPIA" AL KM. 628+700.

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE STIME
E INDENNITA' D'ESPROPRIO

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2.	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	5
2.1	INDENNITÀ D’ESPROPRIAZIONE DI UN AREA EDIFICABILE	5
2.2	INDENNITÀ D’ESPROPRIAZIONE NEL CASO DI ESPROPRIO DI UN AREA LEGITTIMAMENTE EDIFICATA	5
2.3	INDENNITÀ D’ESPROPRIAZIONE DI UN AREA NON EDIFICABILE	5
2.4	INDENNITÀ PER L’OCCUPAZIONE TEMPORANEA	5
2.5	INDENNITÀ PER ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI UN BENE UNITARIO	5
2.6	INDENNITÀ AGGIUNTIVE.....	5
3.	DESCRIZIONE DELLE AREE.....	6
3.1	CARATTERISTICA E CONSISTENZA.....	6
4.	STRUMENTAZIONE URBANISTICA E VINCOLISTICA.....	6
4.1	STRUMENTAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PALAGIANO	6
4.3	PIANO DI BACINO PER L’ASSETTO IDROGEOLOGICO DELL’AUTRITÀ DI BACINO DELLA PUGLIA (PAI).....	9
5.	OCCUPAZIONE DELLE AREE OGGETTO D’INTERVENTO.....	12
5.1	AREE SOGGETTE AD OCCUPAZIONE PERMANENTE.....	12
6.	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL’ INDENNITA’ DI ESPROPRIO.....	12
7.	CALCOLO DELL’ INDENNITA’ DI ESPROPRIO.....	13
7.1	AREE NON EDIFICABILI.....	13
7.2	INDENNITÀ AGGIUNTIVE	16
8	CALCOLO DELL’ INDENNITA’ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	16
9	ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI UN BENE UNITARIO.....	16
10	STIMA COMPLESSIVA DEL COSTO DEGLI ESPROPRI.....	17
11	QUADRO ECONOMICO ESPROPRIATIVO	19

1 PREMESSA

La presente relazione tecnica ha per oggetto le aree che verranno interessate dalla progettazione definitiva relativa all'intervento proposto relativo ai "Lavori di realizzazione della delle rampe di collegamento tra l'Autostrada Adriatica A-14 Bologna – Taranto al Km 741+332 e la S.S. 7 Appia".

La realizzazione di tale intervento creerà un un importante collegamento tra le due strade, la statale 7 e l'autostrada A14 e consentirà al traffico in arrivo dalla S.S. 106 ed anche dalla S.S. 106 dir, di immettersi direttamente in autostrada utilizzando le rampe da realizzarsi, ed evitando in tal modo, di intasare la già eccessivamente trafficata S.S. 100. Così, non solo si garantirebbe un percorso più agevole ai mezzi, in entrambi le direzioni, evitando di prendere l'autostrada dal casello di San Basilio – Mottola, ma si interverrebbe a decongestionare il traffico sulla S.S. 100, nell'attesa che vengano realizzati i lavori di ammodernamento della stessa".

L'opera si inserisce in un area a prevalente vocazione agricola ricadente interamente nel Comune di Palagiano.

Per la zona in argomento le colture maggiormente praticate sono il seminativo e l'oliveto. Nelle varie attività connesse alla predisposizione degli atti progettuali relativi alla acquisizione delle aree da occupare o/e da acquisire, sono stati effettuati dei sopralluoghi di massima per prendere visione dello stato di fatto delle aree interferenti con l'opera in progetto al fine di poter valutare come la futura arteria vada ad interferire con le realtà agricole. Inoltre sono state eseguite le necessarie indagini in merito alla eventuale esistenza di aree fabbricabili ed attività produttive e le verifiche catastali per l'accertamento di eventuali incongruenze.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

2.1 Indennità d'espropriazione di un area edificabile

Art. 37 comma 1 del D.P.R n. 327 del 08/06/2001 e succ. mm .ii.

2.2 Indennità d'espropriazione nel caso di esproprio di un area legittimamente edificata

Art. 38 comma 1 del D.P.R n. 327 del 08/06/2001e succ. mm. ii.

2.3 Indennità d'espropriazione di un area non edificabile

Art. 40 comma 1 del D.P.R n. 327 del 08/06/2001e succ. mm. ii.

2.4 Indennità per l'occupazione temporanea

Art. 50 comma 1 del D.P.R n. 327 del 08/06/2001e succ. mm. ii.

2.5 Indennità per espropriaione parziale di un bene unitario

Art. 33 comma 1 del D.P.R n. 327 del 08/06/2001e succ. mm. ii.

2.6 Indennità aggiuntive

Art. 42 comma 1 del D.P.R n. 327 del 08/06/2001e succ. mm. ii.

3. DESCRIZIONE DELLE AREE

3.1 Caratteristica e Consistenza

Come sopra descritto il Comune interessato è quello di PALAGIANO.

L'area d'intervento è localizzata in c.da San marco dei Lupini, è prevalentemente agricola essendo caratterizzata in prevalenza da colture a seminativo, e a frutteto.

4. STRUMENTAZIONE URBANISTICA E VINCOLISTICA

4.1 Strumentazione urbanistica del Comune di PALAGIANO.

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Palagiano è il Piano di fabbricazione adottato con Deliberazione Commissariale n. 124 del 23 aprile 1970, ratificata dalla G.P.A. il 18 luglio 1970 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1091 del 23 giugno 1973.

Il P. di F. ha diviso in zone l'intero territorio comunale e le ha classificate nelle seguenti zone:

- a. zone residenziali – comprende le zone residenziali esistenti, quelle di ristrutturazione urbanistica e quelle di espansione
- b. zone produttive - comprende le zone per attività primarie, secondarie e terziarie;
- c. zone di uso pubblico – comprende le aree destinate a viabilità, le aree cimiteriali e le aree destinate a verde pubblico

Dall’analisi della documentazione urbanistica, ed in seguito alla sovrapposizione dell’intervento in progetto, notiamo come il tracciato ricada nel P.R.G. vigente, in parte nelle aree di rispetto della viabilità esistente ed in parte nella zona territoriale omogenea “agricola” di cui al D.M. 1444/68. Tali zone sono destinate prevalentemente all’esercizio delle attività agricole e di quelle connesse alla predetta attività.

ZONA AGRICOLA

Rientrano nelle “Zone produttive” come previsto al titolo 4° art. 2, tutte le zone per attività primaria destinate prevalentemente all’esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l’agricoltura, alle foreste alla caccia ecc., ad allevamenti di bestiame.

- A) Nelle zone predette sono consentite costruzioni a servizio diretto dell’agricoltura quali fabbricati rurali, stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri macchine agricole, a servizio diretto del fondo agricolo e che non superino la superficie ed i capi sottoelencati:
- bovini ed equini 15 mq. /ha;
 - suini 20 mq.;
 - polli ed altri penuti ed animali da pelliccia 10 mq.;
 - ovini 20 mq.
- B) Sono realizzabili inoltre costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annessi ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in sociale ed all’esercizio di macchine agricole. Per gli allevamenti industriali, sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali per ricovero di animali che superano gli indici precedentemente indicati o riguardano allevamenti di specie di animali non contemplate.

Sono inoltre consentite costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni ed attività non provichino particolari problemi di traffico.

Sono in fine consentite costruzioni per industrie nocive.

Per le attività di tipo "A" vengono di seguito specificati i rispettivi indici edilizi:

- Lotto minimo 10.000 mq.;
- I. F. F. 0,05 mc./mq., di cui massimo 0,03 destinati alla residenza;
- Rapporto copertura massimo 10% della superficie del lotto;
- Altezza massima 8,00 ml., salvo costruzioni speciali;
- Distanza dai confini minimo 5 ml.;
- Distanza tra fabbricati è uguale alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti e comunque non inferiore a 10,00 ml.;
- Distanza dal ciglio stradale, come da D.M. 1 aprile 1968 e succ. mm.ii.;
- Area per l'istruzione mq. 4 / 100 mc.;
- Aree per attrezzature d'interesse comune pari a mq. 2,00 / 100 mc.;

Per le attività di tipo "B" vengono di seguito specificati i rispettivi indici edilizi:

- Lotto minimo 10.000 mq.;
- I. F. F. 0,05 mc./mq., di cui massimo 0,03 destinati alla residenza;
- Rapporto copertura massimo 10% della superficie del lotto;

- Altezza massima 8,00 ml., salvo costruzioni speciali;
- Distanza dai confini minimo 5 ml.;
- Distanza tra fabbricati è uguale alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti e comunque non inferiore a 10,00 ml.;
- Distanza dal ciglio stradale, come da D.M. 1 aprile 1968 e succ. mm.ii.;
- Parcheggi minimo 20% della superficie del lotto;
- Verde agricolo minimo 60% della superficie del lotto.

AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Rientrano nelle "Zone di uso pubblico" come definite nel P.di F. al Titolo 5° art. 1, le aree destinate a viabilità, le quali si distinguono in : strade, nodi stradali, piazze, parcheggi e rispetti stradali.

In queste aree è imposto il vincolo di inedificabilità assoluto, salvo che nelle aree destinate a rispetto stradale per le quali è consentito l'installazione di chioschi per benzina, giornali, bibite, ecc., con concessioni a titolo precario.

I rispetti stradali, se non espressamente indicati dal P. di F. per le strade di ogni tipo attraversanti le zone produttive primarie sono quelli previsti dal D. M. del 01/04/1968 e succ. mm. ii.

4.3 Piano di bacino per l'assetto idrogeologico dell'autrità di bacino della Puglia (PAI).

Il Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia (PAI) è finalizzato al miglioramento delle condizioni di regime idraulico e della stabilità geomorfologica

necessario a ridurre gli attuali livelli di pericolosità e a consentire uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto degli assetti naturali, della loro tendenza evolutiva e delle potenzialità d'uso.

Le finalità del PAI sono realizzate, dall'Autorità di Bacino della Puglia e dalle altre Amministrazioni competenti, mediante: a) la definizione del quadro della pericolosità idrogeologica in relazione ai fenomeni di esondazione e di dissesto dei versanti; b) la definizione degli interventi per la disciplina, il controllo, la salvaguardia, la regolarizzazione dei corsi d'acqua e la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture, indirizzando l'uso di modalità di intervento che privilegino la valorizzazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio; c) l'individuazione, la salvaguardia e la valorizzazione delle aree di pertinenza fluviale; d) la manutenzione, il completamento e l'integrazione dei sistemi di protezione esistenti; e) la definizione degli interventi per la protezione e la regolazione dei corsi d'acqua; f) la definizione di nuovi sistemi di protezione e difesa idrogeologica, ad integrazione di quelli esistenti, con funzioni di controllo dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto e di esondazione, in relazione al livello di riduzione del rischio da conseguire.

Le aree interessate dall'opera pubblica sono a media ed alta pericolosità idraulica. In queste aree tutte le nuove attività e i nuovi interventi devono essere tali da migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica, non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità idraulica né localmente, né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque.

Relativamente ai manufatti ed ai fabbricati esistenti all'interno di tali aree, sono da considerare in condizioni di rischio idraulico molto elevato e pertanto dovranno essere adottati provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi, la loro rilocalizzazione. Su tali manufatti e fabbricati posti all'interno delle aree a rischio idraulico, sono consentiti soltanto interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, c) interventi volti a mitigare la

vulnerabilità dell'edificio senza che essi diano origine ad aumento di superficie o volume. Non sono consentite nuove realizzazioni.

5. OCCUPAZIONE DELLE AREE OGGETTO D'INTERVENTO

5.1 Aree soggette ad occupazione permanente

Le aree da acquisire a mezzo procedura coattiva, interessate dall'occupazione permanente sono quelle facenti parte degli svincoli per accedere all'arteria principale.

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

- Nelle situazioni normali di strade complementari all'asse principale la fascia di esproprio è di 3,00 ml. circa oltre il limite esterno delle stesse, ove per limite esterno si intende il ciglio esterno della strada complanare.
- Nelle situazioni normali di fossi per lo scolo delle acque la fascia di esproprio è di 3,00 ml. circa oltre il limite esterno delle stesse, ove per limite esterno si intende il ciglio esterno del fosso di guardia;

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 o all'acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie residua della stessa risulti non più economicamente utilizzabile per le attività agricole, e comunque nel caso di superfici di modesta entità, per evitare la costituzione di piccole porzioni di particelle residue, è stato limitato il coinvolgimento delle corti degli edifici e delle aree urbane o pertinenziali di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessarie.

6. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

In via cautelativa si adottano la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U.. Andranno inoltre corrisposte le indennità aggiuntive, così come previste dagli

art. 40 c. 4 e 42 del T.U. e l'indennità per espropriazione parziale di un bene unitario previste all'art. 33 del T.U.

La liquidazione dell'indennità calcolata, avverrà dietro disposizione di pagamento da parte dell'Ente Espropriante nel termine di sessanta giorni. Decorso tale termine al proprietario sono dovuti gli interessi nella misura del tasso legale (art. 22 T.U.).

In seguito allo studio della normativa vigente in ambito espropriativo, degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di PALAGIANO e della situazione vincolistica dettata dal P.A.I. della regione Puglia, l'intervento in oggetto ricade interamente in aree non edificabili, trattandosi prevalentemente di aree agricole, di rispetto stradale, come riportate nel P.di F. e dal P.A.I. della Regione Puglia, che di fatto ne impedisce l'edificazione.

7. CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

7.1 Aree non edificabili

Per la valutazione delle indennità delle aree non edificabili coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n.181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art.40 del T.U. Espropri. Successivamente, la prima sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n.19936 del 29 settembre 2011, ha individuato i casi in cui, a seguito della sentenza 181/2011 della Corte dei Conti, per l'esproprio di suoli agricoli non edificabili, in luogo di un indennizzo parametrico definito dal valore agricolo medio, è dovuto un indennizzo pari al valore venale del bene (valore agricolo), fissato dall'art.39 della legge 25 giugno 1865, n.2359.

Pertanto, al fine di stabilire tale valore venale sono state svolte indagini e ricerche attraverso riviste specializzate e siti di settore, professionisti e agenzie immobiliari e atti di compravendita, per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da acquisire nell'ambito del presente progetto (rilevazioni dell'andamento del mercato fondiario nell'ultimo quinquennio con riferimento al 2020).

Tra le riviste specializzate, di notevole interesse è l'indagine sul mercato fondiario del CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) a livello nazionale e, a livello locale tramite postazioni regionali che rilevano i prezzi medi della terra ed analizzano il mercato fondiario.

Dopo anni di continue svalutazioni del prezzo della terra, negli ultimi tre anni si è evidenziato un seppur flebile aumento del prezzo medio fondiario a livello nazionale, attestatosi mediamente intorno ad €. 20.000 per ettaro. In realtà il valore medio nazionale nasconde una forte differenziazione di prezzi tra il nord Italia che si attesta mediamente sopra i 40.000 €/ha, soprattutto nella zona del Nord/est, mentre in alcune zone del mezzogiorno i valori medi per ettaro oscillano da €. 8.000 a €. 13.000 per ettaro.

Venendo al mercato fondiario pugliese, si caratterizza per uno stato di sostanziale immobilità. Stesso discorso per i volumi di copravendita rimasti stabili su valori molto contenuti.

A determinare queste condizioni vi sono, come al solito, molte dinamiche contrastanti: una realtà agricola che non trova la giusta remunerazione agli sforzi produttivi messi in campo per l'aleatorietà dei mercati, le ricorrenti calamità naturali, anche per i cambiamenti climatici in atto e una giungla di norme sempre più asfissianti che condiziona pesantemente l'attività delle aziende, la difficoltà ad introdurre le innovazioni necessarie per aumentare la competitività aziendale e non ultima le condizioni e le paure venutesi a formare con l'attuale pandemia tutt'ora in corso, che hanno portato gli investitori a ripensare ad una limitazione degli investimenti soprattutto nel mercato terrierio.

In termini di quotazione esistono spesso condizioni diametralmente opposte a seconda che si considerino piccoli appezzamenti o grandi fondi. I primi sono generalmente caratterizzati da notevole offerta e da una limitata domanda per la scarsa propensione alla meccanizzazione, mentre i secondi suscitano l'interesse delle imprese più grandi che tendenzialmente cercano di accaparrarsi a prezzi economici.

Anche il rapporto tra la domanda e l'offerta è quasi sempre sbilanciato verso una prevalenza dell'offerta, determinando non tanto un abbassamento del valore dei terreni, quanto un allontanamento di interesse da parte dei piccoli imprenditori, degli agricoltori anziani che

tendono ad abbandonare l'attività alimentando, in tal modo, un'offerta di suoli di basso valore e quindi di scarso interesse da parte dei potenziali acquirenti.

La contrazione delle compravendite di terreni agricoli è dovuta anche alla riduzione degli incentivi statali per la produzione di energie alternative che ha determinato il blocco delle compravendite di terreni con questa finalità. Un certo interesse permane soltanto nel settore del mini-eolico che continua ad avere discrete condizioni di crescita.

Ulteriori analisi sono state effettuate partendo dai prezzi di vendita degli operatori del settore, che mediamente hanno valori di mercato più elevati di quelli di cui alla precedente analisi. Ciò è determinato dal prezzo di partenza della vendita che tendenzialmente è più alto del 20/30 % di quello realmente pagato. Si è proceduto ad un aggiustamento dei prezzi medi ricavati dal borsino immobiliare o da quelli delle varie agenzie immobiliari, deprezzandoli del 25%.

Relativamente agli atti di compravendita, stante l'esiguo numero di vendite effettuate nell'ultimo periodo e quindi la scarsità di dati disponibili, non possono essere presi in considerazione per la stima dei terreni agricoli.

Le analisi e le valutazioni fin qui effettuate hanno portato a dei valori massimi e dei valori minimi per tipologia di coltura. Al fine di effettuare una corretta valutazione si è scelto di mediare i valori ottenuti

Si riportano di seguito le varie tipologie di colture presenti e oggetto di stima, descritte nelle qualità, nelle consistenze e nei valori di mercato correnti:

- I. Seminativo – terreno destinato alla semina per la coltivazione di cereali, ortaggi e foraggere;
valore di mercato medio €/ha 20.000,00;

- II. Agrumeto – terreno coltivato in tutto o in gran parte a piante di agrumi, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria;

valore di mercato medio €/ha 45.000,00;

7.2 INDENNITÀ AGGIUNTIVE

Alle indennità come sopra determinate andranno inoltre corrisposti indennità aggiuntive al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità (art. 42 T.U.) da determinarsi in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata come previsto dal T.U. all'art. 40 comma 4.

8 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'occupazione dell'aree di cantiere (occupazione temporanea) si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di 36 mesi (3 anni).

L'indennità di occupazione temporanea è stata calcolata secondo quanto disposto dall'Art.50 del T.U. in materia di espropriazioni DPR 327/2001, commisura quindi ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

L'indennità viene quindi calcolata tenendo presente la destinazione urbanistica del terreno (non edificabile) sulla base del valore di mercato e considerando la tipologia di coltura praticata, la superficie da occupare temporaneamente pari a mq. 30.059 ed il periodo massimo previsto di occupazione di 3 anni.

9 ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI UN BENE UNITARIO

Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore. (ART. 33 T.U.)

La giurisprudenza si è espressa nel merito con diverse Sentenze di Cassazione civile a riguardo, nelle quali è stato chiaro il concetto che la liquidazione dell'indennità per l'espropriazione parziale è commisurata alla differenza tra il giusto prezzo dell'immobile prima dell'esproprio e il giusto prezzo della parte residua dopo l'esproprio stesso, dovendo tenersi conto, oltre che del valore della porzione ablata, anche del decremento della parte di fondo residua all'espropriazione. Ciò comporta, per i suoli agricoli, l'attribuzione di un valore complementare che, nel caso di esercizio di azienda agricola, compensa anche i maggiori oneri di conduzione aziendale, in quanto la legge introduce, quale componente essenziale dell'indennità, anche il ristoro del pregiudizio subito dall'azienda.

Inoltre ai fini del calcolo dell'indennità di esproprio, va considerata ogni modificazione del complessivo compendio fondiario. In particolare, spiega la Corte di Cassazione (prima sezione, sentenza 2 luglio 2020 n. 13598), lo spostamento della fascia di rispetto di strada, pur assumendo natura di vincolo assoluto di inedificabilità e, come tale non indennizzabile, è comunque rilevante per la determinazione della misura dell'indennizzo in ragione al deprezzamento che quello spostamento può provocare in capo all'area residua non oggetto di esproprio.

10 STIMA COMPLESSIVA DEL COSTO DEGLI ESPROPRI

La valutazione complessiva del costo degli espropri con esclusione degli oneri di gestione tecnica e finanziaria, è stata calcolata tenendo conto delle seguenti voci :

- Superficie presunta da espropriare;
- Superficie presunta da occupare temporaneamente;
- Il valore di mercato medio per le aree da espropriare;
- Indennità d'espropriazione per aree non edificabili e manufatti legittimi;

- Indennità d'espropriazione per aree edificabili
- Le indennità aggiuntive;
- Le indennità per espropriazione parziale di bene unitario;
- Le indennità d'occupazione temporanea;
- Interessi legali;
- Spese per pubblicazioni.

Complessivamente la spese prevista per le attività espropriative ammonta ad _____ €.
220.000,00

Nota:

Il piano Particellare di Esproprio ed il relativo costo per gli espropri, potrà subire modifiche aggiornamenti o integrazioni nelle varie fasi di approvazione del progetto, in seguito all'accoglimento delle osservazioni proposte dagli espropriati o a quantificazioni di eventuali danni arrecati, che in questa fase non è possibile computare o in seguito a eventuali ed ulteriori determinazioni dell'indennità d'espropriazione definitiva a cura della Commissione Provinciale Espropri o della Terna dei periti.

11 QUADRO ECONOMICO ESPROPRIATIVO

1. INDENNITA' D'ESPROPRIAZIONE					
TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	COEFF.	TOTALE PARZIALE
A	Indennità base	A1) aree non edificabili	valore venale * mq.		121 975,00 €
			indennità base = a1)		121 975,00 €
B	indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti	art. 40 c. 4 T.U.	Sup. A1) * V.A.M.		17 933,00 €
C	indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti	art. 42 T.U.	Sup. A1) * V.A.M.		17 933,00 €
D	Indennità per danni diretti ai manufatti edilizi legittimi	Stima o valutazione forfettaria	Indennità base * 0,10 circa	25%	29 165,25 €
E	deprezzamenti	art. 33 T.U.			
TOTALE INDENNITA' D'ESPROPRIO					187 006,25 €
2. INDENNITA' OCCUPAZIONE TEMPORANEA PREORDINATA ALL'ESPROPRIO (ART. 22 BIS)					
A	Occupazione temporanea	art. 50 T.U.	Indennità d'espr. /12*3 (anni)		30 493,75 €
TOTALE INDENNITA' OCCUPAZ. TEMP. PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					30 493,75 €
3. SPESE					
A	pubblicazioni	quotidiani nazionali e locali	Ind. base * 0,01	1%	1 250,00 €
B	Notificazione atti	notifiche avvisi proced., fasi progettuali, indennità, Decreto definitivo	Ind. base * 0,01	1%	1 250,00 €
C	Registrazione, trascrizione, voltture		esente		0,00 €
SPESE					2 500,00 €
TOTALE GENERALE ESPROPRI (1. + 2. + 3.)					220 000,00 €