

**PROGETTO DEFINITIVO/PRE ESECUTIVO  
INTERSEZIONE A ROTATORIA TRA LA  
SS309 "Romea" al KM 100+200 e la SR 105 al KM 0+000**

**PROGETTO DEFINITIVO**

PROGETTISTA  
*Ing. Giuseppe Militello*

ASSISTENZA ALLA PROGETTAZIONE

**FRANCHETTI**  
BRIDGE DIAGNOSTICS AND PREDICTIVE MAINTENANCE

DIRETTORE TECNICO:  
*Ing. Paolo Franchetti*

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
*Ing. Umberto Vassallo*

COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE  
*Ing. Paolo Franchetti*

**RELAZIONE DEGLI ESPROPRI**

CODICE PROGETTO/SIL/PDM

NOME FILE

REVISIONE

SCALA

CODICE LAVORO

V E 1 8 M S 3 1 6 3 6 8

CODICE  
ELAB.

P 0 0 E S 0 0 E S P R E 0 1

B

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
A	EMISSIONE	13 Maggio 2022	Ing. Michele Amorico	Ing. Francesco Zaccaro	Ing. Paolo Franchetti
B	RIEMISSIONE A VALLE DI ESITI CdS	28 Dicembre 2022	Ing. Giulia Rocchitelli	Ing. Francesco Zaccaro	Ing. Paolo Franchetti
C					
D					

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO**

<u>1</u>	<u>INTRODUZIONE</u> .....	2
<u>2</u>	<u>DESCRIZIONE DEL PROGETTO</u> .....	2
	<u>2.1</u> <u>Mappe catastali</u> .....	3
	<u>2.2</u> <u>Georeferenziazione cartografica</u> .....	3
<u>3</u>	<u>SOPRALLUOGHI ESEGUITI</u> .....	3
<u>4</u>	<u>REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO</u> .....	3
	<u>4.1</u> <u>Inquadramento Territoriale ed Ambientale</u> .....	4
	<u>4.2</u> <u>Inquadramento Urbanistico</u> .....	5
<u>5</u>	<u>LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO</u> .....	5
	<u>5.1</u> <u>La natura espropriativa delle aree</u> .....	5
	<u>5.2</u> <u>Superfici da acquisire</u> .....	5
	<u>5.3</u> <u>Fasce di rispetto</u> .....	5
	<u>5.4</u> <u>Usi Civici</u> .....	6
	<u>5.5</u> <u>Acquisizioni ex art. 42 bis TUE</u> .....	6
<u>6</u>	<u>PREMESSE ESTIMATIVE</u> .....	6
<u>7</u>	<u>CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO</u> .....	7
<u>8</u>	<u>CALCOLO DELL'INDENNITA' DELLE AREE AGRICOLE</u> .....	7
	<u>8.1</u> <u>Aree agricole</u> .....	7
	<u>8.2</u> <u>Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive</u> .....	8
<u>9</u>	<u>ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI</u> .....	8
<u>10</u>	<u>CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA</u> .....	9
<u>11</u>	<u>QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI</u> .....	10

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO****1. PREMESSA**

Lo scopo della presente relazione è quello di illustrare le misure adottate per la progettazione del piano di acquisizione delle aree, Piano Particellare di Esproprio, necessarie alla realizzazione della nuova rotatoria. Da verifiche catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Padova, è emerso che l'opera ricade su aree agricole.

**2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

L'intervento di piano consiste nella realizzazione della rotatoria sull'intersezione tra la SS309 "Romea" al KM 100+200 e la SR 105 al KM 0+000, nel comune di Codevigo. L'intervento comprende la sostituzione dell'attuale intersezione a raso, comprendente anche una corsia di decelerazione ed una corsia accelerazione non più ammessa nella normativa vigente.

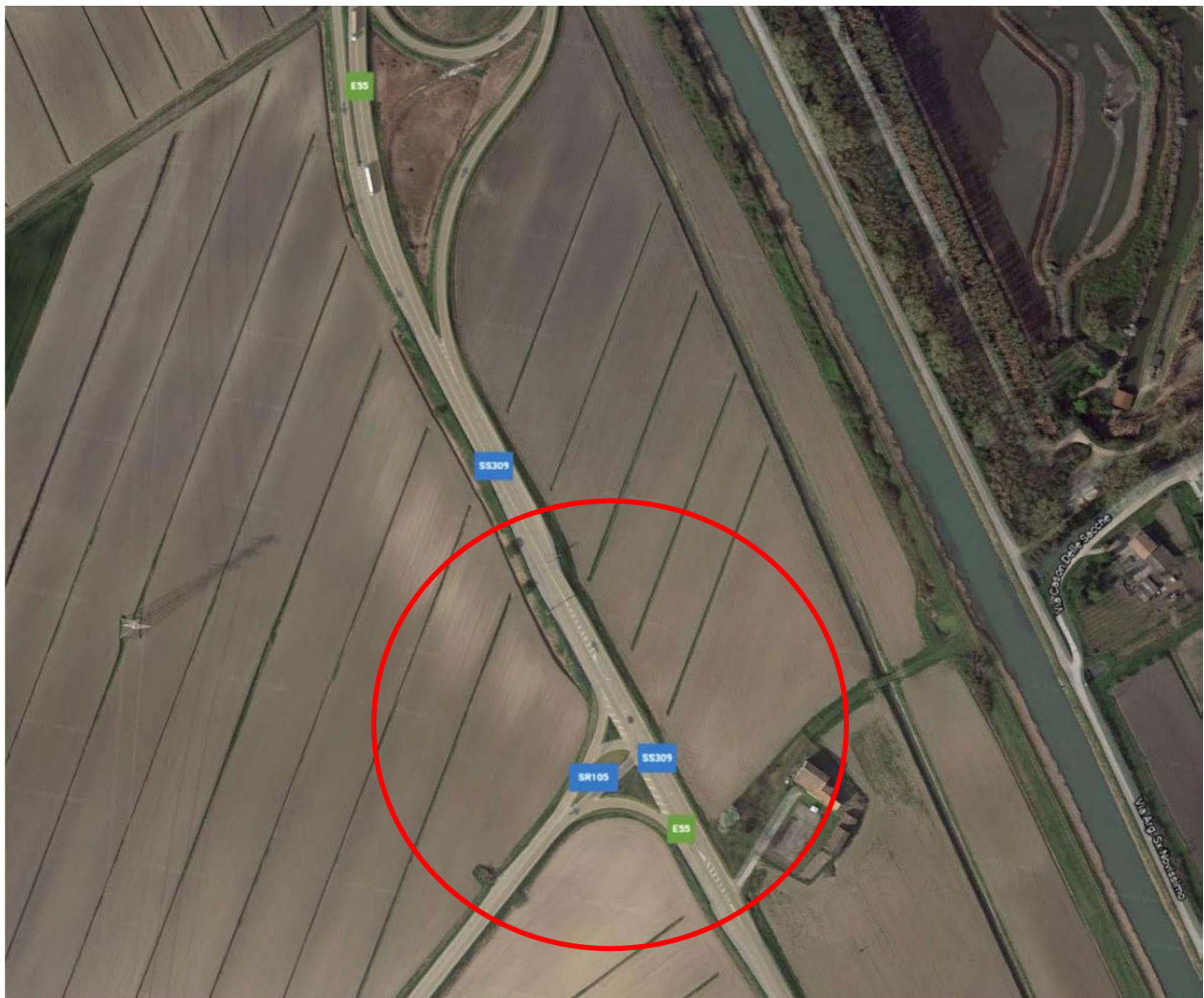


Figura 1 – Stato di fatto

## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

### 2.1 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 – Territorio in formato pdf data la modesta estensione dell'opera.

### 2.2 GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA

Il rilievo fotogrammetrico è stato riferito ad un sistema di coordinate rettilinee, differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. Per sovrapporre le mappe catastali alla planimetria di progetto è stato pertanto necessario ricorrere alla rototraslazione baricentrica con compensazione di calcolo conforme.

- 1) Individuazione di una serie di punti presenti sia sull'aerofotogrammetria del rilievo, sia sulla mappa catastale;
- 2) Mediante tale procedura individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- 3) Collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera e nei cambi di fogli di mappa.

Tale procedura è stata eseguita singolarmente sul foglio di mappa catastale interessato dal progetto.

### 3 SOPRALLUOGHI ESEGUITI

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

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

- Per le aree agricole all'accertamento delle colture in atto e il loro valore di mercato;

Il Piano Particellare di Esproprio è stato elaborato in parte attraverso sopralluoghi non formali e in parte con la sovrapposizione del tracciato alle immagini di Google Earth. Attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

### 4 REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D'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'estrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali: stradale, idraulico, ambientale, geotecnico.

Per la definizione geometrica delle aree di massimo ingombro si è operato utilizzando il massimo ingombro del tracciato di progetto che è ricavato dalle sezioni trasversali e viene determinato in base ad ogni singola necessità progettuale ed in particolare:

- Per i tratti a piano campagna/trincea/rilevato: maggiorazione dei massimi ingombri delle sezioni di progetto di quanto necessario per l'apposizione di eventuali fossi di guardia e recinzioni secondo le previsioni progettuali (vedi schema) e di ulteriori 3 m oltre il limite della stessa recinzione per occupazione temporanea da tenersi durante le fasi esecutive;

## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

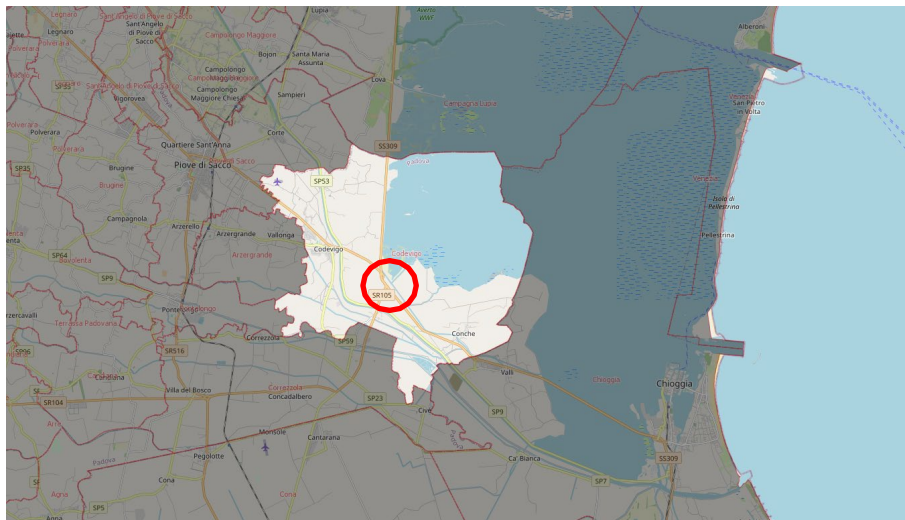
- In trincea, il ciglio scarpata (ampliata di quanto necessario per le opere annesse);
- In rilevato, il piede dello stesso (ampliata di quanto necessario per le opere annesse), \*dove per le opere annesse si intende la determinazione degli ingombri di esproprio sulla base delle indicazioni progettuali riguardo gli effettivi ingombri delle stesse con le maggiorazioni minime per la loro manutenzione;
- Il limite dell'esproprio definitivo sarà posto a 1 m dalla rete di recinzione ove prevista, al fine di consentire la successiva manutenzione della stessa;
- Gli ingombri determinati dagli interventi previsti per le mitigazioni ambientali;

L'area così ottenuta è stata tematizzata a seconda della natura espropriativa.

### 4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

Il progetto prevede la realizzazione di una rotonda per la sostituzione dell'attuale intersezione a raso, comprendente anche una corsia di decelerazione ed una corsia accelerazione non più ammessa nella normativa vigente. La realizzazione della rotonda migliorerà nel complesso sia la viabilità, sia l'inserimento e l'interconnessione con la viabilità esistente. Inoltre ne garantirà una maggiore sicurezza stradale.

Il territorio interessato dal progetto ricade interamente nel comune di Codevigo il quale si estende per 69,90 km<sup>2</sup> ed una popolazione di 6391 abitanti con una densità abitativa di 91,43 ab/km<sup>2</sup>. Confina con i comuni di Arzergrande, Campagna Lupia, Chioggia, Correzzola, Piove di Sacco, Pontelongo. L'intervento in oggetto, secondo la proiezione universale di Mercatore (UTM), ricade all'interno del fuso 33T e le coordinate geografiche assegnate sono le seguenti: 45°16' N - 12°06' E



### 4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il progetto si sviluppa interamente nel Comune di Codevigo dove sono interessate solo alcune particelle di proprietà privata.

Le aree interessate dal progetto, in riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, rientrano nei seguenti ambiti:

- Zona agricola (E).

## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

### 5. LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

#### 5.1 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, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.
- Aree da convenzionare: sono quelle aree che rientrano nelle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali bisogna stipulare un'apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell'opera prevista in progetto.
- Aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della "sconfigurazione" dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

#### 5.2 SUPERFICI DA ACQUISIRE

Il totale delle superfici che vanno acquisite a diverso titolo nel piano particellare di esproprio allegato al progetto in questione ammonta a:

- Superficie agricola da espropriare: 11.645 m<sup>2</sup>;

#### 5.3 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*



## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

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 C2 extraurbana secondaria. Per tale classificazione di strada il CDS indica le distanze della fascia di rispetto in 30 m.

### 5.4 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).

Nel presente progetto non ci sono beni gravati da usi civici

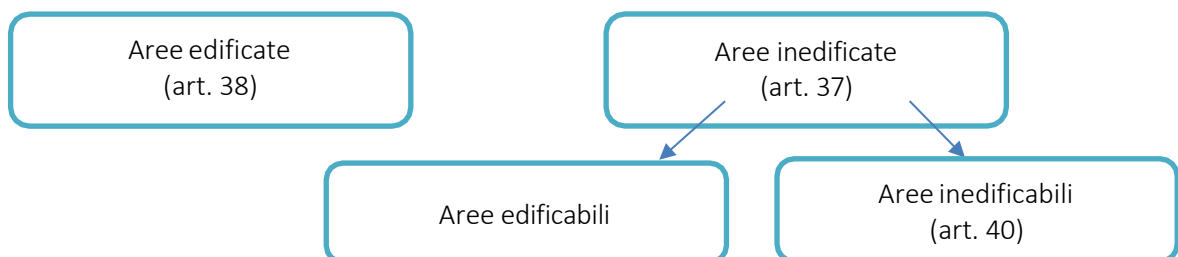
### 5.5 Acquisizioni ex art. 42 bis TUE

Il progetto in fase di studio è una nuova opera che modifica la viabilità esistente tramite la realizzazione di una rotatoria, la parte di area da espropriare è di proprietà privata. Il progetto del Piano Particellare di Esproprio (sia in parte grafica che in stima) non prevede acquisizioni di cui all'ex art. 42 bis del TUE.

## 6. 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.

## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

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

### 7. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITÀ 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 adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

Allo scopo di giungere all'attribuzione del giusto valore di esproprio alle singole aree, si è proceduto alla ricerca delle destinazioni previste nei piani urbanistici vigenti e presso gli uffici comunali.

Per il comune di Codevigo, dallo studio dei PRG, le aree interessate dal tracciato sono in zona agricola". Nelle aree definite agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola, silvo-pastorale e zootecnica o ad attività connessa con agricoltura.

Lo stato dei beni da espropriare è omogeneo e destinato a Seminativo.

### 8. CALCOLO DELL'INDENNITÀ DELLE AREE AGRICOLE

#### 8.1 AREE AGRICOLE

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole 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 TU 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 Costituzionale, 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, fissato dall'art.39 della legge 25 giugno 1865, n.2359. Detta declaratoria si riverbera anche sul comma 2 lett. c) e d) dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001, in quanto inapplicabile.

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

A tal proposito si sono individuate le varie tipologie di aree agricole che, secondo la normativa vigente, si suddividono in:

- Aree con vocazione agricola effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il VAE;
- Aree con vocazione agricola, ma non effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il VAE, in quanto la mancata coltivazione risulta irrilevante ai fini della stima del valore del bene;
- Aree presuntivamente prive di vocazione agricola (parcheggi e sterrati), per le quali, oltre all'applicazione del VAE per ciò che concerne il suolo, deve essere sommato l'eventuale riconoscimento relativo ai soprassuoli.

Per quanto riguarda i comparabili, si tratta di terreni coltivati a seminativo.

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto di quanto indicato nella banca dati dei valori fondiari contenuti nei bollettini semestrali della Camera di Commercio, l'Osservatorio dei Valori Agricoli



## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

(OVA), nonché attraverso informazioni dirette desunte da siti di settore per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare nell'ambito del presente progetto.

In relazione a tali attività sono stati quindi adottati dei valori ritenuti congrui in quanto molto vicini ai valori agricoli di mercato in considerazione delle culture effettivamente praticate e delle caratteristiche proprie dei terreni in esame. Per i terreni seminativi per il calcolo del più probabile valore di mercato, si è tenuto conto del valore di compravendita dei suoli, ottenendo:

- Terreni seminativi €/m<sup>2</sup> 5,70.

### 8.2 CRITERIO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AVENTI DIRITTO ALLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE

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

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

Tenendo conto dei dati rivenienti da recenti indagini, si è formulata l'ipotesi che quasi l'intera superficie agricola interessata appartiene o è condotta in affitto da aventi diritto che possiedono la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale e quindi titolari del diritto all'indennità aggiuntiva prevista dal comma 4 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, nonché dell'art. 42 del medesimo D.P.R. Per il calcolo, tenendo presente che si è riscontrata una unica coltivazione, si è considerato l'80% importo. Il risultato vale, oltre che come indennità per i coltivatori diretti, anche come indennità per gli eventuali fittavoli, mezzadri, partecipanti, ecc.

## 9. ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI BENI UNITARI

Il tracciato previsto in progetto interessa terreni coltivati a seminativo in adiacenza alla viabilità esistente. In altre parole, in questo caso, va escluso il deprezzamento poiché esso è dovuto a limitazioni legali della proprietà, quali siano le fasce di rispetto stradali o ferroviarie, perdita di visuali ed immissioni, che non eccedano la normale tollerabilità, a meno che le stesse colpiscano in modo specifico e differenziato un determinato fondo, rispetto agli altri che comunque si trovano in una certa posizione di vicinanza rispetto alla realizzanda opera. Le tipologie di danno considerate, ai fini dell'applicabilità del citato art. 33 entro i limiti prima descritti, sono:

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

In questo caso, quindi non si è considerato il deprezzamento poiché non sono state modificate le indicazioni precedenti in modo da poter essere calcolato un deprezzamento. Si è comunque considerato nell'esproprio la parte di area che sarebbe rimasta interclusa.

## RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

### 10. CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'occupazione di aree di cantiere (occupazione temporanea) si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di 12 mesi (1 anno).

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

