



SOCIETA' ITALIANA
 TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS
 Sede legale: fraz. San Giuliano, 2 - 10059 Susa (TO)



MUSINET ENGINEERING S.p.A.
 Cso Svizzera, 185
 10149 TORINO
 Tel. +39 011 5712411
 Fax. +39 011 5712426
 E-mail info@musinet.it
 PEC musinet@legalmail.it

Gruppo SITAF

P.I.Iva 08015410015
 Cap. Soc. E. 520.000 i.v.
 Cod. fis.e Reg. Imprese
 TO 08015410015
 R.E.A. Torino 939200

T4 TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS

DEPOSITO DI ROCCE DI SCAVO PROVENIENTI
 DAL TUNNEL DI SICUREZZA DEL TRAFORO
 AUTOSTRADALE DEL FREJUS IN LOCALITA'
 "SAGNE EX CANTIERE SINTEX" IN
 COMUNE DI SALBERTRAND

SITAF S.p.A.
 per il progetto
 Il Direttore
 (Dott. Ing. Massimo BERTI)

PROGETTO DEFINITIVO

SITAF SpA
 per il progetto
 Il Direttore
 (Dott. Ing. Massimo BERTI)

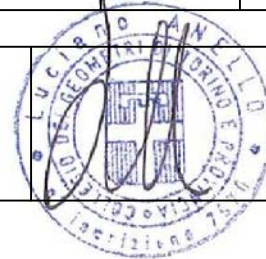
ESPROPRI

Relazione giustificativa dei costi
 ed elenco ditte

Scala -	0406_180_12_D24EG0N0_0	Ottobre 2013
---------	------------------------	--------------

2					
1					
0	Ott. 2013	Emissione	Esprogeo	TRI	GIO
REV	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.	APP.

Attività di Supporto Specialistico
 ESPROGEO
 Geom. L. Anello



Il Responsabile del progetto
 MUSINET ENGINEERING S.p.A.
 Dott. Arch. Corrado Giovannetti

N° TAVOLA

N

SITAF S.p.A.

**SOCIETA' ITALIANA
TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS**

T4: TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS

**DEPOSITO DI ROCCE DA SCAVO PROVENIENTI
DAL TUNNEL DI SICUREZZA DEL TRAFORO AUTOSTRADALE
DEI FREJUS IN LOCALITA'
"SAGNE EX SINTEX" IN COMUNE DI SALBERTRAND**

PROGETTO DEFINITIVO

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA
DEI COSTI ED ELENCO DITTE**

INDICE

1	GENERALITÀ.....	3
2	LE MAPPE CATASTALI.....	3
3	LA GEOREFERENZIAZIONE	4
4	LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	4
4.1	il quadro d'unione comunale	4
4.2	la simbologia dei titoli di occupazione	4
4.3	la creazione delle tavole di piano particellare.....	5
4.4	i criteri adottati nell'individuazione delle aree di occupazione	5
4.5	la campitura delle aree di occupazione.....	5
4.6	la numerazione delle particelle del piano particellare	5
4.7	Elaborati di riferimento per la individuazione degli immobili oggetto di occupazione	6
5	LE VISURE CATASTALI.....	6
6	L'ELENCO DITTE	6
7	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	7
8	I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'	7
9	IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE	7
9.1	generalità	7
9.2	Finalità delle indagini e dei sopralluoghi eseguiti	8
9.3	esproprio delle aree agricole.....	8
9.4	Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive ed alle maggiorazioni nell'ipotesi di cessione volontaria.	8
9.5	esproprio delle aree edificabili e delle corti.....	9
9.6	esproprio dei fabbricati	9
9.7	altri indennizzi ai sensi dell' Art. 33 e dell' Art. 44 D.P.R. 327/2001	10
9.8	indennità per le occupazioni temporanee - Canterizzazione	11
9.9	indennità per le occupazioni temporanee preordinate all'esproprio	11
9.10	convenzionamenti di aree di proprietà demaniale	12
9.11	costi tecnici	12
9.12	imposte	12
10	RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO	13

1 GENERALITÀ

Il progetto definitivo dell'interventi di rimodellamento morfologico e messa in sicurezza del versante del torrente coinvolge aree ricadenti in comune di Salbertrand.

Lo scopo della relazione consiste nell'illustrare le problematiche e i costi necessari per l'acquisizione e/o l'occupazione degli immobili necessari alla realizzazione della suddetta opera.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Salbertrand sono stati prelevati gli stralci dei P.R.G.C. e dei P.G.T. vigenti e le informazioni in merito ai più probabili valori venali delle aree edificabili.

Conseguentemente sono stati svolti i necessari sopralluoghi per reperire le informazioni da impiegare nell'elaborazione delle stime delle indennità (destinazione di P.R.G.C., coltura in atto, presenza di manufatti, danni indiretti ecc.).

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato in progetto si sviluppa prevalentemente su aree agricole e in parte su aree edificabili destinate a servizi.

Le aree edificabili sono meno dell'uno per cento delle aree complessivamente interessate dalle nuove opere e sono destinate a servizi.

Alcune delle aree interessate risultano poi di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse dovrà prevedersi la stipula di adeguata convenzione ove non sia possibile addivenire alla cessione delle aree.

2 LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Torino in formato digitale nel mese di Novembre 2013.

Tale cartografia è poi stata trasferita in Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità (linee di particelle, linee di fabbricati, corsi d'acqua, strade ecc.) in layer precostituiti nel file prototipo.

Non tutte le mappe catastali digitali utilizzate sono risultate aggiornate con i frazionamenti intervenuti nel tempo. Pertanto è stato necessario reperire le mappe cartacee originali e/o gli originali frazionamenti catastali e successivamente inserire le modifiche sulle mappe digitali per ottenere il corretto allineamento tra le informazioni presenti nella banca dati catastale e le informazioni cartografiche.

3 LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate Gauss-Boaga differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario rototraslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Tale operazione è stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di coppie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate (per lo stesso punto sono state estratte le coordinate espresse sia nel sistema della cartografia progettuale sia in quello della cartografia catastale);
- ricerca del baricentro dei due sistemi di coordinate;
- calcolo delle coordinate baricentriche delle coppie dei punti prescelti;
- attraverso l'eliminazione delle coppie dei punti riportanti scarti quadratici medi elevati scelta dei punti da ritenersi affidabili;
- mediante tale procedura ed i noti calcoli di rototraslazione individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

4 LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

4.1 IL QUADRO D'UNIONE COMUNALE

Per ogni singola tavola del piano particellare è stato predisposto un quadro d'unione comunale riferito al tratto di competenza. Esso è composto da:

- asse di progetto in scala ridotta;
- perimetro dei fogli catastali;
- indicazione delle squadrature delle singole tavole di piano particellare;

4.2 LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

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

- aree da espropriare per la realizzazione dell'intervento in oggetto, le quali comprendono anche le aree per l'occupazione d'urgenza;
- aree per le occupazioni temporanee.

Tutte le aree sono opportunamente individuate nelle tavole di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata. In particolare è stata utilizzata una colorazione verde per indicare le viabilità esistenti, ed una colorazione azzurra per indicare le acque pubbliche. Tali campiture determinano i confini oltre i quali l'esproprio non dovrà eseguirsi poiché le proprietà od i possessi delle aree così individuate sono già appartenenti ad enti pubblici.

4.3 LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE

Ogni tavola di piano particellare è costituita da uno o più fogli di mappa catastale. Essa inizia e termina con un confine di foglio catastale e contiene solo fogli catastali appartenenti allo stesso Comune. Nell'ambito di una stessa tavola di piano particellare è stata eseguita una "mosaicatura" dei fogli di mappa cioè sono state corrette le linee di contatto tra un foglio e quelli confinanti. Al fine di non modificare le superfici catastali delle singole particelle, tale operazione è stata eseguita in modo da eliminare il minor numero di linee costituenti le particelle stesse, agendo solo sulle strade e/o i corsi d'acqua che generalmente coincidono con i confini dei fogli.

4.4 I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti secondo le indicazioni precedenti.

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

4.5 LA CAMPITURA DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

Individuate le fasce di occupazione sono state inserite delle campiture colorate corrispondenti ai vari titoli di occupazione. Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda riportante i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

4.6 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 dalle opere in progetto ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, ai volumi degli Elenchi Ditte di cui si dirà in seguito.

4.7 ELABORATI DI RIFERIMENTO PER LA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI OCCUPAZIONE

Costituiscono gli elaborati grafici degli immobili in oggetto di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea per cantierizzazione, i seguenti piani particellari di esproprio:

- COMUNE DI SALBERTRAND TAV. 1 DI 1;

5 LE VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, ecc.). Tali visure sono state eseguite nel mese di Novembre 2013, inizialmente presso il Nuovo Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Si segnalano alcuni possibili casi particolari :

- particelle non presenti negli archivi del Nuovo Catasto dei Terreni. Sono stati ricercati i frazionamenti che hanno generato queste particelle, individuate le particelle originarie ed eseguite le visure su di esse;
- particelle allibrate alla Partita 0 (mappali soppressi). In questo caso è stato necessario individuare i mappali di destinazione eseguendo poi le relative visure.
- particelle allibrate alla Partita 1. Ricadono in questa partita tutte quelle particelle che sono state “scaricate” dagli elenchi del Nuovo Catasto Terreni per essere “caricate” in quelli del “Nuovo Catasto Edilizio Urbano”. In questo caso è stato necessario eseguire una corrispondenza tra i due catasti (terreni e fabbricati) per individuare la partita di “carico” del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ed eseguire poi la visura su tale partita.

6 L'ELENCO DITTE

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte. In tale elenco sono riportati per ogni ditta catastale intestata:

- 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;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare (strada, opere verdi ecc.).

Costituiscono gli elenchi descrittivi delle ditte catastali interessate:

- COMUNE DI Bardonecchia Sez Bardonecchia-Rochemolles ;

7 RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- Dpr 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni;
- D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302;
- Legge Finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 ;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011;
- Costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione e della Corte Costituzionale.

8 I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'

È stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto:

- aree agricole;
- aree edificabili (produttive e a servizi).

È stata poi accertata la tipologia di occupazione delle aree in relazione alle prescrizioni progettuali:

- aree da espropriare;
- aree da asservire;
- aree da occupare temporaneamente.

9 IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE

9.1 GENERALITÀ

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza; con riferimento alle superfici di occupazione definitiva e temporanea e sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d'uso dei terreni); vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati sul Dpr 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, valutando anche gli aspetti fiscali e tributari ed in particolare:

1. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, 38 e 39 ed in base alle sentenze della Corte Costituzionale n. 348/2007, 181/2001 e 338/2001;
2. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42.

3. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
4. per i beni non espropriati che a causa della realizzazione dell'opera pubblica siano gravati da servitù o subiscano una diminuzione di valore in base all'art. 44;
5. per l'occupazione temporanea preordinata all'espropriazione in base agli art. 49 e 50.
6. per l'occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione in base agli art. 49 e 50.

9.2 FINALITÀ DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI

Preliminarmente si è proceduto all'accertamento della destinazione urbanistica delle aree, mediante l'esame degli strumenti urbanistici vigenti per ciascun comune interessato, successivamente si è eseguita la classificazione delle aree per destinazione urbanistica, procedendo:

- per le aree agricole all'accertamento delle colture in atto;
- per le aree edificabili all'accertamento del valore di mercato;
- per i fabbricati all'accertamento della loro consistenza e del valore di mercato.

9.3 ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE

Le somme relative alle indennità di esproprio per le aree agricole sono state computate sulla base del Valore Agricolo di riferimento e delle risultanze accertate durante i sopralluoghi, ipotizzando prevalente la figura del proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale che accetta l'indennità proposta. Inoltre è stata considerata anche la perdita dei frutti pendenti o dei mancati raccolti valutati forfettariamente in €/mq. 0,5.

9.4 CRITERIO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AVENTI DIRITTO ALLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE ED ALLE MAGGIORAZIONI NELL'IPOTESI DI CESSIONE VOLONTARIA.

Ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. “ spetta una indennità aggiuntiva 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 di cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.

La corresponsione dell'indennità aggiuntive spettante all'affittuario colono mezzadro o partecipante, è stata ipotizzata esclusivamente, secondo la consolidata giurisprudenza in materia, per quei soggetti che traggono i propri mezzi di sussistenza dalla coltivazione del suolo.

9.5 ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI

Prima della sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte Costituzionale il valore dell'indennità di esproprio per i terreni edificabili era ottenuto in base alla semisomma ridotta del quaranta per cento del valore venale del bene ed il reddito dominicale rivalutato e moltiplicato per dieci e quindi, nella pratica, coincidente con la metà del valore venale.

La predetta sentenza ha abrogato tale norma e successivamente le nuove disposizioni legislative hanno sancito che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi deve essere equiparato al valore venale. Per quanto attiene ai valori unitari di mercato degli immobili è stato ricercato il più probabile valore sul libero mercato e successivamente confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Uno dei nuovi riferimenti in materia è senz'altro l'Osservatorio Immobiliare di recente istituzione (1993). Si tratta di una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia del Territorio (ex catasto) attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

I dati inseriti negli archivi informatici si riferiscono ai valori medi degli immobili registrati sulla base di una preventiva suddivisione del territorio in zone omogenee nelle quali si riscontra una certa uniformità di gradimento del mercato.

Tali dati garantiscono una buona attendibilità poiché le fonti dell'analisi di mercato sono costituite da una ricerca dei prezzi effettivi di compravendite, da indagini dirette, da informazioni reperite dai vari operatori privati, tutti elementi successivamente esaminati ed ordinati a cura di un'apposita commissione istituita presso ciascun ufficio periferico.

La destinazione d'uso urbanistica delle aree di esproprio è evidenziata nelle tavole di P.R.G.C. e P.G.T. vigente allegate al progetto.

Si assume, ai fini della presente relazione, che tutte le aree edificabili siano anche di proprietà di coltivatori diretti che coltivano il fondo ovvero condotte da fittavoli, cui spetta un indennizzo corrispondente al valore agricolo medio della coltura in atto.

9.6 ESPROPRIO DEI FABBRICATI

A causa della realizzazione della nuova opera sarà necessario demolire alcuni fabbricati.

I valori di suddetti fabbricati sono stati reperiti da indagini e ricerche nella banca dati "Osservatorio Immobiliare" aggiornata dall'Agenzia del Territorio e dal Consulente Immobiliare edito dal Sole 24 Ore.

I valori così ottenuti sono stati aumentati del 10% al fine di determinare un'indennità di sgombrato accelerato in modo da ridurre la possibilità di contenzioso con i proprietari interessati dalla demolizione dei fabbricati.

Dovendo effettuare, per la determinazione dell'indennità, la stima del valore venale di ciascuna area interessata, si è ipotizzato di procedere con metodo sintetico-comparativo. Si è quindi verificato preliminarmente:

Esistenza nello stesso mercato di aree simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelle oggetto di stima;

Conoscenza di recenti prezzi realizzatisi nelle vendite;

Esistenza di un parametro comune, cioè di un elemento di confronto, tra l'area oggetto di stima e quella oggetto di comparazione.

Dalla verifica effettuata, è risultato che esistevano certamente un mercato ed un parametro tecnico, costituito dalle unità di superficie: mq., mentre non era disponibile una attendibile fonte di informazione circa i prezzi. E' nota infatti una certa opacità del mercato delle aree edificabili che unita all'attuale negativa contingenza economica del mercato immobiliare, ha reso praticamente impossibile il reperimento di valori attendibili. Nel momento attuale, siamo in presenza di una fase di sostanziale stasi, caratterizzata da una domanda debole, sia per carenza di capitali, che per una generale aspettativa di diminuzione di valore dei fabbricati e, di un'offerta maldisposta ad assecondare detta aspettativa.

In definitiva non si riesce a raggiungere un prezzo di equilibrio con il quale la quantità di immobili domandata a certi prezzi e la quantità offerta sostanzialmente coincidono.

Prima di illustrare il metodo si stima eseguito, vista l'impossibilità si procedere con metodo sintetico comparativo, si ritiene essenziale evidenziare la differenza concettuale esistente tra prezzo e valore.

Mentre con la dizione prezzo si intende la quantità di denaro con cui in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione valore di mercato si intende la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico.

La ricerca del più probabile valore di mercato, per quanto prima esposto, è stata eseguita con un metodo indiretto e cioè individuando l'incidenza percentuale del valore dell'area, rispetto al valore del metro quadrato su di esse costruito, moltiplicando la stessa per un coefficiente di permuta K_p , onde tener conto dell'incidenza dell'intera area edificabile.

Dato il metodo utilizzato sono stati ottenuti ovviamente, dei valori medi.

9.7 ALTRI INDENNIZZI AI SENSI DELL'ART. 33 E DELL'ART. 44 D.P.R. 327/2001

La valutazione delle indennità di esproprio è anche comprensiva dei pregiudizi arrecati sia ai beni espropriati parzialmente sia a quelli non espropriati ma che per effetto della costruzione dell'opera pubblica subiranno una diminuzione del valore (rispettivamente art. 33 e 44 Dpr 327/2001) ed in particolare:

1. per i terreni agricoli espropriati parzialmente è previsto un indennizzo per la riduzione della consistenza fisica dell'azienda o per la formazione di corpi aziendali separati derivanti da eventuale intersecazione con l'opera.
2. Considerata la natura delle opere si ritiene che l'incidenza di tali danni sarà piuttosto bassa poiché non risulteranno occupate vere e proprie aziende agricole bensì piccole particelle per di più di proprietà differenti. In questa fase del procedimento non risulta quindi possibile

un'analisi puntuale, che richiederebbe la conoscenza delle effettive consistenze immobiliari delle eventuali aziende agricole presenti sul territorio.

3. ai sensi dell'art. 44 del dpr 327/2001 per gli edifici esistenti e prossimi alla realizzazione dell'opera che a causa della stessa subiranno un deprezzamento oggettivamente riscontrabile sono stati conteggiati gli indennizzi per la riduzione del loro valore commerciale a causa delle immissioni di rumore e di vibrazioni nonché per l'eventuale diminuzione della luminosità e del soleggiamento e, nel caso di insediamenti produttivi, per ridotta funzionalità dei piazzali di manovra, indennizzi valutati forfetariamente al 5% del valore dell'indennità di esproprio dovuta per i terreni edificabili espropriati. Rientrano in questi danni anche le eventuali demolizioni dei piccoli manufatti che si trovano nei pressi della nuova opera quali recinzioni metalliche, cordoli, recinzioni in muratura ecc.
4. stima del deprezzamento delle parti residue dell'immobile espropriato.

9.8 INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE - CANTERIZZAZIONE

Ai fini del calcolo del canone di locazione annuo da riconoscere per l'occupazione temporanea dell'area, si è applicato l'art. 50 D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, come modificato dal Dlgs n. 302/2002, che testè recita: "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua".

Di conseguenza detto canone è stato moltiplicato per il totale degli anni di occupazione che è stato stimato in anni 5.

Solo per le aree agricole, si è inoltre provveduto ad aggiungere, alle indennità spettanti, il 20% del Valore Agricolo come rimborso forfetario dei costi della messa a coltura e dei ridotti ricavi conseguenti al riavvio della conduzione alla riconsegna delle aree, nonché €/mq 0,05 per i frutti pendenti che dovessero essere presenti al momento dell'occupazione.

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè secondo il Valore Agricolo per le aree agricole e secondo il valore venale per le aree edificabili) ipotizzando prevalente la figura del proprietario che accetta e che, nel caso di terreno agricolo, sia anche coltivatore diretto.

Si ipotizza infine che le occupazioni temporanee dureranno complessivamente cinque anni.

9.9 INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

La relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. : "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua".

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè secondo il Valore Agricolo per le aree agricole e secondo il valore venale per le aree edificabili) ipotizzando prevalente la figura del proprietario che accetta e che, nel caso di terreno agricolo, sia anche coltivatore diretto.

Si ipotizza infine che le occupazioni temporanee, intese come il tempo che trascorrerà tra l'approvazione del progetto e l'emissione del decreto di esproprio finale, si protrarranno complessivamente per tutta la durata della pubblica utilità e quindi per 3 anni.

Solo per le aree agricole, si è inoltre provveduto ad aggiungere, alle indennità spettanti, il 20% del Valore Agricolo come rimborso forfettario dei costi della messa a coltura e dei ridotti ricavi conseguenti al riavvio della conduzione alla riconsegna delle aree, nonché €mq 0,05 per i frutti pendenti che dovessero essere presenti al momento dell'occupazione.

9.10 CONVENZIONAMENTI DI AREE DI PROPRIETÀ DEMANIALE

L'acquisizione delle aree già di proprietà di enti pubblici avverrà nell'ambito di un convenzionamento. L'acquisizione di tali aree causerà maggiori costi di esproprio, quantificabili a corpo in €7.000,00.

9.11 COSTI TECNICI

Sono state considerate inoltre le spese necessarie per l'acquisizione delle aree consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili per la stipula dei rogiti di compravendita ecc.. Queste spese sono state forfettariamente stimate a corpo in € 35.000,00.

9.12 IMPOSTE

Sono stati considerati 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.

Si richiama a tal fine la recente risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 243/E del 01/09/2009 che ha chiarito che ai decreti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di cessioni volontarie di immobili a favore dell'ANAS 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.

Si può ritenere che tale norma valga anche e soprattutto se il soggetto interessato è un concessionario dell'ANAS perché a maggior ragione esso è un soggetto con una propria autonomia patrimoniale, gestionale e contabile.

Non avvenendo dunque il trasferimento direttamente a favore dello Stato si devono considerare le seguenti aliquote:

- Imposta di registro 15%
- Imposta ipotecaria 2%
- imposta catastale 1%
- Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanee 3%

10 RIEPILOGO DEI COSTI DI ESPROPRIO

N.	DESCRIZIONE VOCI	TOTALI PER VOCI	TOTALI VOCI RAGGRUPPATE
1	Indennità base agricole	23.060,00	26.560,00
	Frutti pendenti (aree agricole ed aree edificabili)	1.000,00	
	Acquisizione reliquati	2.500,00	
2	Indennità aree edificabili	0,00	0,00
	Maggiorazioni aree edificabili	0,00	
	Aggiornamento valori aree edificabili dal progetto al momento del pagamento	0,00	
	Indennità aggiuntive per coltivatori diretti fittavoli di aree edificabili	0,00	
3	Indennità aree edificate (demolizione manufatti)	0,00	0,00
	Aggiornamento valori venali dal progetto al momento del pagamento	0,00	
4	Altri indennizzi - aree agricole	0,00	0,00
	Altri indennizzi - fabbricati	0,00	
5	Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio	6.445,83	12.210,82
	Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio	5.764,99	
6	Convenzionamenti con enti pubblici e privati	7.000,00	42.000,00
	Costi tecnici per acquisizioni aree	35.000,00	
7	Imposte di registro, di trascrizione, imposta catastale	4.780,80	4.943,74
	Imposta registro su altri indennizzi e occupazioni temporanee	172,94	
8	TOTALE	€ 85.714,56	€ 85.714,56

Elenco Ditte

N. ORDINE : 1

COMMESSA : 2013_0002

INTERVENTO : DEPOSITO DI ROCCE DI SCAVO PROVENIENTI DAL TUNNEL DI SICUREZZA DEL TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS IN LOCALITA' "SAGNE EX CANTIERE ASFALTI SINTEX" IN COMUNE DI SALBERTRAND

COMUNE : [A1LI] SALBERTRAND (TO)

DITTA CATASTALE : ANAS S.P.A. ENTE NAZIONALE PER LE STRADE COMPARTIMENTO DELLA VIABILITA' PER IL PIEMONTE con sede in ROMA C.F. 80208450587 (proprietà 1/1) -

Terreni Agricoli

N.PIANO	FOGLIO	MAPPA LE	QUALITÀ CATASTALE	CLASS E	RED. DOM.	RED. AGR.	SUP. CAT.	SUP. OCC.	TITOLO OCC.
1	21	119	SEMINATIVO	2	0,34	0,48	371	66	Esproprio
1	21	121	SEMINATIVO	2	0,00	0,00	517	204	Esproprio
1	21	122	SEMINATIVO	2	0,18	0,25	191	129	Esproprio
1	21	123	SEMINATIVO	2	0,12	0,16	126	45	Esproprio
1	21	124	PRATO	2	0,57	0,62	919	605	Esproprio
1	21	125	PRATO	2	0,55	0,60	889	109	Esproprio
1	21	127	SEMINATIVO	2	0,31	0,43	333	333	Esproprio
1	21	128	SEMINATIVO	2	0,94	1,31	1014	1014	Esproprio
1	21	129	SEMINATIVO	2	0,78	1,09	843	165	Esproprio
1	21	131	SEMINATIVO	2	0,48	0,67	521	234	Esproprio
1	21	132	SEMINATIVO	2	0,52	0,72	554	248	Esproprio
1	21	133	PRATO	2	0,31	0,34	503	223	Esproprio
1	21	135	SEMINATIVO	2	1,21	1,68	1302	660	Esproprio
1	21	251	SEMINATIVO	2	0,44	0,61	476	2	Esproprio
1	21	252	SEMINATIVO	2	0,32	0,44	342	63	Esproprio
1	21	326	PRATO	2	0,92	1,00	1487	822	Esproprio
1	21	119	SEMINATIVO	2	0,34	0,48	371	66	Occupazione d'urgenza
1	21	121	SEMINATIVO	2	0,00	0,00	517	204	Occupazione d'urgenza
1	21	122	SEMINATIVO	2	0,18	0,25	191	129	Occupazione d'urgenza
1	21	123	SEMINATIVO	2	0,12	0,16	126	45	Occupazione d'urgenza
1	21	124	PRATO	2	0,57	0,62	919	605	Occupazione d'urgenza
1	21	125	PRATO	2	0,55	0,60	889	109	Occupazione d'urgenza

1	21	127	SEMINATIVO	2	0,31	0,43	333	333	Occupazione d'urgenza
1	21	128	SEMINATIVO	2	0,94	1,31	1014	1014	Occupazione d'urgenza
1	21	129	SEMINATIVO	2	0,78	1,09	843	165	Occupazione d'urgenza
1	21	131	SEMINATIVO	2	0,48	0,67	521	234	Occupazione d'urgenza
1	21	132	SEMINATIVO	2	0,52	0,72	554	248	Occupazione d'urgenza
1	21	133	PRATO	2	0,31	0,34	503	223	Occupazione d'urgenza
1	21	135	SEMINATIVO	2	1,21	1,68	1302	660	Occupazione d'urgenza
1	21	251	SEMINATIVO	2	0,44	0,61	476	2	Occupazione d'urgenza
1	21	252	SEMINATIVO	2	0,32	0,44	342	63	Occupazione d'urgenza
1	21	326	PRATO	2	0,92	1,00	1487	822	Occupazione d'urgenza
1	21	111	SEMINATIVO	2	0,33	0,46	356	215	Occupazione Temporanea
1	21	115	SEMINATIVO	2	0,00	0,00	227	18	Occupazione Temporanea
1	21	116	SEMINATIVO	2	0,17	0,24	185	120	Occupazione Temporanea
1	21	117	SEMINATIVO	2	0,28	0,39	301	193	Occupazione Temporanea
1	21	119	SEMINATIVO	2	0,34	0,48	371	298	Occupazione Temporanea
1	21	120	SEMINATIVO	2	0,32	0,44	343	158	Occupazione Temporanea
1	21	121	SEMINATIVO	2	0,00	0,00	517	178	Occupazione Temporanea
1	21	122	SEMINATIVO	2	0,18	0,25	191	66	Occupazione Temporanea
1	21	123	SEMINATIVO	2	0,12	0,16	126	47	Occupazione Temporanea
1	21	124	PRATO	2	0,57	0,62	919	264	Occupazione Temporanea
1	21	125	PRATO	2	0,55	0,60	889	145	Occupazione Temporanea
1	21	129	SEMINATIVO	2	0,78	1,09	843	359	Occupazione Temporanea
1	21	130	PRATO	2	0,76	0,83	1230	70	Occupazione Temporanea
1	21	131	SEMINATIVO	2	0,48	0,67	521	87	Occupazione Temporanea
1	21	132	SEMINATIVO	2	0,52	0,72	554	104	Occupazione Temporanea
1	21	133	PRATO	2	0,31	0,34	503	96	Occupazione Temporanea
1	21	135	SEMINATIVO	2	1,21	1,68	1302	298	Occupazione Temporanea
1	21	250	SEMINATIVO	2	0,41	0,57	438	7	Occupazione Temporanea
1	21	251	SEMINATIVO	2	0,44	0,61	476	69	Occupazione Temporanea
1	21	252	SEMINATIVO	2	0,32	0,44	342	74	Occupazione Temporanea
1	21	326	PRATO	2	0,92	1,00	1487	77	Occupazione Temporanea
								7865	

Totale Superficie occupata mq 2943

Totale Superficie espropriata mq 4922

Totale Superficie occupazione d'urgenza mq 4922

Elenco Ditte

N. ORDINE : 2

COMMESSA : 2013_0002

INTERVENTO : DEPOSITO DI ROCCE DI SCAVO PROVENIENTI DAL TUNNEL DI SICUREZZA DEL TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS IN LOCALITA' "SAGNE EX CANTIERE ASFALTI SINTEX" IN COMUNE DI SALBERTRAND

COMUNE : [A1LI] SALBERTRAND (TO)

: FAURE Ivo nato a SUSA il 06/05/1964 C.F. FRAVIO64E06L013S (proprietà' 1/1) -

DITTA CATASTALE

Terreni Agricoli

N.PIANO	FOGLIO	MAPPA LE	QUALITÀ CATASTALE	CLASS E	RED. DOM.	RED. AGR.	SUP. CAT.	SUP. OCC.	TITOLO OCC.
2	21	136	SEMINATIVO	2	0,32	0,45	345	345	Esproprio
2	21	137	SEMINATIVO	2	0,32	0,45	345	37	Esproprio
2	21	140	SEMINATIVO	2	0,00	0,00	719	404	Esproprio
2	21	144	SEMINATIVO	2	1,08	1,50	1160	655	Esproprio
2	21	136	SEMINATIVO	2	0,32	0,45	345	345	Occupazione d'urgenza
2	21	137	SEMINATIVO	2	0,32	0,45	345	37	Occupazione d'urgenza
2	21	140	SEMINATIVO	2	0,00	0,00	719	404	Occupazione d'urgenza
2	21	144	SEMINATIVO	2	1,08	1,50	1160	655	Occupazione d'urgenza
2	21	137	SEMINATIVO	2	0,32	0,45	345	171	Occupazione Temporanea
2	21	140	SEMINATIVO	2	0,00	0,00	719	217	Occupazione Temporanea
2	21	144	SEMINATIVO	2	1,08	1,50	1160	294	Occupazione Temporanea
								2123	

Totale Superficie occupata mq 682

Totale Superficie espropriata mq 1441

Totale Superficie occupazione d'urgenza mq 1441

Elenco Ditte

N. ORDINE : 3

COMMESSA : 2013_0002

INTERVENTO : DEPOSITO DI ROCCE DI SCAVO PROVENIENTI DAL TUNNEL DI SICUREZZA DEL TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS IN LOCALITA' "SAGNE EX CANTIERE ASFALTI SINTEX" IN COMUNE DI SALBERTRAND

COMUNE : [A1LI] SALBERTRAND (TO)

DITTA CATASTALE : FAURE Ivo nato a SUSA il 06/05/1964 C.F. FRAVIO64E06L013S (proprietà' 1/3) - FAURE Cinzia nata a SALBERTRAND il 03/06/1967 C.F. FRACNZ67H43H684L (proprietà' 1/3) - FAURE Eros nato a OULX il 20/09/1965 C.F. FRARSE65P20G196Q (proprietà' 1/3) -

Terreni Agricoli

N.PIANO	FOGLIO	MAPPA LE	QUALITÀ CATASTALE	CLASS E	RED. DOM.	RED. AGR.	SUP. CAT.	SUP. OCC.	TITOLO OCC.
3	21	143	SEMIN IRRIG	1	0,51	0,51	220	184	Esproprio
3	21	147	SEMINATIVO	2	2,58	3,59	2777	257	Esproprio
3	21	149	PRATO IRRIG	1	5,55	6,48	1792	24	Esproprio
3	21	143	SEMIN IRRIG	1	0,51	0,51	220	184	Occupazione d'urgenza
3	21	147	SEMINATIVO	2	2,58	3,59	2777	257	Occupazione d'urgenza
3	21	149	PRATO IRRIG	1	5,55	6,48	1792	24	Occupazione d'urgenza
3	21	143	SEMIN IRRIG	1	0,51	0,51	220	24	Occupazione Temporanea
3	21	147	SEMINATIVO	2	2,58	3,59	2777	332	Occupazione Temporanea
3	21	149	PRATO IRRIG	1	5,55	6,48	1792	114	Occupazione Temporanea
								935	

Totale Superficie occupata mq 470

Totale Superficie espropriata mq 465

Totale Superficie occupazione d'urgenza mq 465

Elenco Ditte

N. ORDINE : 4

COMMESSA : 2013_0002

INTERVENTO : DEPOSITO DI ROCCE DI SCAVO PROVENIENTI DAL TUNNEL DI SICUREZZA DEL TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS IN LOCALITA' "SAGNE EX CANTIERE ASFALTI SINTEX" IN COMUNE DI SALBERTRAND

COMUNE : [A1LI] SALBERTRAND (TO)

DITTA CATASTALE : **ZILIANI Giancarlo** nato a SALBERTRAND il 19/06/1940 C.F. . (comproprietario per 2/3) - **ZILIANI Silvana** nata a SALBERTRAND il 17/02/1946 C.F. . (comproprietario per 1/3) -

Terreni Agricoli

N.PIANO	FOGLIO	MAPPA LE	QUALITÀ CATASTALE	CLASS E	RED. DOM.	RED. AGR.	SUP. CAT.	SUP. OCC.	TITOLO OCC.
4	21	148	SEMINATIVO	1	0,09	0,11	73	26	Occupazione Temporanea
								26	

Totale Superficie occupata

mq

26

Elenco Ditte

N. ORDINE : 5

COMMESSA : 2013_0002

INTERVENTO : DEPOSITO DI ROCCE DI SCAVO PROVENIENTI DAL TUNNEL DI SICUREZZA DEL TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS IN LOCALITA' "SAGNE EX CANTIERE ASFALTI SINTEX" IN COMUNE DI SALBERTRAND

COMUNE : [A1LI] SALBERTRAND (TO)

DITTA CATASTALE : BACCON Maria;FRANCESCA FU GIOV BATTISTA (proprietario 1/1)

Terreni Agricoli

N.PIANO	FOGLIO	MAPPA LE	QUALITÀ CATASTALE	CLASS E	RED. DOM.	RED. AGR.	SUP. CAT.	SUP. OCC.	TITOLO OCC.
5	21	141	PRATO IRRIG	2	0,00	0,00	1313	171	Esproprio
5	21	141	PRATO IRRIG	2	0,00	0,00	1313	171	Occupazione d'urgenza
5	21	141	PRATO IRRIG	2	0,00	0,00	1313	214	Occupazione Temporanea
								385	

Totale Superficie occupata mq 214

Totale Superficie espropriata mq 171

Totale Superficie occupazione d'urgenza mq 171

Elenco Ditte

N. ORDINE : 6

COMMESSA : 2013_0002

INTERVENTO : DEPOSITO DI ROCCE DI SCAVO PROVENIENTI DAL TUNNEL DI SICUREZZA DEL TRAFORO AUTOSTRADALE DEL FREJUS IN LOCALITA' "SAGNE EX CANTIERE ASFALTI SINTEX" IN COMUNE DI SALBERTRAND

COMUNE : [A1LI] SALBERTRAND (TO)

DITTA CATASTALE : FAURE Giovanni nato a SALBERTRAND il 09/01/1902 C.F. FRAGNN02A09H684E (proprietario 1/1) -

Terreni Agricoli

N.PIANO	FOGLIO	MAPPA LE	QUALITÀ CATASTALE	CLASS E	RED. DOM.	RED. AGR.	SUP. CAT.	SUP. OCC.	TITOLO OCC.
6	21	126	PRATO	2	0,00	0,00	2418	25	Esproprio
6	21	126	PRATO	2	0,00	0,00	2418	25	Occupazione d'urgenza
6	21	126	PRATO	2	0,00	0,00	2418	155	Occupazione Temporanea
								180	

Totale Superficie occupata mq 155

Totale Superficie espropriata mq 25

Totale Superficie occupazione d'urgenza mq 25