



REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI AVIGLIANA
PROVINCIA DI TORINO

PROGETTAZIONE PER LA RILOCALIZZAZIONE DI
UNA PISTA DI GUIDA SICURA SITA IN AREA
AUTOPORTO DI SUSÀ (TO)

Codice generale	Codice dell' opera	Lotto	Livello di progettazione	Area di progettazione	Numero elaborato	Tipo documento	Versione
Cconspa	001	0	D	B	005	rel. esp.	1-13

IL COMMITTENTE :



I PROGETTISTI (A.T.I.) :

Ing. Valter RIPAMONTI (Capogruppo)



Studio DUEPUNTDIECI Associati

duepuntodieci associati
dott. ing. Andrea Durando dott. ing. Enzo Lacroce

Studio ESSEBI Ingegneria



Ing. Enrico GUIOT

Ing. Stefano COALOVA

Stefano Coalova
Ingegnere Edile

Capogruppo di progettazione : Ing. Valter RIPAMONTI

VR

Responsabile area di progettazione : Ing. Valter RIPAMONTI

VR

Redattore : Arch. Valentina BILLONE

VB

TIMBRI E FIRME:



PROGETTO DEFINITIVO
ai sensi del d.lgs163/06 allegato XXI

OGGETTO

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE DEI COSTI
DI ESPROPRIO

VERS.	MODIFICHE	DATA	SCALA
0	Prima consegna	04 Novembre 2013	-
1	Seconda consegna	22 Novembre 2013	CUP C11J05000030001
2			
3			
4			

INDICE

1. PREMESSA	2
2. INTRODUZIONE	2
3. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
4. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO	3
5. CALCOLO DELLE INDENNITA'	3
5.1. Valore e determinazione delle aree agricole	4
5.2. Indennità aggiuntive per coltivatori diretti	5
5.3. Frutti pendenti	5
5.4. Acquisizione di reliquati	5
5.5. Indennità per i beni non espropriati	5
5.6. Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio (aree di cantiere)	6
5.7. Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio	6
5.8. Convenzionamenti con gli Enti Pubblici e Privati	6
5.9. Indennità per usi civici	7
5.10. Costi tecnici per acquisizione delle aree	7
5.11. Aggiornamento monetario	7
5.12. Imposte	7

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI AVIGLIANA
(Provincia di Torino)

PROGETTAZIONE PER LA RILOCALIZZAZIONE DI UNA PISTA DI GUIDA
SICURA SITA IN AREA AUTOPORTO DI SUSA (TO)
PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE METODOLOGICA ESPROPRI, ASSERVIMENTI
E OCCUPAZIONI TEMPORANEE

1. PREMESSA

Con il seguente documento si procede ad identificare i criteri per la determinazione dei prezzi da attribuire alle aree espropriate con particolare riferimento alla quantificazione economica ed agli indennizzi sui terreni interessati dall'opera. Viene inoltre diversificato il valore in funzione dei soggetti interessati dall'attività espropriativi (pubblico o privato).

Con la valutazione dei documenti progettuali e la determinazione delle superfici vengono pertanto identificati gli indennizzi da corrispondere ai terreni oggetto di esproprio e/o occupazione. Sono inoltre state conteggiate le indennità dei frutti pendenti, costi tecnici, costi di convenzionamento, usi civici e costi riferiti ad imposte e tasse.

A seguito della vigente normativa (sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011) non possono essere più utilizzati i valori agricoli medi (VAM) determinati dalla Commissione istituita dalla Regione ma occorre individuare il valore di mercato desunto dalle indagini effettuate in loco relativamente ai terreni aventi pari destinazione e caratteristiche analoghe. Confrontando questi valori sulla base della destinazione del P.R.G.C. vengono individuati gli importi unitari da attribuire ai singoli terreni oggetto di esproprio.

2. INTRODUZIONE

Gli interventi compresi nel progetto riguardano la ricollocazione di una pista di guida sicura attualmente ubicata presso l'autoporto di Susa con spostamento della medesima in un nuovo sito localizzato nel Comune di Avigliana in prossimità della Casina Rolle. L'area è ubicata in prossimità dell'autostrada A32 Torino Bardonecchia con uscita dal casello di Avigliana Ovest

e percorrenza lungo la SS24 con accesso diretto attraverso viabilità comunale al sito di nuova realizzazione su area in proprietà SITAF /Comune di Avigliana.

Tutte le occupazioni determinate dalla realizzazione di dette opere ed installazioni di cantiere saranno rappresentate sui fogli catastali suddivise per tipologia di occupazione (definitiva, temporanea, ecc.) e per tipologia di destinazione (piste, aree verdi, etc.).

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali parti normative in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- DPR 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (dichiarazione di incostituzionalità dei commi 1 e 2 dell'art. 37 DPR 327/2001 e successivo adeguamento normativo con legge 244/2007 art. 2 comma 80);
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001);

Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre.

4. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

Sulla base del P.R.G.C. del Comune di Avigliana sono stati individuate le destinazioni urbanistiche delle aree interessate che risultano inserite in area agricola.

E' stata inoltre accertata la tipologia di occupazione con i seguenti criteri:

- aree da espropriare;
- area da occupare temporaneamente.

5. CALCOLO DELLE INDENNITA'

La valutazione economica delle aree oggetto di esproprio viene effettuato sulla base di quotazioni analoghe nelle aree agricole limitrofe valutando inoltre la configurazione delle stesse e dei relativi titoli di proprietà.

Gli elementi cartografici ed i rilevamenti catastali determinano le superfici sulle quali applicare i prezzi unitari sulla base di parametri di mercato e condizioni specifiche dell'intervento. Relativamente al DPR 327 del 08.06.2001 e s.m.i. Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità vengono inoltre valutati i terreni non edificabili ed i terreni espropriati parzialmente nonché i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata

all'espropriazione in base agli art. 49 e 50. Viene inoltre considerata l'ipotesi di cessione volontaria prevista dall'art. 45.

5.1. Valore e determinazione delle aree agricole

La sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 ha dichiarato l'illegittimità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 che prevedevano, ai fini della determinazione provvisoria dell'indennità di esproprio, il criterio del Valore Agricolo Medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare. Tale valore costituiva la base per la determinazione dell'indennità alla quale bisognava aggiungere le maggiorazioni per la titolarità del proprietario (coltivatore diretto) e il regime di affitto del terreno in oggetto sommando inoltre altri elementi quali i frutti pendenti ed altri aspetti che contribuiscono alla determinazione dell'indennizzo.

Ora sulla base della situazione venutasi a creare a seguito dell'illegittimità di tale norma o di parte della stessa si deve ricorrere alle valutazioni di mercato in ambito libero. Tali valori per loro natura risultano piuttosto variabili e soggetti a forti fluttuazioni nell'ambito del range determinato occorre individuare il valore medio applicabile al caso di specie valutando l'andamento del mercato e sulla base di riscontri effettuati si può ipotizzare una valutazione unitaria simile delle aree agricole parti a 3,00/5,00 €/mq in considerazione anche della possibilità di un riutilizzo delle stesse con una finalità diversa dall'uso agricolo specifico senza ricorrere tuttavia a situazioni edificatorie. Occorre infatti puntualizzare che le aree oggetto di esproprio risultano sostanzialmente di due soggetti: SITAF (soggetto privato) e Comune di Avigliana (soggetto pubblico) e risultano confinanti tra di loro e destinate in passato a deponia di materiali inerti.

L'attuale destinazione di tipo bosco misto può proiettarsi in futuri ambiti con varianti al P.R.G.C. condizionato dalla presenza agricola circostante, dalle fasce di rispetto autostradale, etc. Occorre inoltre tenere presente come condizionamento esistente: l'esondabilità delle aree essendo le stesse inserite con vincolo di P.R.G.C. che ne individua la zona come fascia esondabile con conseguenti potenziali allagamenti di tipo alluvionali. Tale elemento ancorché mitigato con la possibile esecuzione dei lavori ne limita di fatto anche in parte l'utilizzo almeno per la zona più prospiciente l'autostrada.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si può ritenere pertanto accettabile nel contesto generale il valore massimo determinato.

5.2. Indennità aggiuntive per coltivatori diretti

Per il calcolo delle indennità aggiuntive per coltivatori diretti o per terreni in affitto a coltivatori diretti la sentenza della Corte Costituzionale non ha abrogato il comma 4 dell' art. 40 che così recita: *"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"*.

Tuttavia pur facendo riferimento ad un valore agrario medio dell'area che si può stimare con il VAM pari a 0,82 €/mq non risultano noti allo stato attuale conduzioni da parte di terzi su questi terreni ed inoltre i soggetti proprietari non si configurano come coltivatori diretti.

5.3. Frutti pendenti

Nella fattispecie trattasi di terreni parzialmente con coltura boschiva e prato e quindi senza coltura di particolare pregio se non con la presenza di alcune essenze arboree piuttosto recenti. Una valutazione specifica di queste essenze essendo per altro limitata a macchie isolate può essere rappresentata da una percentuale sul valore unitario che verrà attribuito nella fase di valutazione corrispondente al 10% dello stesso. Il legname presente si configura come legname da ardere ed è limitato ad alcune zone boschive e quindi non sull'intera superficie ove comunque non sono presenti essenze di valore.

5.4. Acquisizione di reliquati

Nell'ambito del piano particellare di esproprio non sono presenti reliquati da acquisire.

5.5. Indennità per i beni non espropriati

Ai sensi dell'art. 44 del DPR 327/2001 sono infine stati considerati gli eventuali danni permanenti che la nuova opera procurerà ai beni non espropriati che si trovano in prossimità della futura opera, anche in relazione alle occupazioni di cantiere necessarie per la realizzazione delle opere.

Poiché l'insorgenza di tali danni ad oggi non è determinabile con certezza si è considerata, ai fini della formazione dell'indennità di esproprio di progetto, una percentuale pari al 3% del valore delle aree agricole.

5.6. Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio (aree di cantiere)

La realizzazione delle opere in progetto prevede anche l'utilizzo di aree di cantiere e aree di lavoro eccedenti le aree occupate in via definitiva.

Le modalità di realizzazione per fasi successive prevedono la disponibilità di aree di cantiere e di lavoro differite nel tempo e per periodi diversi.

Secondo le zone interessate i periodi di occupazione temporanea si possono assumere in cinque anni.

L'indennizzo considerato è quello previsto dalla normativa vigente (art. 50 dpr 327/2001) che risulta pari a un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè sulla base del valore venale per le aree agricole) per il numero previsto degli anni di occupazione.

5.7. Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio

Come previsto dalla normativa vigente e nell'ipotesi venga adottata la procedura dell'occupazione anticipata prevista dall'art. 22 bis del DPR 327/2001, tale indennità sarà conteggiata sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè sulla base del valore venale per le aree agricole)

Si ipotizza che le occupazioni temporanee preordinate all'esproprio, intese come il tempo che trascorrerà tra l'immissione nel possesso e l'emissione del decreto di esproprio finale, si protrarranno complessivamente per anni cinque.

5.8. Convenzionamenti con gli Enti Pubblici e Privati

L'acquisizione delle aree già di proprietà di Enti Pubblici avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò sarà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, strade esistenti ecc.).

La proprietà di tali aree risulta di Enti Pubblici o ad essi equiparati e quindi la cessione dei beni immobiliari di loro proprietà dovrà avvenire mediante la stipula di accordi specifici e determinerà costi ad oggi non quantificabili.

Ai fini delle presenti stime si assume che i suddetti costi rappresentino complessivamente il 3% del valore di esproprio delle aree agricole ed edificabili comprese le maggiorazioni.

5.9. Indennità per usi civici

Non risultano presenti usi civici, previi riscontri effettuati presso il Comune di Avigliana. Tuttavia in via prudenziale e considerata la difficoltà di accesso all'archivio del Commissariato presso il Tribunale ed alla presenza di eventuali diritti di antica costituzione si prevede un accantonamento pari al 2%.

5.10. Costi tecnici per acquisizione delle aree

Vengono considerate le spese tecniche per i frazionamenti, spese notarili pari al 5% dell'importo.

5.11. Aggiornamento monetario

Non è previsto alcun aggiornamento monetario in quanto viene ritenuta valida la data di consegna del progetto.

5.12. Imposte

Le indennità di esproprio devono essere assoggettate al pagamento delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia che questa avvenga mediante decreto di esproprio sia che avvenga attraverso contratti di cessione volontaria.

Si devono considerare le seguenti aliquote:

- 1) imposta di registro 8% (con minimo di € 168,00);
- 2) imposta ipotecaria 2% (con minimo di € 168,00);
- 3) imposta catastale 1% (con minimo di € 168,00);
- 4) imposta registro su altri indennizzi 3% (con minimo di € 168,00);
- 5) imposta di registro sulle occupazioni temporanee 2% (con minimo di € 168,00);
- 6) costi fissi di Trascrizione € 149,00 per ogni ditta

CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE

RIF.	DESCRIZIONE VOCI	PERC.	TOTALI PER VOCI	TOTALI PER VOCI RAGGRUPPATE
AREE AGRICOLE	1.1	Indennità aree agricole (valore di mercato)	€ 329.525,00	€ 362.477,50
	1.2	Indennità aggiuntive per coltivatori diretti	-	
	1.3	Frutti pendenti per coltivazione aree agricole	€ 32.952,50	
	1.4	Acquisizione reliquati	-	
ALTRI INDENNIZZI	2.1	Altri indennizzi - aree agricole	6% € 19.771,50	€ 19.771,50
	2.2	Altri indennizzi - aree edificabili, fabbricati e manufatti	-	
	2.3	Indennizzi per i beni non espropriati	-	
OCC. TEMPORANEE	3.1	Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio	-	€ 137.302,08
	3.2	Frutti pendenti su aree occupate temporaneamente	-	
	3.3	Indennizzi per perdita ricavi sul raccolto	-	
	3.4	Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio (5 x 1/12)	€ 137.302,08	
ALTRI COSTI	4.1	Convenzionamenti con enti pubblici e privati (solo costi te	3% € 10.874,33	€ 43.442,38
	4.2	Indennità per usi civici	2% € 6.590,50	
	4.3	Costi tecnici per acquisizione aree	5% € 25.977,55	
	4.4	Aggiornamento valori dal progetto al decreto di esproprio	-	
IMPOSITE INDIRETTE	5	Imposta di registro	8% € 28.998,20	€ 54.088,89
		Imposta di trascrizione	2% € 7.249,55	
		Imposta catastale	1% € 3.624,78	
		Imposta registro su altri indennizzi	3% € 10.874,33	
		Imposta registro su occupazioni temporanee	2% € 2.746,04	
		Costi fissi di trascrizione per ogni ditta catastale	€ 149,00 € 596,00	
TOTALI INDENNITA' DI ESPROPRIO			€ 617.082,35	€ 617.082,35