

AUTOSTRADA (A14) : BOLOGNA-BARI-TARANTO TRATTO: BOLOGNA BORGO PANIGALE - BOLOGNA SAN LAZZARO

POTENZIAMENTO IN SEDE DEL SISTEMA AUTOSTRADALE E
TANGENZIALE DI BOLOGNA
INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELLA RETE VIARIA DI ADDUZIONE
INTERMEDIA DI PIANURA

PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI

IL PROGETTISTA SPECIALISTICO

P.I.E. Fabio Cerchiari
O.Per.Ind. Como N.1167
**RESPONSABILE ESPROPRI
E CONVENZIONI**

IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Raffaele Rinaldesi
Ord. Ingg. Macerata N. A1068

IL DIRETTORE TECNICO

Ing. Andrea Tanzi
Ord. Ingg. Parma N. 1154
T.A. - Execution

CODICE IDENTIFICATIVO

RIFERIMENTO PROGETTO			RIFERIMENTO DIRETTORIO				RIFERIMENTO ELABORATO				ORDINATORE -- --
Codice Commessa	Lotto, Sub-Prog. Cod. Appalto	Fase	Capitolo	Paragrafo	W B S	Parte d'opera	Tip.	Disciplina	Progressivo	Rev.	
111443	0000	PDS	DE	SP	00000	00000	R	ESC	0001	--	SCALA ---



ENGINEER COORDINATOR:

Arch. Flavio Camboni
Ing. Raffaele Rinaldesi

SUPPORTO SPECIALISTICO:

REVISIONE

n.	data
0	DICEMBRE 2021
1	—
2	—
3	—
4	—

REDATTO:

Arch. Elvira Occhionero

VERIFICATO:

—

VISTO DEL COMMITTENTE



IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Ing. Fabio Visintin

VISTO DEL CONCEDENTE



GENERALITÀ

Il presente progetto definitivo si inquadra nell'ambito degli interventi di completamento opere della rete viaria di adduzione - Intermedia di Pianura – al sistema autostradale e tangenziale di Bologna nel tratto Bologna Borgo Panigale - San Lazzaro di Savena da doversi realizzare nei tenimenti dei Comuni di Bologna, Sala Bolognese, Calderara di Reno e Castelmaggiore della Provincia di Bologna.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato definitivo si sviluppa sia su territori non edificabili, agricoli che in ambiti urbanizzati destinati a residenziale ed industriale.

Dai sopralluoghi eseguiti è emerso sempre che le aree agricole da doversi occupare sono attualmente dei seminativi e risultano nel complesso ben approvvigionate di acqua e quindi tutte le colture possono considerarsi come irrigue.

Alcune delle aree interessate risultano poi di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse si dovrà prevedere alla stipula di adeguate convenzioni ove non sia possibile addivenire alla cessione delle stesse (beni disponibili).

L'attività svolta, di cui alla presente relazione, è mirata alla definizione delle aree da assoggettare ad esproprio, asservimento o ad occupazione temporanea per la cantierizzazione dei lavori, al calcolo delle relative superfici ed alla previsione dei costi necessari per poter procedere all'acquisizione in via ablativa dei beni immobili di proprietà pubblica o privata.

La determinazione delle aree da espropriare è composta dai seguenti elaborati progettuali:

- Piano Particellare;
- Elenco Ditte.

Tali elaborati vengono redatti ai fini della dichiarazione di pubblica utilità.

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIAZIONE

Come sopra citato il piano particellare di espropriazione è composto di una parte grafica, di una descrittiva (elenco ditte da espropriare) e della stima dei costi delle espropriazioni.

PARTE GRAFICA

LE MAPPE CATASTALI

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

Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità in layer precostituiti nel file prototipo denominati con prefisso "CXF_

LA GEOREFERENZIAZIONE

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

LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

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

- aree da doversi occupare temporaneamente per cantiere;
- aree da doversi espropriazione per sede e deviazione strada;
- aree da doversi espropriare per mitigazione ambientale
- aree da doversi asservire per servitù di interferenze.

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

Tutte le aree da doversi occupare sono opportunamente individuate nella tavola di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata.

LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE

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

I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

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 (deviazioni o sede strada, servitù, occupazioni temporanee ecc.) sia sulla base del proprietario della particella considerata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda dove vengono riportati i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

PARTE DESCRITTIVA

LE VISURE CATASTALI

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

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

ELENCO DITTE

Tutte le informazioni come sopra citato relative alle visure catastali nonché quelle di cui alle superfici delle aree da doversi occupare 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;

- il comune della particella interessata;
- i dati catastali delle particelle occupate (intestataro, dati censuari);
- il dettaglio delle superfici delle aree da doversi occupare (per sede o deviazione strada,
- servitù, occupazioni temporanee ed ecc.).

COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi 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 (abrogazione art. 37 D.P.R. 327/2001).
- Sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (Dichiarazione di Incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi - G.U. l' s.s. n. 26 del 15.06.2011)
- Sentenza della Corte costituzionale n. 388 del 22.12.2012 (Dichiarazione di Incostituzionalità dell'art 37 comma 7 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ

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

- aree agricole;
- aree edificate;
- aree edificabili.

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.

IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE

GENERALITÀ

Sulla base della classificazione, risultante dagli elaborati progettuali, come fino adesso descritti ed inoltre:

- determinate le superfici complessive da espropriare;
- identificate le destinazioni dei beni immobili da espropriare, nonché le relative colture in atto, con sopralluoghi sui siti interessati;
- effettuate le indagini relative alle destinazioni urbanistiche e determinato il valore riferito alla specifica attribuzione di aree non edificabili, edificate e edificabili;

si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i criteri indicati dal D.P.R. 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, valutando anche gli aspetti fiscali, tributari ed in particolare:

1. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, 38 e 39 ed in base alla sentenza della Corte costituzionale n. 348/2007;
2. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 comma 1 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 e non in base agli art. 49 e 50.

ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE

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

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

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

Pertanto, vengono determinate le indennità secondo l'insegnamento giurisprudenziale in attesa che venga riempito il vuoto normativo dopo la sopra citata abrogazione.

Sono conteggiate anche le indennità aggiuntive per il coltivatore diretto o imprenditore agricolo e per l'affittuario.

INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI E PER AFFITTUARI

Il Testo unico sulle espropriazioni all'art 40 comma 1 prevede per il coltivatore diretto il riconoscimento di una indennità aggiuntiva definita assumendo come base per il calcolo della stessa indennità i valori stabiliti dalle "Tabelle" che fissano annualmente i "Valori Agricoli Medi", formati dalle Commissioni istituite dalle Regioni, per ogni Provincia, presso i rispettivi Uffici Tecnici Erariali.

Così come a tutti coloro che risultano conduttori di fatto di un fondo agricolo, che tra essi e il proprietario sia esistente un rapporto giuridico di affitto agrario, spetta ai sensi dell'art 42 del D.P.R. 327/2001 sempre una indennità aggiuntiva determinata assumendo come base di calcolo il Valore Agricolo Medio.

Tenendo conto della diffusione delle figure professionali aventi diritto alle indennità aggiuntive, tutte le aree sono state considerate coltivate da soggetti aventi diritto all'indennità aggiuntiva.

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 viene ricercato il più probabile valore sul libero mercato e successivamente confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Il principale riferimento è senz'altro

L'Osservatorio Immobiliare. Si tratta di una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

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

Detta aliquota non rappresenta altro che l'incidenza che il costo del suolo ha sul valore della costruzione. In considerazione della ubicazione delle aree, dell'indice di cubatura, delle risultanze delle tabelle mercuriali, è stato possibile affermare che l'incidenza del valore delle aree su quello del fabbricato è pari al 15 -18% per le aree residenziali e del 10% per quelle industriali.

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

SERVITÙ

Per quanto riguarda le indennità di asservimento che remunera l'imposizione di una servitù conseguente alla realizzazione dell'opera essa va in percentuale commisurata non al valore venale del bene, bensì all'indennità di esproprio, in quanto come la giurisprudenza ha insegnato si corre il rischio aberrante di pagare di più l'acquisto di un diritto reale parziale su una cosa altrui rispetto all'acquisto della proprietà piena.

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

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE

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

Gli articoli 22 e 22 bis testo unico espropri prevedono le "procedure accelerate" in materia di espropriazione per pubblica utilità, procedure caratterizzate dal requisito dell'urgenza che non permette di seguire l'articolato iter ordinario previsto dall'articolo 20 dello stesso testo unico.

In particolare, l'art. 22 bis (inserito dall'art. 1 del D.LGS. 27 dicembre 2002, n. 302) disciplina l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione.

L'indennità di occupazione è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

Al proprietario per il periodo che va dalla data di immissione in possesso a quella di corresponsione dell'indennità viene liquidata un'indennità aggiuntiva sopra citata sostitutiva del mancato reddito fondiario del terreno.

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

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

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

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

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

INDENNITÀ PER CONVENZIONI ONEROSE

L'acquisizione delle aree già di proprietà di enti pubblici avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò risulterà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, strade esistenti ecc.). L'acquisizione di tali aree potrebbe causare maggiori costi di esproprio e quindi si assume che tali costi rappresentino complessivamente il 5% del valore di esproprio delle aree agricole.

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI CANTIERE

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

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

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

Come per indennità preordinata all'espropriazione l'indennità di occupazione temporanea di cantiere è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

INDENNITÀ AI SENSI DELL'ART 21 DEL D.P.R. 327/2001

Qualora nei 20 giorni successivi alla notifica dell'indennità di espropriazione, il proprietario comunica la volontà di avvalersi, per la determinazione dell'indennità, della procedura civilistica (art.21, commi 2-14), l'Autorità Espropriante nomina due tecnici (fra cui quello già designato dal proprietario) che debbono, redigere una relazione di stima del bene unitamente al terzo Tecnico nominato dal Presidente del Tribunale Civile (su istanza di chi ne abbia interesse). Detta relazione, in caso di dissenso di uno dei tecnici, sarà adottata a maggioranza.

Le stime di cui alla Commissione dei Tecnici potrebbe causare maggiori costi di esproprio e quindi si è assunto che tali costi rappresentino complessivamente il 5% di 2/3 del valore di esproprio delle aree agricole.

INDENNITÀ DEFINITIVA A SEGUITO DI STIMA DELLA CPE

Il testo unico sulle espropriazioni prevede che competente, oltre alla Commissione di cui all'art 21 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., ad emettere la determinazione della indennità definitiva è la Commissione Provinciale delle Espropriazioni.

Anche in questo caso le stime della CPE potrebbero causare maggiori costi di esproprio e quindi si è assunto che tali costi rappresentino complessivamente il 5% di 1/3 del valore di esproprio delle aree agricole.

ALTRI INDENNIZZI

Manufatti in genere

Per i manufatti in genere diversi dai fabbricati rurali insistenti nelle aree non edificabili, come recinzioni, alberi, pozzi ed ecc., compromessi dalla realizzazione dell'opera pubblica, viene considerato in generale il danno cagionato al proprietario, con il possibile costo di ricostruzione al netto del deprezzamento relativo allo stato e alla vetustà.

IMPOSTE

Sono stati conteggiati i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia mediante decreto di esproprio che attraverso contratti di cessione volontaria con le seguenti aliquote:

Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) e Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (Legge di Bilancio 2017)

Terreni non edificabili

1. Imposta di registro 15%
2. Imposta ipotecaria 50 Euro a ditta catastale
3. imposta catastale 50 Euro a ditta catastale
4. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanea 3%
5. Atti di quietanza 0,5%

Se le imposte da riconoscere sono inferiori a 1.000,00 Euro comunque le imposte da versare corrispondono all'importo appena citato.

Terreni edificabili

6. Imposta di registro 9%
7. Imposta ipotecaria 50 Euro a ditta catastale
8. imposta catastale 50 Euro a ditta catastale
9. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanee 3%
10. Atti di quietanza 0,5%

Se le imposte da riconoscere sono inferiori a 1.000,00 Euro comunque le imposte da versare corrispondono all'importo appena citato.

SPESE AMMINISTRATIVE

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, bolli, diritti di segreteria e tasse erariali in genere ed ecc.. Queste spese sono state forfaitariamente stimate nella misura del 1% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI DI ESPROPRIO

Intervento	N. Prat.	Occ. Per.	Occ. Tem.	Servitù	Sup. Tot.
COMUNE DI CALDERARA DI RENO_Tratta A	41	32770	26859	6211	65840
COMUNE DI CALDERARA DI RENO_Tratta B	19	69070	28029	4305	101404
COMUNE DI CASTEL MAGGIORE_Tratta B	5	12756	9495	1401	23652
COMUNE DI CASTEL MAGGIORE_Tratta C	27	31117	12149	3410	46676
ESPROPRI COMUNE DI CASTEL MAGGIORE_Tratta D1	6	757	2381	0	3138
COMUNE DI BOLOGNA_Tratta C	1	301	312	0	613
COMUNE DI BOLOGNA_Tratta D1	8	12485	3300	620	16405
COMUNE DI SALA BOLOGNESE_Tratta A	16	7475	4610	1007	13092
Sommano	123	166731	87135	16954	270820