

AUTOSTRADA (A14) : BOLOGNA – TARANTO

TRATTO: BOLOGNA – RIMINI SUD

LAVORI DI AMPLIAMENTO DELL'AREA DI SERVIZIO SANTERNO OVEST Km 59+500

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI PARAMETRI DEI COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

IL PROGETTISTA SPECIALISTICO

P.I.E. Fabio Cerchiarì
Ord. Per. Ind. Como N. 1167

IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Gian Paolo Melis
Ord. Ingg. Milano N. A32562

IL DIRETTORE TECNICO

Ing. Andrea Tanzi
Ord. Ingg. Parma N.1154

CODICE IDENTIFICATIVO

ORDINATORE

RIFERIMENTO PROGETTO

RIFERIMENTO DIRETTORIO

RIFERIMENTO ELABORATO

Codice Commessa	Lotto, Sub-Prog. Cod. Appalto	Fase	Capitolo	Paragrafo	W B S	Parte d'opera	Tip.	Disciplina	Progressivo	Rev.	ORDINATORE
562006	10	PD						E S C	003	2	SCALA

REVISIONE

	ENGINEERING COORDINATOR:	SUPPORTO SPECIALISTICO:	n.	data
		Arch. Stefano Sarti Ord. Arch. Roma N.11889	0	OTTOBRE 2017
			1	MARZO 2021
			2	MAGGIO 2021
REDATTO:		VERIFICATO:		

VISTO DEL COMMITTENTE



IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Geom. Stefano Gizzi

VISTO DEL CONCEDENTE



Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili
DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, SISTEMI INFORMATIVI E STATISTICI
DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SULLE CONCESSIONI AUTOSTRADALI

INDICE

1. GENERALITA'	2
2. LE MAPPE CATASTALI	2
3. LA GEOREFERENZIAZIONE.....	2
4. LA TAVOLA GRAFICA DEL PIANO PARTICELLARE	2
4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE	2
4.2. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE.....	2
4.3. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE	3
5. LE VISURE CATASTALI.....	3
6. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
7. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE	4
7.1. GENERALITÀ.....	4
7.2. INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE AREE AGRICOLE	4
7.3. ALTRI INDENNIZZI - AREE AGRICOLE	4
7.4. IMPOSTE.....	5
7.5. SPESE AMMINISTRATIVE	6

1. GENERALITA'

Il presente progetto definitivo riguarda le opere per la realizzazione dell'ampliamento dell'Area di Servizio Santerno ovest dell'Autostrada A14 nel tratto Bologna – Rimini sud interessando i terreni ubicati nel comune di Solarolo in provincia di Ravenna.

Rispetto alla cartografia urbanistica l'ampliamento si sviluppa esclusivamente su aree agricole.

2. 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 Ravenna in formato digitale nell'anno 2021.

Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri.

3. LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario rototraslare la cartografia progettuale sulle mappe catastali in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Per tale sovrapposizione si è fatta particolare attenzione all'ingombro dell'attuale autostrada già presente, ai confini di particella ed fabbricati esistenti.

4. LA TAVOLA GRAFICA DEL PIANO PARTICELLARE

4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

Tutte le aree da doversi occupare permanentemente sono opportunamente individuate nelle tavole di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata.

4.2. 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.

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

4.3. 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 per il comune interessato.

5. 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 occuparsi sono riassunte nelle schede 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 da occupare

6. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- D.P.R. 327/2001 e s.m.i. – Testo Unico delle Espropriazioni.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011 (Dichiarazione di Incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi - G.U. I[^] s.s. n. 26 del 15.06.2011)

7. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE

7.1. 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 ed 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 e tributari.

7.2. INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE 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. .

E' 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.

7.3. ALTRI INDENNIZZI - AREE AGRICOLE

La valutazione delle indennità di esproprio è anche comprensiva dei pregiudizi arrecati ai beni espropriati parzialmente (art. 33 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.

Considerata la natura delle opere (ampliamento di area di servizio preesistente) 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.

Pertanto si considera una incidenza in percentuale calcolata sull'indennità di esproprio da sommarsi alle altre indennità aggiuntive.

2. 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, baracche ed ecc.

7.4. 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.

7.5. 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 forfetariamente stimate nella misura del 1% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

Riepilogo costi delle espropriazioni

TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	coeff.	TOT.PARZ.	TOTALE
I. INDENNITA' DI ESPROPRIO - Ampliamento Area di Servizio Santerno ovest - Comune di SOLAROLO (RA) - Regione agraria 4						
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 T.U. vigneto Valore di Mercato € 7,00 x 9.954 mq	a1) VV = Valore di Mercato da qualità accertata x superficie agricola espropriata Es. : a1 = V.V. x Superficie Agricola		€ 69.678,00	
		-	-		€ -	
			Indennità base = a1+a2		€ 69.678,00	
b	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti o per coloni affittuari, ecc.	b1) Aree agricole: art. 40 c.4 T.U. VA vigneto € 4,46 x 9.954 mq	b1) V = V.A.M. da qualità accertata x superficie agricola espropriata Es. : b1 = V.A.M. x Superficie Agricola		€ 44.394,84	
		-	-		€ -	
c	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfettaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	0,100	€ 6.967,80	
					TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	€ 121.040,64
2. INTERESSI						
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 2	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,5% x 2)	-	-	
3. SPESE						
a	Spese Amministrative			0,010	1.210,41	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti, Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe		0,150	18.156,10	
					TOTALE INTERESSI E SPESE	€ 19.366,50
					TOTALE GENERALE ESPROPRI (ARROTONDATO)	€ 140.000,00