

AUTOSTRADA (A11) : FIRENZE-PISA NORD

AMPLIAMENTO ALLA TERZA CORSIA DEL TRATTO FIRENZE - PISTOIA

PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

RELAZIONE ESPROPRI

IL RESPONSABILE PROGETTAZIONE SPECIALISTICA P.I.E. Fabio Cerchiarì O.Per.Ind. Como N.1067 RESPONSABILE DISCIPLINA ESC	IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE Ing. Raffaele Rinaldesi Ord. Ingg. Macerata N. A1068 CAPO PROGETTO	IL DIRETTORE TECNICO Ing. Orlando Mazza Ord. Ingg. Pavia N. 1496 RESPONSABILE PROGETTAZIONE NUOVE OPERE AUTOSTRADALI
--	---	---

WBS	RIFERIMENTO ELABORATO				DATA: MAGGIO 2011	REVISIONE	
	DIRETTORIO		FILE			n.	data
—	codice commessa	N.Prog.	unita'	n. progressivo		1	07/2016
—	1 1 1 1 0 7 0 2		ESC 0 1 0 1 - 1		SCALA: ---		

 gruppo Atlantia			ELABORAZIONE GRAFICA A CURA DI :	—
			ELABORAZIONE PROGETTUALE A CURA DI :	P.I.E. Fabio Cerchiarì O.Per.Ind. Como N.1067
	CONSULENZA A CURA DI :		IL RESPONSABILE DIVISIONE	P.I.E. Fabio Cerchiarì O.Per.Ind. Como N.1067

	VISTO DEL COMMITTENTE  R.U.P. - Ing. Giovanni Scotto Lavina	VISTO DEL CONCEDENTE  Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE STRUTTURA DI VIGILANZA SULLE CONCESSIONARIE AUTOSTRADALI
--	--	--

ASPI
Società Autostrade per l'Italia S.p.A.
Gruppo Atlantia

AUTOSTRADA (A11): Firenze È Pisa Nord

Tratto: Firenze - Pistoia

PROGETTO DEFINITIVO
AMPLIAMENTO ALLA TERZA CORSIA

ESPROPRI

RELAZIONE

INDICE

1. GENERALITÀ.....	2
2. LE MAPPE CATASTALI	2
3. LA GEOREFERENZIAZIONE	2
4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	3
4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE	3
4.2. LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE	3
4.3. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE.....	3
4.4. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE	4
5. LE VISURE CATASTALI.....	4
6. L'ELENCO DITTE	4
7. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	5
8. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ.....	5
9. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE.....	5
9.1. GENERALITÀ	5
9.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE	6
9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI	6
9.4. ALTRI INDENNIZZI	7
9.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE.....	8
9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO	9
9.7. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI.....	9
9.8. COSTI TECNICI	9
9.9. IMPOSTE	9

1. GENERALITÀ

Il presente progetto definitivo comprende le opere per l'ampliamento alla terza corsia dell'Autostrada A11 nel tratto Firenze Nord- Pistoia da doversi realizzare nei tenimenti dei Comuni di: Firenze, Sesto Fiorentino e Campi Bisenzio della provincia di Firenze, Prato, Agliana, Pistoia, Monsummano Terme e Pieve a Nievole della provincia di Pistoia.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato in progetto si sviluppa prevalentemente per le provincie di Firenze e Prato su aree edificate a carattere produttivo o di destinazione a servizi ed in minima parte su aree agricole, invece per la Provincia di Pistoia le aree interessate sono prevalentemente agricole.

Dai sopralluoghi eseguiti è emerso sempre che per la provincia di Firenze e Prato le aree agricole da doversi occupare sono attualmente dei seminativi arborati mentre per la provincia di Pistoia a coltura florovivaistica. Le aree sono risultate 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).

2. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso le Agenzie del Territorio competenti in formato digitale nel mese di Luglio 2016.

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.

3. LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale (Cassini Soldner). 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 punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate;

- ricerca del baricentro dei due sistemi di coordinate;

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. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

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

- aree da doversi espropriare per la nuova sede dell'autostrada;
- aree da doversi espropriare per le deviazioni strade e fossi esistenti;
- aree da doversi espropriare per le sistemazioni ambientali;
- aree da doversi asservire per la risoluzione delle interferenze;
- aree da doversi asservire per servitù di passo e di drenaggio;
- aree da doversi occupare per la cantierizzazione delle opere.

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 chiaro 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.

4.2. 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.

4.3. 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.).

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

4.4. 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.

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.). Tali visure sono state eseguite nel mese di luglio 2016, inizialmente presso il 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 1. Ricadono in questa partita tutte quelle particelle che sono state caricare+dagli elenchi del Nuovo Catasto Terreni per essere caricare+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 (intestatario, dati censuari);
- il dettaglio delle superfici delle aree da doversi occupare (per sede autostrada, deviazioni strade o fossi, mitigazione ambientale, servitù, occupazioni temporanee ed ecc.).

7. 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. 348 del 24 ottobre 2007 (abrogazione art. 37 DPR 327/2001).
- 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)
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 388 del 22.12.2012 (Dichiarazione di Incostituzionalità del art 37 comma 7 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.)

8. 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.

9. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ 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),
- della configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente,

si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio come previsti dai criteri indicati dal DPR 327/2001 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 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.

9.2. 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. .

Eqstato, 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 da tale sentenza si sono determinate le indennità secondo l'insegnamento giurisprudenziale in attesa che venga riempito il vuoto normativo dopo la sopra citata abrogazione.

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

9.3. 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 senza 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.

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.

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.

9.4. ALTRI INDENNIZZI

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.

Considerata la natura delle opere (ampliamento dell'autostrade e di strade preesistenti) 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.

Invece per le aree edificabili si deve conteggiare il rischio di quantificare delle aree pertinenziali al fabbricato con valori venali di aree non edificabili e quindi irrilevanti rispetto al vero danno, per l'abbattimento di alberi pregiati, lo stirpazione di siepi ben sviluppate, diminuendo il valore caratteristico estetico di un edificio oltre che abbattere la barriera naturale e un peggioramento della fruibilità della proprietà residua.

Quindi per la particolare attenzione che si deve porre ai negativi effetti economici prodotti sulle aziende o alle proprietà edificate ed edificabili, si deve considerare una incidenza in percentuale sull'ammontare dell'indennità di espropriazione, proprio per

avere delle risorse necessarie per la stima delle indennità del citato articolo del T.U.
«Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore.»

2. 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.

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, di cui con la fase esecutiva delle espropriazioni sarà cura dell'Ente Espropriante verificare la legittimità.

3. Per fabbricati urbani ed industriali o commerciali come il giusto prezzo in libera contrattazione di compravendita ai sensi dell'art. 39 del T.U.

La stima è stata redatta con il sistema sintetico . comparativo, nella misura del vuoto per pieno, secondo il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, mediante comparazione diretta di beni analoghi e svolgendo una indagine dei valori immobiliari tipici della zona prendendo a riferimento anche le principali pubblicazioni sui valori immobiliari (determinando il prezzo unitario).

Importante per la redazione della stima è prendere in esame anche la valutazione della consistenza dell'immobile per la quale abbiamo utilizzato i coefficienti estimativi per destinazione nella prassi stabiliti e le caratteristiche quali l'ubicazione, lo stato di manutenzione, la tipologia costruttiva e la qualità dei materiali usati.

9.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE

L'esecuzione dei lavori chiede l'utilizzo di superfici di proprietà privata e pubblica per la 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 l'accantieramento 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.

La 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.

9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio.

9.7. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI

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 10% del valore di esproprio delle aree agricole ed edificabili comprese le maggiorazioni.

9.8. 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 forfaitariamente stimate nella misura del 1% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

9.9. 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 sia attraverso contratti di cessione volontaria.

Richiamata la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 243/E che ha indicato che ai decreti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di cessioni volontarie di immobili a favore di 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, sono state considerate le seguenti aliquote:

Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014)

Terreni non edificabili

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Imposta di registro | 12% |
| 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.