



PROVINCIA DI PADOVA

Settore viabilità

LAVORI DI MIGLIORAMENTO SICUREZZA DELLE SS.PP. BIL. 2022 – DM 224/20

**Adeguamento della S.P. n. 72 “Sementina”
in Comune di Veggiano - Località Capitello
PRIMO LOTTO FUNZIONALE - km 2+370 ÷ km 3+090**



DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA: ing. Marco Pettene

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geom. Mauro Veronese

PROGETTO DEFINITIVO

TITOLO ELABORATO		N. ELABORATO
PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO Relazione sulla determinazione delle indennità		19.3
PROGETTISTA ing. Franco Galuppo via Chiesanuova, 195 int. 4 35136 Padova tel. 348 2923248 e-mail: francopem@libero.it pec: franco.galuppo@ingpec.eu	COLLABORAZIONI ARCSYSTEM s.r.l. strada Battaglia, 129 35020 Albignasego (PD) ing. Loris Lovo dott. geol. Roberto Zago	CODICE PS010-PD1L
		SCALA
		DATA AGOSTO 2023
		REV./DATA

LAVORI DI MIGLIORAMENTO SICUREZZA DELLE SS.PP. BIL. 2022 – D.M. 224/20
“Adeguamento della S.P. n.72 *Sementina* in Comune di Veggiano – Località Capitello”

PRIMO LOTTO FUNZIONALE km 2+370 ÷ km 3+090

PROGETTO DEFINITIVO

PIANO PARTICELLARE D’ESPROPRIO
Relazione sulla determinazione delle indennità

1. PREMESSA

La presente relazione è parte integrante del Piano particellare d’esproprio del Progetto Definitivo relativo ai lavori di Adeguamento della S.P. n.72 “*Sementina*” in Comune di Veggiano – Località Capitello – Primo lotto funzionale km 2+370 ÷ km 3+090. L’area d’intervento è localizzata nella zona sud-est del Comune di Veggiano.

Il Progetto persegue lo scopo di mettere in sicurezza un tratto della strada provinciale n. 72 denominata via Capitello, attualmente caratterizzato da una configurazione planimetrica e da dimensioni della carreggiata che rendono difficoltoso e pericoloso il transito contemporaneo dei mezzi pesanti e delle altre componenti di traffico (compresi i ciclisti ed i pedoni) che utilizzano l’infrastruttura stradale.

Gli interventi previsti nel Progetto interesseranno il margine sinistro della provinciale e produrranno l’allargamento della carreggiata e la costituzione di un percorso ciclopedonale in sede propria a servizio della componente di traffico “debole”. Il Progetto è stato sviluppato avendo come riferimento le normative vigenti in materia, ottemperando alle indicazioni fornite dagli Enti interessati dall’intervento e minimizzando le aree da espropriare.

Vengono di seguito esposti gli aspetti considerati e le analisi economiche svolte per la redazione del Piano particellare di esproprio del presente progetto, con riferimento al “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità” (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e s.m.i.), nonché alla giurisprudenza esistente in materia.

Gli immobili da espropriare e da occupare in via temporanea, in quanto necessari alla realizzazione dei lavori di costruzione dell’intervento sono individuabili nell’elaborato di progetto *n.19.1 – Piano particellare d’esproprio - Planimetria catastale-Dati superfici-Elenco ditte*. In esso sono riportati in forma tabellare anche i dati ricavati dalle visure effettuate al Catasto terreni ed al Catasto fabbricati e raccolte

nell'elaborato di progetto n.19.1 – Piano particellare d'esproprio – Visure effettuate per l'individuazione delle ditte intestatarie.

2. NORMATIVE DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento per la stima dei costi di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea per cantierizzazione è costituita da:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n 327. È il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".
- Decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 302. Modifica ed integra il testo unico sopra citato.
- Legge Finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244;
- Costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione;
- Costante giurisprudenza del Consiglio di Stato;
- Sentenze della Corte Costituzionale.

Il criterio indennitario attualmente vigente segue regole diverse in funzione della natura e della destinazione dell'area da espropriare. In particolare devono essere distinte le aree edificabili da quelle agricole.

Per le aree edificabili vanno applicate le norme di cui agli artt. 32 e 37 del T.U.:

Art. 32 - Determinazione del valore del bene

1. *Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa, senza inoltre considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio ed i vincoli connessi alla realizzazione dell'opera in prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù.*
2. *Il valore del bene è determinato senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie, realizzate al solo scopo di conseguire una maggiore indennità. Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, le costruzioni, le piantagioni e le migliorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento.*
3. *Il proprietario, a sue spese, può asportare dal bene i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare.*

Art 37 - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile

1. *L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economica - sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.*

2. *Nei casi sia stato concluso l'accordo di cessione o quando esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero, perché a questi è stata offerta una indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento.*
3. *Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente.*
4. *Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.*
5. *I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.*
6. *Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.*
7. *Comma dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Sentenza della Corte Costituzionale n 338 del 22/12/2011.*
8. *Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità. La differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.*
9. *Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari.*

Per le aree agricole invece trovano applicazione i criteri indennitari previsti dall'art. 40 del T.U.:

Art. 40 - Disposizioni generali

1. *Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.*
2. *Comma dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Sentenza della Corte Costituzionale n 181 del 10/06/2011.*
3. *Comma dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Sentenza della Corte Costituzionale n 181 del 10/06/2011.*
4. *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.*

5. *Nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile.*

3. DEFINIZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Nel Piano Particellare d'Esproprio sono contenute tutte le informazioni catastali, urbanistiche, qualitative, quantitative che descrivono lo stato di fatto delle aree private interessate dall'intervento e che consentono all'Autorità Espropriante di procedere con gli espropri per pubblica utilità previo indennizzo.

L'indennizzo da corrispondere alle proprietà interessate risulta composto da:

- Indennità di esproprio;
- Indennità di occupazione temporanea;
- Indennità per danni a soprassuoli.

La metodologia utilizzata per individuare le ditte e le aree di loro proprietà soggette all'esproprio e/o all'occupazione temporanea nonché la conseguente quantificazione dei relativi indennizzi da corrispondere, ha comportato le seguenti operazioni:

1. Richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Padova degli EDM editabili delle zone interessate dai lavori.
2. Georeferenziazione degli EDM mediante rototraslazione rigida dei singoli estratti con appoggio sui punti fiduciali rilevati con GPS nel corso delle operazioni di rilievo topografico de luoghi di intervento.
3. Sovrapposizione, all'elaborato grafico di progetto, delle mappe così geo-riferite per l'individuazione delle particelle catastali interessate dall'occupazione permanente delle opere di progetto e/o dall'occupazione temporanea necessaria per la loro realizzazione.
4. Ricerca delle ditte intestatarie e dei dati catastali delle particelle interessate mediante visure con il sistema informatico territoriale (SISTER) al catasto terreni ed al catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Padova.
5. Calcolo delle superfici delle aree da espropriare e da occupare temporaneamente mediante le funzionalità del programma AUTOCAD.
6. Determinazione del valore unitario da attribuire ad ogni singolo bene per la successiva quantificazione della relativa indennità di esproprio.

Principi per l'individuazione dei limiti di esproprio o di occupazione temporanea

Nel determinare i limiti di esproprio e delle occupazioni temporanee sono stati osservati i seguenti principi:

- Aree di esproprio:
 - il limite espropriativo è posto sul filo esterno delle opere di progetto incrementato con una fascia esterna pari a 0.50 m nel caso di confine da scarpate e/o fossi di guardia;
 - il limite espropriativo è posto esattamente sul limite delle opere nel caso di confine con recinzioni/murette esistenti di delimitazione della proprietà privata.
- Occupazioni temporanee: sono previste fasce di larghezza pari a 1 m di occupazione temporanea al fine di:
 - consentire la presenza di operai durante la realizzazione delle nuove recinzioni.

Tali principi sono stati condivisi con il RUP della Stazione Appaltante.

4. DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Una volta definita la superficie complessiva da espropriare si è proceduto a quantificare il valore unitario da attribuire ad ogni singolo bene immobile. La determinazione di tale valore, che dovrebbe corrispondere al valore derivante da una libera contrattazione, è legata a due fattori:

- il primo fattore è di tipo oggettivo e riguarda l'immobile, ovvero la sua natura, dimensione, ubicazione, destinazione ecc.
- il secondo fattore è di tipo variabile e riguarda la sua commerciabilità, potenzialità di trasformazione, destinazione urbanistica ecc.

Gli immobili interessati dalla procedura espropriativa appartengono ad un'area di tipo pianeggiante e sono posti a margine della viabilità esistente, costituita dalla strada provinciale n.72 e consistono in porzioni di terreno agricolo, viabilità, pertinenze di aree edificabili ad uso residenziale.

4.1 AREE DI PERTINENZA FABBRICATI

Per quanto riguarda le aree pertinenziali ai fabbricati esistenti, ovvero aree interne e/o esterne alle recinzioni degli immobili di proprietà, a seguito di un'analisi condotta con riferimento ai valori medi di mercato ed alle contrattazioni recenti si ritiene congruo un valore pari a 30.00 €/m².

4.2 AREE AGRICOLE PRIVE DI CAPACITA' EDIFICATORIA

Le determinazioni delle indennità espropriative si basano sui seguenti principi:

- L'indennità per un'area agricola non edificabile, nel caso in cui il proprietario non coltivi direttamente il fondo o, pur coltivandolo direttamente, il proprietario non sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere pari al valore di mercato (art. 40 comma 1 del D.P.R. 327/01), sia in caso di accettazione che in caso di non accettazione;
- Nell'ipotesi di un'area non edificabile coltivata direttamente dal proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, l'indennità sarà pari a quella individuata secondo le indicazioni del precedente punto, con una maggiorazione determinata in misura pari al valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata (art. 40 comma 4 del D.P.R. 327/01); e ciò sia in caso di accettazione e di non accettazione.
- 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 in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità (art. 42 comma 1 del D.P.R. 327/01). L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti. Per l'indennità aggiuntiva spettante al proprietario imprenditore agricolo si fa riferimento, come detto, alle tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) in vigore per la Provincia di Padova per tipo di coltura e per regione agraria, validi per l'anno 2023. Il Comune di Veggiano rientra nella regione agraria n. 4. Nella tabella seguente si riassumono i VAM per l'anno 2023 relativi alle colture interessate appartenenti ai sedimi interessati dalla procedura espropriativa:

TIPO DI COLTURA	Regione Agraria n.4 valori medi/ha
Seminativo	60.000,00 €
Seminativo arborato	60.000,00 €

Per quanto riguarda le aree agricole non edificabili, sentiti alcuni operatori immobiliari locali al fine di acquisire dati relativi a recenti contrattazioni per beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di esproprio, è stato stabilito un valore di mercato medio pari a 8,00 €/m² (otto euro al metro quadrato).

4.3 AREE ADIBITE A CANTIERIZZAZIONE O OCCUPAZIONE TEMPORANEA

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.

Stimato in 2 mesi il tempo necessario per la realizzazione delle nuove recinzioni, è stato determinato il valore di occupazione temporanea di:

- $8,00/12 \cdot (1/12 \cdot 2) = 0,19 \text{ €/m}^2$ per aree agricole prive di capacità edificatoria;
- $30,00/12 \cdot (1/12 \cdot 2) = 0,42 \text{ €/m}^2$ per le aree di pertinenza ai fabbricati.

4.4 INDENNITÀ PER SOPRASSUOLI

Per ciascuna ditta si è determinata l'indennità sulla base dei rilievi e sopralluoghi che hanno consentito di individuare numero e specie delle alberature e siepi interferenti con le opere di progetto, nonché la presenza di opere accessorie e/o eventuali danni che dovranno essere indennizzati.

5. INDENNITÀ D'ESPROPRIO

Di seguito si riporta in tabella il quadro riassuntivo relativo agli indennizzi per esproprio ed occupazione temporanea. Il dettaglio degli importi per ogni ditta può essere ricavato dal Piano Particellare allegato al Progetto.

Numero di ditte interessate	14	
	Superficie (mq)	Indennità (€)
Espropri su privati	2.013,00	30.556,00
Occupazione temporanea su privati	238,00	92,06
Eventuali indennità aggiuntive	-	8.022,00
Indennità per soprassuoli	-	6.350,00
Totale indennità	-	46.190,06