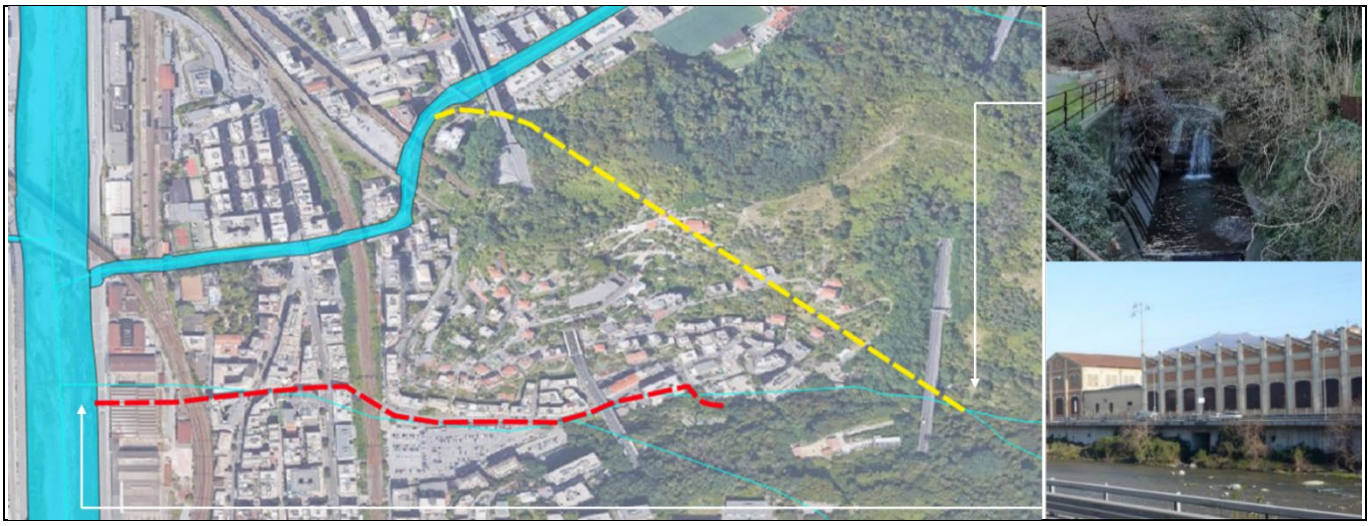
COMUNE DI GENOVA



Servizio di Progettazione di Fattibilità Tecnica ed Economica e definitiva (per appalto integrato) nonché del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione delle “Opere di adeguamento idraulico del tratto tombinato di valle del rio Maltempo, affluente del torrente Polcevera”

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Arch. Roberto Valcalda

PROGETTAZIONE:	MANDATARIA:	MANDANTE:
	TECHNITAL	Dott.ssa Claudia Pizzinato

RESPONSABILE DELLE INTEGRAZIONI DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE: Ing. Simone Venturini

TITOLO:

PIANO PARTICELLARE ESPROPRI
RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DI STIMA DELLE INDENNITA’ DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E DI ASSERVIMENTO

ORDINE INGEGNERI VERONA E PROVINCIA
Dr. Ing. SIMONE VENTURINI

CODICE ESTESO ELABORATO:	SCALA:	DATA:
II151F-PFTE-PP-ESP-RE_R001_1	-	MARZO 2022
	NOME FILE: II151F-PFTE-PP-ESP-RE_R001.docx	

ELABORAZIONE PROGETTUALE:

Ing. SIMONE VENTURINI
Ordine degli ingegneri
Della Provincia di Verona
N. A2515

REVISIONI

REV.	DATA	MOTIVO	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	12/2021	Emissione	V.BASSAN	G.MASSERA	S.VENTURINI
1	03/2022	Revisione	V.BASSAN	G.MASSERA	S.VENTURINI

INDICE

Pag.

1. INTRODUZIONE 1
2. RIFERIMENTI NORMATIVI 3
3. CRITERI DI REDAZIONE DEI PIANI PARTICELLARI 4
4. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' 5
4.1 Tipologia aree interferite 5
4.2 Valori di mercato delle aree edificate 7
4.3 Valori di mercato delle aree non edificabili (terreni agricoli) 7
4.4 Indennità di esproprio aree non edificabili 9
4.5 Indennità di esproprio aree edificabili 10
4.6 Indennità di esproprio aree edificate 10
4.7 Indennità per occupazione temporanea non preordinata all'esproprio 10
4.8 Frutti pendenti ed anticipazioni colturali 11
4.9 Indennità per occupazione d'urgenza 11
4.10 Indennità per asservimento 11
4.11 Danni indiretti ed indennità art. 33 del DPR 327/2001 12
5. IMPREVISTI 13
6. REGIME FISCALE 14
6.1 Convenzionamenti con gli Enti Pubblici e Privati 14
6.2 Costi tecnici per acquisizione aree 14
6.3 Imposte 14
7. RIEPILOGO 15

INDICE DELLE FIGURE

Pag.

Figura 1-1: Bacino del Torbella (in rosa), del Maltempo naturale (in verde) e artificiale (in giallo). La freccia indica qualitativamente la nuova galleria scolmatrice 1
Figura 4-1: Stralcio Planimetrico della Carta delle Trasormazioni del PUC di Genova 6
Figura 4-2 – Osservatorio dei Valori di Mercato dei terreni agricoli del Comune di Genova 8
Figura 4-3 – Valori Agricoli Medi (VAM) riferiti alla Regione Agraria 6 del Comune di Genova 8

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Genova ha affidato alla Scrivente la Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica delle "Opere di adeguamento idraulico del tratto tombinato di valle del rio Maltempo, affluente del torrente Polcevera". Una delle soluzioni che hanno mostrato più interesse della Stazione Appaltante è stata quella che consentirebbe la risoluzione delle criticità idrauliche del rio Maltempo tramite la realizzazione di una galleria scolmatrice, la quale raccoglierebbe tutte le acque provenienti dalla parte non antropizzata e di monte del bacino, collettandole nel tratto terminale del t. Torbella.

Dal momento che tale corso d'acqua soffre già di per sé di problematiche di insufficienza idraulica delle sponde, nell'ambito del presente progetto viene studiato un intervento di sistemazione idraulica dello stesso, data la previsione dell'incremento della portata di progetto a causa dell'immissione della galleria scolmatrice. Tale intervento si basa sull'abbassamento e riprofilatura del fondo dell'alveo del t. Torbella, aumentandone la pendenza media di questo tratto in modo da eliminarne la tendenza al sovralluvionamento sulla basa di un'analisi che valuta anche gli effetti che la nuova configurazione determina sul trasporto solido. Inoltre, per risolvere criticità locali dovute all'effetto di rigurgito a monte di ponti con pila centrale in alveo, si prevede contestualmente la sostituzione di alcune opere che è possibile ricostruire con un'unica campata e senza disturbare il deflusso delle portate in alveo. In questo modo, risulterebbe possibile, dunque, contenere nell'alveo la portata di progetto incrementata dalla galleria scolmatrice del rio Maltempo.

La risoluzione delle criticità idrauliche del rio Maltempo per mezzo della realizzazione della galleria scolmatrice e la verifica che un adeguato intervento di sistemazione idraulica risolva le criticità anche del t. Torbella consentirebbe di prevedere interventi locali e poco invasivi per adeguare idraulicamente il tratto tombato di valle del rio Maltempo, il quale sarebbe sgravato delle portate prodotte nella parte di monte del bacino e sarebbe in grado di far defluire la portata di progetto prodotta in quello di valle.

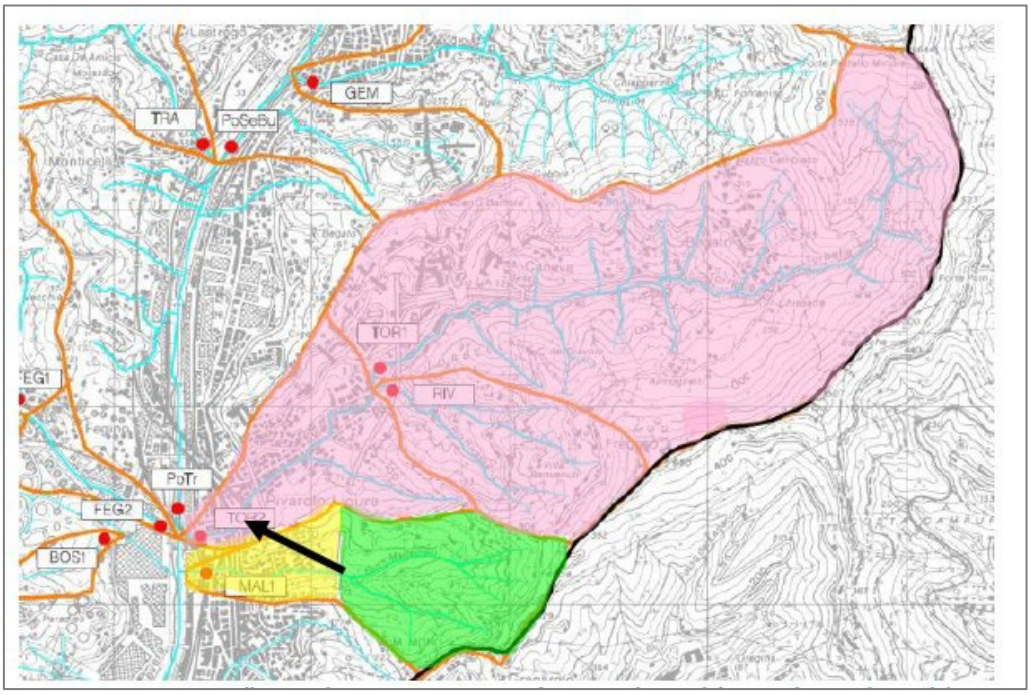


Figura 1-1: Bacino del Torbella (in rosa), del Maltempo naturale (in verde) e artificiale (in giallo). La freccia indica qualitativamente la nuova galleria scolmatrice

Il presente elaborato costituisce la Relazione di stima delle indennità di esproprio, occupazioni temporanee ed asservimento da corrispondere ai proprietari e/o conduttori dei terreni interferiti dall'intervento relative alle opera di adeguamento idraulico del tratto tombinato di valle del rio Maltempo, affluente del torrente Polcevera.

Per la determinazione delle indennità si fa riferimento in particolare al DPR 327/2001 e sue successive modifiche e/o integrazioni e alla costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione.

In base ai dati ed alle informazioni assunti, sono riportati qui di seguito i metodi e i criteri adottati per la definizione dell'importo relativo al procedimento di presa in possesso delle aree interferite.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali parti normative e giurisprudenziali 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 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001);

3. CRITERI DI REDAZIONE DEI PIANI PARTICELLARI

Il Piano Particellare è stato così di seguito redatto:

- Controllo e georeferenziazione del posizionamento del progetto attraverso i sistemi informatici GIS con l'ausilio del WMS fornito dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova relativamente al Comune di Genova (Sezione Catasto Terreni D – Sezione Catasto Fabbricati R), fogli interferiti 34,36 e 37;

- Estrazione dei fogli dal WMS catastale e composizione della mosaicatura catastale interferita dal progetto tramite il supporto CAD per la corretta quantificazione delle aree interferite;

Il calcolo delle aree interferite ed inserito nell'elenco ditte è stato effettuato tramite calcolo di aree poligonate direttamente con programmi di gestione cad con arrotondamento dei decimali per eccesso, sulle stesse mappe utilizzate nei piani particellari.

4. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'

I criteri legali per la determinazione delle indennità di esproprio, occupazione temporanee e di qualsiasi altro diritto reale che si appone sulle proprietà interferite dal progetto sono disciplinati dal D.P.R. 327/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni e in particolar modo dettagliati al Capo VI del Titolo II del suddetto Testo Unico.

Qui di seguito saranno analizzati i diversi criteri indennitari necessari per la quantificazione corretta della riserva finanziaria necessaria per completare la procedura espropriativa.

In particolare, la realizzazione dell'opera in progetto comporterà necessariamente:

- la formazione di un'occupazione definitiva (esproprio) relativamente all'area relativa all'opera di presa del Rio Maltempo;
- la formazione di occupazione temporanea relativamente alla fase di realizzazione dell'opera e per le aree occorrenti allo stoccaggio dei materiali e dei campi base;
- la formazione di un asservimento nel caso in cui le opere di progetto sono ad una profondità inferiore a 15 m dal piano campagna e laddove ricade il manufatto di aereazione intermedio alla galleria scolmatrice del Rio Maltempo;

Per la stima del valore di mercato all'interno del presente elaborato si rimanda ai paragrafi dedicati.

È da evidenziare che strade pubbliche (provinciali, comunali, secondarie) anche se numerate catastalmente non saranno prese in considerazione per il calcolo degli indennizzi. Non saranno oggetto di indennizzo nemmeno le particelle di proprietà del Comune di Genova eventualmente interferite dal progetto.

Infine, non saranno oggetto di indennizzo nemmeno le particelle di proprietà del Demanio, mentre per tutte le altre superfici, essendo di proprietà privata come indicato sulle visure catastali, si rende necessario il calcolo delle indennità.

4.1 Tipologia aree interferite

La determinazione dell'indennità di espropriazione avviene conformemente alla lettura dello strumento urbanistico vigente che determina la tipologia dell'area interessata.

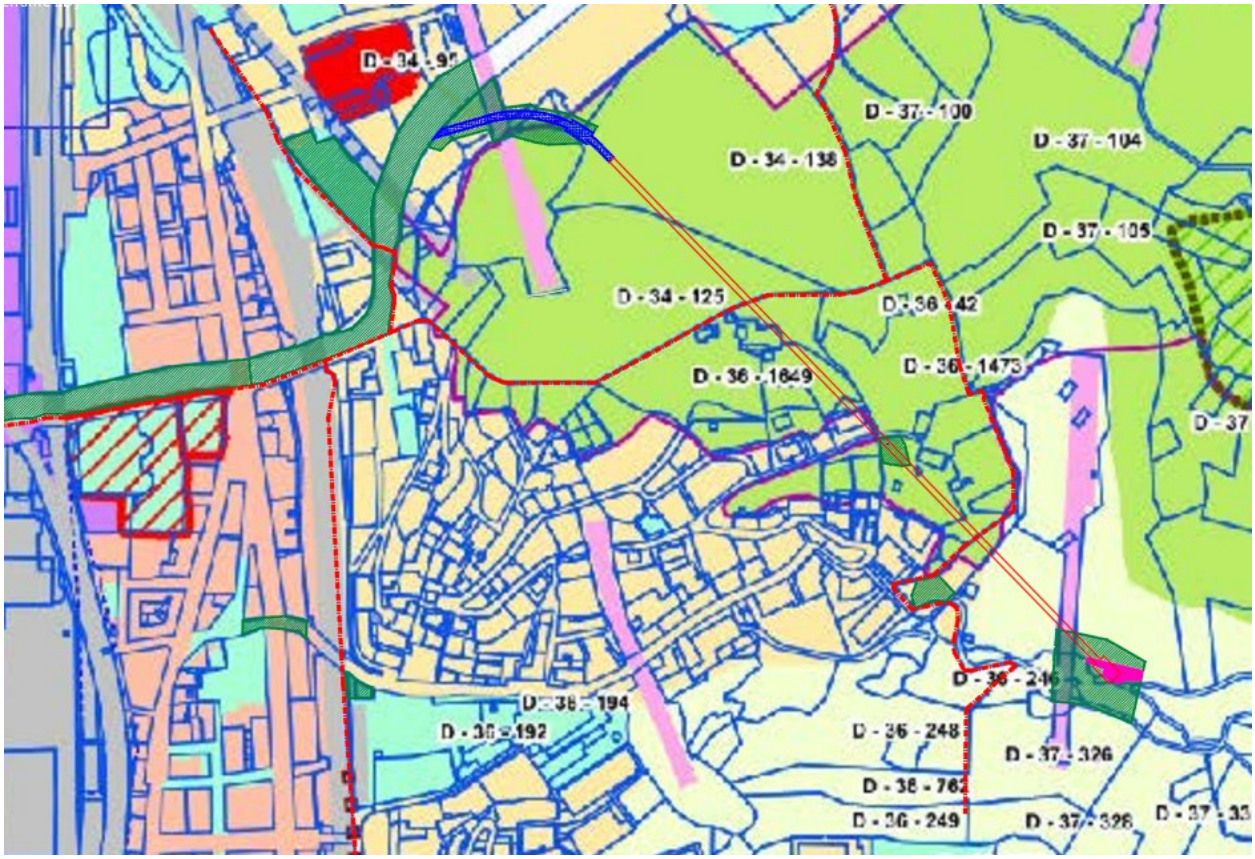
Più precisamente si riconoscono tre tipologie di aree:

- aree non edificabili: aree vincolate dai piani urbanistici vigenti, principalmente soggetti a zonizzazione a destinazione agricola, silvo-pastorale o improduttiva; aree soggette a particolari vincoli connessi alla sicurezza idrogeologica del territorio e alla tutela dei beni storico – artistici, archeologici e paesaggistico-ambientali; viabilità sulle aree sopra dette;
- aree edificabili: aree con destinazione urbanistica diversa da quella agricola, silvo – pastorale, improduttiva, viabilità ed aree che non soggiacciono ai particolari vincoli di cui alla definizione delle aree non edificabili. Sono da considerarsi quelle superfici che nei piani urbanistici sono classificate

come zone residenziali (zone di espansione), zone produttive, oppure zone per impianti di interesse generale e pubblici servizi;

- aree edificate: aree sulle quali esistono costruzioni e loro pertinenze. Si tratta ad esempio di edifici, aree infrastrutturate o superfici pertinenziali di edifici esistenti.

Dallo studio degli strumenti urbanistici vigenti si evince che il progetto interessa prevalentemente aree catalogate come AR-UR e che ricadono nell'*ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale* **e u**na parte di aree AC-VP che ricadono nell'ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico e AC-NI cioè ambito di conservazione del territorio non insediato.



Conseguentemente le aree oggetto di esproprio, occupazione temporanea e/o asservimento che ricadono in zone AR-UR risultano catalogate come ***aree edificate*** mentre le aree che ricadono negli ambiti AC-VP e AC-NI si definiscono ***aree non edificabili.***

4.2 Valori di mercato delle aree edificate

L'intervento interferisce con le pertinenze di abitazioni civili. Per l'individuazione dei valori di mercato si è fatto riferimento a quanto adottato per le opere di sistemazione idraulica del Rio Noce e per lo scolmatore del Torrente Bisagno.

Conseguentemente sono state individuate le seguenti tipologie di beni interferiti:

- pertinenze private con posto macchina condominiale: € 2.400/mq (valore che permette alla proprietà di poter affittare per il tempo necessario alla realizzazione delle opere un'analoga porzione di superficie adibita a parcheggio nelle vicinanze);
- porzione di cortile non recintata: € 250/mq;
- porzione di cortile recintata: €270/mq.

4.3 Valori di mercato delle aree non edificabili (terreni agricoli)

Nella stima delle indennità di esproprio relativa alle aree agricole si fa riferimento alla DGR 2215/2012 e alla sentenza n. 181 del 10 Giugno 2011 dove si dichiara l'illegittimità costituzionale delle norme che indicavano nel Valore Agricolo Medio (V.A.M.) il criterio base per la determinazione dell'indennità espropriativa delle aree non edificabili.

Premesso che le qualità colturali considerate equivalgono alle colture censite al catasto terreni, al fine di individuare i valori da prendere come riferimento sono state valutate attentamente le caratteristiche intrinseche dei luoghi, quali localizzazione, natura e tipologia dei terreni, ed estrinseche, quali presenza di fiumi pensili, zona topograficamente depressa.

Successivamente si è adottato il procedimento di stima sintetico – comparativo andando a verificare quello che per la zona in oggetto è il più probabile valore di mercato per metro quadrato in relazione alle colture possibili sui fondi, alla loro esposizione, accesso e capacità irrigua, sommando o detraendo eventuali migliorie o oneri.

Per le aree non coltivate l'indennità è stata riferita, come suggerito dalla DGR 2373/2011, al valore di mercato corrispondente al tipo di coltura prevalente della zona.

L'operazione tiene perciò conto delle compravendite disponibili di beni simili aventi caratteristiche analoghe, conseguentemente sono state contattate alcune agenzie immobiliari che operano prevalentemente nella zona specifica, con cui sono stati analizzati i valori attualmente contrattati per terreni analoghi.

Si è proceduto successivamente a comparare i suddetti valori con quelli pubblicati nel *"Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Genova – Listino 2021 - Rilevazioni valori anno 2020" (Iovine, Griffa, 2021).*

I valori riportati nell'Osservatorio dei valori agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, distinti su base comunale, e sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

Il testo riporta i valori unitari per ettaro, massimo e minimo, ed il riferimento, per ogni tipologia di coltura, ad una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato.

Sulla base dei valori accertati e alla luce di analisi ed osservazioni sul campo relative alle caratteristiche delle aree interessate dal progetto sono stati individuati i valori unitari di riferimento per ciascun intervento.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D969A	18.000	35.000
Seminativo irriguo	D969A	26.000	50.000
Orto	D969A	32.000	60.000
Orto irriguo	D969A	71.000	135.000
Prato	D969A	7.000	14.000
Frutteto	D969C	40.000	80.000
Vigneto	D969B	43.000	65.000
Vigneto D.O.C. IGP	D969B	66.000	100.000
Uliveto	D969H	20.000	50.000
Pascolo	D969A	2.400	4.500
Bosco alto fusto	D969C	5.000	10.000
Bosco misto	D969L	1.800	7.000
Bosco ceduo	D969L	1.600	6.000
Castagneto da frutto	D969C	8.000	16.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	D969A	84.000	160.000
Colture floreali Roseto	D969A	125.000	240.000
Agrumeto	D969G	31.000	80.000

Ai fini della quantificazione della riserva finanziaria necessaria per affrontare positivamente la procedura espropriativa, si considerano i valori massimi come valori unitari alla base delle stime indennitarie.

Per quanto riguarda invece le indennità aggiuntive, qui di seguito sono riportati i VAM (valori agricoli medi) per il Comune di Genova, così come determinati e resi disponibili dalla Commissione Provinciale Espropri di Genova 2013 e riferiti alle Regioni Agrarie n. 6.

	REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA Comuni di: ARENZANO, BOGLIASCO, CAMPOMORONE, CERANESI, COGOLETO, GENOVA, MELE, MIGNANEGO, SANT'OLCESE, SERRA RICCO'			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	82631,00			
BOSCO CEDUO	4486,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7388,00			
BOSCO MISTO	5871,00			
CANNETO	15501,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	7520,00			
FRUTTETO	61925,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00			
NOCCIOLETO				
ORTO	41020,00			
ORTO IRRIGUO	147387,00			
ORTO IRRIGUO FIORI	215179,00			
PASCOLO	4355,00			
PASCOLO ARBORATO	5014,00			

Figura 4-3 – Valori Agricoli Medi (VAM) riferiti alla Regione Agraria 6 del Comune di Genova

4.4 Indennità di esproprio aree non edificabili

L'articolo 40 del DPR 327/2001 disciplina il criterio indennitario di esproprio per le aree non edificabili, sostenendo che la "suddetta indennità si determina in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati."

A titolo chiarificatorio è da precisarsi che il suddetto articolo trova una radicale modifica e mutilazione a seguito della sentenza n. 181 del 2011 della Corte costituzionale che dichiara l'anticostituzionalità del criterio del valore agricolo medio, introdotto per la prima volta dall'articolo 16 della legge 865/1971.

Pertanto, si procederà alla stima dei terreni e la relativa indennità di esproprio utilizzando il criterio del più probabile valore agricolo di mercato.

Oltre al valore dell'esproprio devono essere valutati anche gli indennizzi aggiuntivi per coloro che, a causa dell'esproprio, vedono pregiudicata la propria occasione di lavoro, subendo una lesione alla sfera della propria personalità e professionalità.

Conseguentemente dal comma 4 dello stesso articolo si evince che "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."

Al comma 1 dell'art. 42 troviamo invece che "spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante 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".

È da sottolineare come le suddette indennità aggiuntive sono alternative e non cumulabili in quanto presuppongono la diretta conduzione del fondo e che, nonostante la dichiarazione di incostituzionalità del valore agricolo medio, quest'ultimo è stato mantenuto come criterio indennitario per la quantificazione di un danno diverso ed ulteriore alla sfera personale dei proprietari.

In questa fase progettuale vi è tuttavia un ostacolo fondamentale alla precisa quantificazione dell'onere in questione che deriva dalla quantificazione corretta dei fittavoli o dei proprietari coltivatori diretto o imprenditori agricoli. Il rapporto di affitto agrario, così come la conduzione diretta da parte dei proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, non è infatti rilevabile nei registri immobiliari o desumibile da altri registri pubblici.

Stante il fatto che le aree in questioni risultano quasi totalmente coltivate con la conseguente ipotesi di assoggettamento totale delle stesse al ristoro aggiuntivo, si ritiene necessario prevedere la suddetta identità demandando all'avvio effettivo della procedura espropriativa vera e propria la verifica della sussistenza delle condizioni legali in capo ai soggetti che recrimineranno la titolarità dei diritti sopra descritti.

Potrebbero conseguirsi risparmi di spesa laddove i presunti fittavoli o coltivatori diretti non allegassero idonea documentazione probatoria in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi.

Tale circostanza però risulta impossibile da stimare al momento e presupporrebbe un atteggiamento non conforme allo scopo della redazione di questo documento che è invece quello di quantificare la riserva finanziaria necessaria per affrontare positivamente la procedura espropriativa.

L'indennità base relativa all'esproprio sarà pari a **€ 469,00** mentre l'importo per le indennità aggiuntive

considerando tutti gli espropriati proprietari coltivatori diretti è **€ 267,40.**

4.5 Indennità di esproprio aree edificabili

L'art. 37 del DPR 327/2001 disciplina i criteri indennitari relativi alle aree edificabili, sostenendo che *"l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene."*

Il progetto non interessa alcuna area edificabile.

4.6 Indennità di esproprio aree edificate

Nel caso di esproprio di una costruzione legittimamente edificata si applica l'art. 38 del DPR 327/2001 per il quale *"nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale."*

Il progetto interessa le aree edificate con occupazioni temporanee ed asservimento e non con espropri.

4.7 Indennità per occupazione temporanea non preordinata all'esproprio

Qualora per la corretta esecuzione delle opere emerga la necessità di occupare aree non soggette al procedimento espropriativo da adibire a cantiere, può essere disposta l'occupazione temporanea delle aree oggetto di cantierizzazione. L'art. 49 Capo XI del Titolo II del DPR 327/2001 disciplina la suddetta occupazione andandone a definire i criteri indennitari, ossia "*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*".

All'atto della riconsegna e reimissione in possesso delle stesse aree, verrà corrisposta un'indennità aggiuntiva a titolo di rimborso forfetario dei costi necessari per il rispristino ante operam delle stesse.

Esplicitando analiticamente si avrà perciò:

$$Ot = (VR \times 1/12) \times n.\ anni) \times S$$

dove:

Ot = indennità occupazione temporanea non preordinata all'esproprio;

VR = valore venale;

S = superficie interessata.

In particolare, in questo progetto le occupazioni temporanee avranno durata di 20 mesi.

L'indennità prevista sarà pari a **€ 503.903,33** a cui si dovranno aggiungere i frutti pendenti descritti nel capitolo apposito. Per quanto riguarda invece il rispristino dell'area i costi sono stati quantificati direttamente nel computo metrico estimativo.

4.8 Frutti pendenti ed anticipazioni colturali

Secondo il momento dell'anno in cui si eseguirà l'occupazione materiale dei terreni, i proprietari coltivatori diretti perderebbero o un ricavo per la perdita dei prodotti già visibili in corso di maturazione sulla pianta madre (frutti pendenti) o un ricavo per la perdita dei prodotti in corso di maturazione ma nella fase iniziale e quindi non visibili (anticipazioni colturali).

Poiché al momento attuale non è possibile determinare se l'occupazione avverrà nelle fasi iniziali del ciclo colturale o nelle fasi successive e considerando che le spese sostenute per la coltivazione e i prodotti ottenuti si verificano in un breve arco temporale (qualche mese), ai fini della determinazione degli importi da prevedere nel progetto, si è ritenuto di utilizzare il metodo dei frutti pendenti. Al momento dell'occupazione dei terreni, bisognerà quindi valutare l'effettivo indennizzo da corrispondere in relazione alla reale situazione sul terreno.

Ai fini del presente progetto, sono stati considerati i valori economici ricavabili dalla vendita dei prodotti della coltura rappresentativa e non potendo conoscere la coltura che sarà effettivamente presente sulle aree al momento delle occupazioni dei terreni, si valorizza il frutto pendente pari a 0,50€/mq.

L'indennità relativa ai frutti pendenti sarà pari a **€ 1.199,92.**

4.9 Indennità per occupazione d'urgenza

Nel caso di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio si applica l'art. 22 bis del DPR 327/2001 per il quale "*qualora l'avvio dei lavori rivesta carattere di particolare urgenza, tale da non consentire, in relazione alla particolare natura delle opere, può essere emanato, senza particolari indagini e formalità, decreto motivato che determina in via provvisoria l'indennità di espropriazione, e che dispone anche l'occupazione anticipata dei beni immobili necessari*."

Qualora per la corretta esecuzione dell'opera si ritenga necessario applicare il suddetto articolo è stato cautelativamente stimato un importo pari a **€ 17.290,80** (3% delle indennità di occupazione temporanea, di esproprio e di asservimento).

4.10 Indennità per asservimento

L'art. 44 del DPR 327/2001 sancisce che "*è dovuta una indennità al proprietario del fondo che dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà*".

L'indennità di servitù varrà calcolata in percentuale sulla base del valore dell'immobile che sarà gravato dalla servitù. Il valore del bene verrà stabilito in funzione della tipologia del bene e del peso imposto con l'esecuzione delle opere a progetto, fissato al 10%.

Si evidenzia che le opere di cui al presente progetto non precludono la fruibilità del bene a lavori ultimati; pertanto, si valuteranno esclusivamente i casi di servitù permanente in relazione alle attività di manutenzione che le opere stesse necessiteranno in futuro. Si precisa che saranno imposte servitù permanenti nel caso in cui le opere di progetto avranno una profondità inferiore a 15 m dal piano campagna.

Conseguentemente l'indennità relativa ai frutti pendenti sarà pari a **€ 71.698,72.**

4.11 Danni indiretti ed indennità art. 33 del DPR 327/2001

Nel caso di espropriazione parziale di un bene unitario l'art. 33 del D.P.R. 327/2001 afferma che "*il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore*".

Dall'applicazione di tale principio si riterrà opportuno valutare analiticamente di volta in volta l'indennità effettivamente spettante all'espropriato; inoltre, l'imposizione dell'asservimento permanente crea una perdita di valore al bene interferito.

Conseguentemente si ritiene opportuno quantificare i suddetti danni indiretti nella misura di **€ 28.818** (5% delle indennità di occupazione temporanea, di esproprio e di asservimento).

5. IMPREVISTI

L'articolo 17.2 del DPR 327/2001 recita che "*mediante raccomandata con avviso di ricevimento o altra forma di comunicazione equipollente al proprietario è data notizia della data in cui è diventato efficace l'atto che ha approvato il progetto definitivo e della facoltà di prendere visione della relativa documentazione. Al proprietario è contestualmente comunicato che può fornire ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione della indennità di esproprio*".

Dopo l'approvazione del progetto con la dichiarazione di pubblica utilità, si apre una fase partecipativa con gli espropriandi riguardo l'indennità, ai quali viene data la possibilità di effettuare osservazioni che potrebbero risultare meritevoli di accoglimento con maggiori oneri per l'Autorità espropriante.

Inoltre, potrebbe verificarsi un rialzo dei valori agricoli medi sui quali sono state calcolate le indennità aggiuntive. A copertura di quanto sopra, si ritiene opportuno accantonare forfettariamente una somma pari a **€ 10.000,00.**

6. REGIME FISCALE

Nell'ambito della valutazione dei costi di espropriazione si è ritenuto opportuno stimare anche tutte le imposte e i costi di procedura che l'ente espropriante sostiene per eseguire la stessa procedura espropriativa.

6.1 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 estimazioni si assume che i suddetti costi rappresentino complessivamente il 3% del valore di esproprio delle aree agricole ed edificate comprese le maggiorazioni e dell'asservimento. Il costo complessivo da predisporre è pari a **€ 18.730,34** (circa 3% dell'indennità totale comprese le maggiorazioni).

6.2 Costi tecnici per acquisizione aree

Sono state considerate inoltre le spese tecniche per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere 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 forfetariamente stimate nella misura del 5% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni e sono pari a **€ 31.681,91.**

6.3 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 occup. temporanee 2% (con minimo di € 168,00);

6) Costi fissi di Trascrizione € 149,00 per ogni ditta.

L'importo previsto sarà perciò di **€ 77.973,58**

7. RIEPILOGO

1. INDENNITA' DI ESPROPRIO, DI DIRITTO DI SOTTOSUPERFICIE ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA					
a	Indennità base Aree Agricole	art. 40 TU e sue modifiche	€ 469,00		
b	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	art. 40 c.4 TU e sue modifiche	€ 267,40		
c	Indennità occupazione temporanea non preordinata all'esproprio	art. 49 TU e sue modifiche In base al tempo necessario Art. 50 c.1 TU e sue modifiche	€ 503.903,33		
				€ **504.639,73**	
2. INDENNITA' PER DANNI DIRETTI ED INDIRETTI					
a	Indennità per frutti pendenti ed anticipazioni colturali indiretti		€ 1.199,92		
b	Indennità per diminuzione valore delle proprietà e danni indiretti	art. 33 TU e sue modifiche	€ 28.818,00		
				€ **30.017,92**	
3. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE D'URGENZA					
a	Indennità per occupazione d'urgenza	art. 22bis TU e sue modifiche	€ 17.290,80		
				€ **17.290,80**	
4. INDENNITA' PER ASSERVIMENTO					
a	Indennità per asservimento accesso alle tubazioni e fascia tubazioni	art. 44 TU e sue modifiche	€ 71.698,72		
				€ **71.968,72**	
5. IMPREVISTI					
a	Indennità per imprevisti	art. 17 TU e sue modifiche	€ 10.000,00		
				€ **10.000,00**	
					€ **633.917,17**
6. REGIME FISCALE DELLE INDENNITA'					
a	Convenzionamenti		€ 18.730,34		
b	Costi tecnici per acquisizioni aree		€ 31.681,91		
c	Imposte		€ 77.973,58		
				€ **128.385,83**	
				TOTALE (arrotondato)	€ **762.303,00**