



Società per Azioni Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova
 Via Flavio Gioia 71 37135 Verona
 tel. 0458272222 Fax 0458200051 Casella Postale 460M www.autobspd.it
 AREA COSTRUZIONI AUTOSTRADALI



AUTOSTRADA VALDASTICO A31 NORD

PROGETTO PRELIMINARE

CUP G19J1 00001 40005

COMMESSA 25 2005

COMMITTENTE



S.p.A. AUTOSTRADA BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA
 Area Costruzioni Autostradali

CAPO COMMESSA
 PER LA PROGETTAZIONE
 Dott. Ing. Sergio Mutti

PROGETTISTA



CONSORZIO RAETIA

CAPO PROGETTO:
 Dott. Ing. Massimo Raccosta

RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE TRA LE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:
 Dott. Ing. Massimo Raccosta

RESPONSABILE DEL COORDINAMENTO:
 Dott. Ing. Andrea Renso

ELABORATO **PROGETTO DEL TRACCIATO SCELTO
 ESPROPRI**
 Relazione illustrativa e di stima delle indennità di esproprio

Progressivo Rev.

0	6	1	5	0	1	0	0	1	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Rev.	Data	Descrizione	Redazione	Controllo	Approvazione	SCALA -----
00	Agosto 2011	Prima Emissione	TECHNITAL	P.Martone	A.Renso	NOME FILE 2505_061501001_0101_OPP_00.doc
						CM 2505 ELAB. 061501001001
						Fg. 0101 LIV. 0PP REV. 00

**AUTOSTRADA A31 TRENTO - ROVIGO
TRONCO TRENTO - VALDASTICO - PIOVENE ROCCHETTE**

Committente:



Progettazione:

CONSORZIO RAETIA



**PROGETTO PRELIMINARE
PROGETTO DEL TRACCIATO SCELTO**

PARTE DESCRITTIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

INDICE

1	PREMESSA	4
2	AREE IMPEGNATE E FASCE DI RISPETTO	5
	2.1 RIFERIMENTI LEGISLATIVI E FINALITA'	5
	2.2 INDIVIDUAZIONE AREE OCCUPATE, FASCE DI RISPETTO E LORO RAPPRESENTAZIONE	5
	2.3 CRITERI E METODO DI IDENTIFICAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO	6
	2.4 MISURE DI SALVAGUARDIA	7
3	ESPROPRI - NORMATIVA DI RIFERIMENTO	8
4	DEFINIZIONE DELLE AREE OCCUPATE	9
	4.1 INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEI PIANI PARTICELLARI E CALCOLO DELLE AREE	9
5	CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
6	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E FINALITA' DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI.	12
	6.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	12
	6.2 FINALITÀ DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI	12
	<i>6.2.1 Accertamento destinazione urbanistica</i>	<i>12</i>
7	DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'	13
	7.1 QUANTIFICAZIONE DELLE AREE	13
	7.2 INDENNITÀ RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE	13
	<i>7.2.1 Criterio di stima</i>	<i>13</i>
	<i>7.2.2 Accertamento delle colture in atto</i>	<i>14</i>
	<i>7.2.3 Occupazione d'urgenza</i>	<i>14</i>
	7.3 INDENNITÀ RELATIVA ALLE AREE EDIFICABILI	14
	<i>7.3.1 Criterio di stima</i>	<i>14</i>
	<i>7.3.2 Occupazione d'urgenza</i>	<i>15</i>
	7.4 INDENNITÀ DI OPERE O MANUFATTI DEMOLITI	15
	<i>7.4.1 Identificazione dei fabbricati</i>	<i>15</i>
	<i>7.4.2 Criterio di stima</i>	<i>16</i>
	7.5 INDENNITÀ IN APPLICAZIONE DELL'ART.33 DEL T.U.	17
	7.6 INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA	17
	7.7 Servitù	17
8	REGIME FISCALE DELLE INDENNITA'	18
	8.1 Tariffe	18

8.2	Oneri di registrazione, trascrizione e voltura catastale dei decreti di esproprio ed asservimento.	18
8.3	Oneri di procedura	18
9	RIEPILOGO	19
	ALLEGATO 1- QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE INDENNITA' STIMATE	20

1 PREMESSA

Con il termine espropriazioni s'intende tutto ciò che attiene al raggiungimento della disponibilità delle aree, ivi inclusa la demolizione dei fabbricati e manufatti presenti sulle aree.

Per procedere alla quantificazione dei costi inerenti agli espropri si è proceduto stimando l'ingombro delle opere ed effettuando apposti sopralluoghi per verificare lo stato di consistenza delle aree e per evidenziare situazioni particolari, come la vicinanza ad aree edificate, ad attività commerciali, nonché la presenza di colture di pregio come vigneti e frutteti.

Per gli espropri è stato infine valutato un onere prevedibile complessivo indicato nelle somme a disposizione del quadro economico.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i criteri e i valori unitari adottati per la redazione della stima dei costi di espropriazione, asservimento e occupazione temporanea per cantierizzazione degli immobili interessati dalla realizzazione degli interventi necessari per la realizzazione dell'opera.

2 AREE IMPEGNATE E FASCE DI RISPETTO

2.1 RIFERIMENTI LEGISLATIVI E FINALITA'

Secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 163 del 12 Aprile 2006 e s.m.i., Capo IV "Lavori relativi a infrastrutture strategiche e insediamenti produttivi", art. 165 "Il progetto preliminare delle infrastrutture ... deve evidenziare con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia, ...".

A tal fine è necessario che le aree individuate dal progetto preliminare come necessarie per la costruzione dell'infrastruttura vengano salvaguardate a tale scopo e che vengano, altresì, individuate le aree destinate a fasce di rispetto della prevista infrastruttura.

L'approvazione del progetto preliminare "perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato-Regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti e adottati; gli Enti locali provvedono alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative eventuali fasce di rispetto e non posso rilasciare, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi per costruire, né di altri titoli abitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate del progetto stesso.", (Art. 165 comma 7).

2.2 INDIVIDUAZIONE AREE OCCUPATE, FASCE DI RISPETTO E LORO RAPPRESENTAZIONE

Per aree occupate s'intendono tutte le aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali, così come individuate nelle planimetrie catastali.

Per fasce di rispetto si intendono le distanze di protezione delle sedi stradali da rispettare nelle costruzioni così come indicato dal D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Codice della Strada) e dal DPR 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione ed attuazione).

Nell'apposito elaborato cartografico in scala 1:5.000 le aree occupate e le fasce di rispetto sono rappresentate con una campitura. Le aree occupate corrispondono alla geometria dei

tracciati stradali, così come definita dalla planimetria di progetto. Le fasce di rispetto corrispondono alla campitura esterna a tali tracciati stradali.

2.3 CRITERI E METODO DI IDENTIFICAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO

Il Codice della Strada (CdS) e il relativo Regolamento prevedono per le fasce di rispetto distanze dal confine stradale diverse in relazione al tipo di strada, al contesto in cui la strada è inserita (fuori o dentro il centro abitato) e alle previsioni degli strumenti urbanistici (presenza o meno di zone edificabili all'esterno dei centri abitati).

Partendo dalle previsioni-prescrizioni del Codice della Strada, il metodo e le procedure seguite nella definizione delle fasce di rispetto, riportate nell'elaborato cartografico, sono stati i seguenti.

a) Individuazione del centro abitato

Secondo il CdS, Art. 3 comma 8, per centro abitato s'intende: *“insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada”*. Il centro abitato è stato individuato come l'ambito coincidente con le aree urbanizzate-edificate esistenti, azionate come risulta dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e come individuato dalla Circolare Ministeriale LL.PP. n. 6709 del 1997.

b) Definizione di confine stradale

Secondo il CdS, Art. 3 comma 10, per confine stradale s'intende: *“limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea”*.

c) Dimensionamento delle fasce di rispetto all'esterno dei centri abitati

Il dimensionamento adottato è quello previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove

costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 60 m per le strade di tipo A.

d) Dimensionamento delle fasce di rispetto all'esterno del centro abitato, ma all'interno delle zone edificabili

Il CdS prevede che “fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi...” le distanze delle fasce di rispetto da rispettare nei casi di cui al punto c) non possono essere inferiori a 30 m per l'asse autostradale (tipo A).

Nell'applicare tale previsione del CdS, si sono considerate come “edificabili o trasformabili” le aree destinate dai PRG a nuovi insediamenti residenziali, produttivi e commerciali.

Nel caso di aree con obbligo di strumenti urbanistici attuativi, non disponendo di informazioni precise sul fatto che allo stato attuale siano già esecutivi, per le stesse non si è applicata la riduzione della fascia di rispetto prevista per le zone edificabili.

e) Dimensionamento delle fasce all'interno dei centri abitati

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 30 m per le strade di tipo A.

2.4 MISURE DI SALVAGUARDIA

All'interno delle “fasce di rispetto”, individuate negli appositi elaborati cartografici, si applicano le norme previste dal Codice della Strada.

E', pertanto, vietato ogni intervento di nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade di edifici esistenti.

Per le “aree occupate” è evidente la necessità di una misura di salvaguardia più restrittiva di quella prevista per le fasce di rispetto.

Si propone, pertanto, come misura di salvaguardia, il divieto di tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, così come definito alle lettere d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), modificato con D.Lgs. 21 gennaio 2003 n. 16.

3 ESPROPRI - NORMATIVA 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 e s.m.i.;
- D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302;
- Legge Finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244;
- Costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione.

4 DEFINIZIONE DELLE AREE OCCUPATE

Per aree occupate s'intendono tutte le aree destinate alla costruzione ed esercizio delle opere stradali. Tali aree comprendono le sedi stradali (asse autostradale e svincoli) e le strutture laterali, quali argini e scarpate.

Vengono comprese tra le aree occupate, nei limiti delle informazioni disponibili a livello di studio preliminare, gli spazi interclusi tra sedi stradali e rami di svincolo destinati a far parte del demanio stradale.

4.1 INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEI PIANI PARTICELLARI E CALCOLO DELLE AREE

I Piani Particellari saranno redatti secondo quanto qui di seguito descritto:

- acquisto presso le Agenzie del Territorio dei fogli di mappa in formato elettronico "dxf" o "cxf" ed in coordinate Gauss Boaga a seconda della disponibilità di ogni Agenzia del Territorio. Le mappe sono state acquisite nel mese di luglio 2011.
- controllo e verifica del posizionamento rispetto al rilievo fotogrammetrico aggiornato, con eventuale rigoreferenziazione con rototraslazione dove l'errore è risultato superiore al limite di tolleranza;
- sovrapposizione del progetto ai fogli catastali controllati e verificati.

Il calcolo delle aree d'esproprio (riportate in elenco ditte) sarà effettuato, mediante calcolo di aree poligonate, con programmi di gestione cad con arrotondamento dei decimali per eccesso, sulle stesse mappe utilizzate nei piani particellari.

I criteri adottati, per la definizione dell'impronta dell'area espropriativa, sono i seguenti:

- ingombro della sede stradale calcolato sulla base delle planimetrie di progetto, comprensiva dei fossi di guardia;
- nei tratti in trincea e rilevato è stata prevista un'ulteriore fascia pari a 1,00 m per lato, oltre il posizionamento della recinzione;
- per i tratti in galleria, su indicazione del Committente, il limite di esproprio è stato considerato fino al raggiungimento di un franco copertura minimo, pari a m. 3,00;

- per i tratti in viadotto: proiezione dell'ingombro dell'impalcato, incrementato di un'ulteriore fascia di occupazione pari a m. 2,00 per lato;
- per le gallerie artificiali è stata considerata un'ulteriore fascia di occupazione pari a m. 1,00 per lato.

Nei piani particellari grafici le aree occupate saranno identificate mediante due differenti "titoli di esproprio", uno per le aree oggetto di occupazione temporanea ed uno per le aree soggette a vincolo definitivo (esproprio sedime stradale e annessi, opere di mitigazione ambientale ed eventuali asservimenti).

Tra le aree oggetto di occupazione sono compresi i soli interventi di mitigazione di linea. Sono pertanto escluse dalle stime attuali le eventuali aree relative alle opere di compensazione ambientale non ricomprese all'interno delle recinzioni, per cui sarà necessaria una preventiva definizione della titolarità finale delle proprietà anche ai fini manutentivi.

In fase di progettazione definitiva si procederà alla compartimentazione delle diverse tipologie costituenti il progetto.

5 CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono classificati tenendo conto della destinazione urbanistica delle aree e della destinazione d'uso dei fabbricati.

Da detta classificazione è risultato che oggetto di indennizzo saranno:

- aree con destinazione agricola;
- aree con destinazione edificabile;
- fabbricati con destinazione residenziale;
- fabbricati con destinazione produttiva.

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E FINALITÀ DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI.

6.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“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 espropriativa e, senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù”.*

6.2 FINALITÀ DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI

6.2.1 Accertamento destinazione urbanistica

Preliminarmente si è proceduto all'accertamento della destinazione urbanistica delle aree, mediante l'esame degli strumenti urbanistici vigenti per ciascun territorio comunale, antecedentemente all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

E' stata eseguita, successivamente, la classificazione delle aree, per destinazione urbanistica, procedendo mediante specifici sopralluoghi in sito:

- per le aree agricole, all'accertamento delle colture in atto;
- per le aree edificabili, all'accertamento del loro valore di mercato;
- per i fabbricati, all'accertamento della loro consistenza e del loro valore di mercato.

7 DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'

7.1 QUANTIFICAZIONE DELLE AREE

Nell'**allegato 1** è specificata, per ciascun territorio comunale, l'estensione delle aree interessate e la loro natura di esproprio/asservimento od occupazione.

7.2 INDENNITÀ RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE

7.2.1 Criterio di stima

La stima relativa agli immobili da acquisire è stata sviluppata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i. e in considerazione della recente sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011.

In particolare è stata presa in considerazione l'entità della citata sentenza n. 181, con cui la Corte di Cassazione ha dichiarato illegittimi i commi 2 e 3 dell'articolo 40 del T.U. ovvero le norme che prevedevano per le aree non effettivamente coltivate la definizione di una indennità commisurata al valore agricolo medio corrispondente alla coltura in atto nell'area da espropriare.

La sentenza non è estensibile al comma 1 (Art. 40 D.P.R. 327/01) il quale stabilisce per l'esproprio di un'area non edificabile ma coltivata, la determinazione dell'indennità mediante il 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.

L'indennità è stata pertanto calcolata partendo dai criteri previsti dal Capo VI – Sez. IV del D.P.R. sopra citato e secondo i seguenti criteri:

- Indennità base: stimata in relazione ai vigenti Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per le diverse regioni agrarie interessate, tenendo conto delle colture prevalenti nelle zone interessate, stimate sulla base dei sopralluoghi effettuati.
- Indennità aggiuntive: per il coltivatore diretto, l'imprenditore agricolo a titolo principale e il proprietario coltivatore che coltiva direttamente l'area, il corrispettivo è calcolato moltiplicando per tre il valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata

stimando che il 100% della superficie totale interessata appartiene ad aventi diritto che possiedono tale qualifica ulteriormente incrementato di una percentuale pari al 20%.

- Indennità per frutti pendenti ed anticipazioni colturali: i valori unitari sono stati determinati percentualmente e per comparazione con quelli già applicati per opere simili a quelle oggetto di stima.

Alla luce dei criteri sopra esposti, non sono state considerate specifiche indennità aggiuntive per fittavoli, coloni, mezzadri o compartecipanti perché ricomprese all'interno delle indennità stimate.

7.2.2 Accertamento delle colture in atto

Le colture in atto sono state preliminarmente accertate mediante sopralluogo. La distribuzione delle singole colture, per territorio comunale, è la seguente:

7.2.3 Occupazione d'urgenza

Il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a 3 anni.

L'art. 22 bis comma 5 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 prevede che per il periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso e la data di corresponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo, stabilito per l'atto di cessione volontaria è dovuta l'indennità di occupazione, da computare ai sensi dell'art. 50 comma 1.

L'indennità è stata così quantificata in un dodicesimo, di quanto dovuto in caso di esproprio dell'area, per ogni anno di occupazione fino ad un massimo di 3 anni

7.3 INDENNITÀ RELATIVA ALLE AREE EDIFICABILI

7.3.1 Criterio di stima

Il valore delle aree, identificate attraverso gli strumenti urbanistici dei diversi Comuni interessati, è stato approssimativamente stimato sulla base dei valori desumibili dall'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (II Semestre anno 2010).

In fase di ulteriore approfondimento progettuale, si procederà con metodo sintetico-comparativo, verificando:

- esistenza nello stesso mercato di aree simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelle oggetto di stima;
- ricerca ed analisi di recenti prezzi realizzatisi nelle vendite;
- ricerca ed analisi di parametri comuni, ovvero elementi di raffronto tra le aree oggetto di stima e quelle oggetto di comparazione.

7.3.2 Occupazione d'urgenza

L'indennità è stata quantificata con le medesime modalità previste nel capitolo precedente.

7.4 INDENNITÀ DI OPERE O MANUFATTI DEMOLITI

7.4.1 Identificazione dei fabbricati

Per evitare l'instaurarsi di un diffuso allarmismo, in questa fase progettuale si è preferito non effettuare un rilievo diretto dei fabbricati interessati, la cui esecuzione avrebbe richiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 15 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Ci si è perciò limitati, durante i sopralluoghi effettuati, ad una ricognizione esterna dei fabbricati, ove possibile, volta ad accertare:

- localizzazione;
- tipologia edilizia: edifici plurifamiliari, ville e villini isolati, capannoni industriali o destinati ad attività terziarie;
- condizioni esterne: comprendendo in esse la qualità della finitura, lo stato di manutenzione e la vetustà dell'edificio;
- il numero di piani.

La superficie in pianta dei fabbricati, al netto delle superfici aggettanti, è stata desunta dai dati rivenienti dalla cartografia aereofotogrammetrica.

La superficie totale di ciascun fabbricato è stata, quindi, ottenuta moltiplicando la sua superficie in pianta per il numero di piani per un coefficiente di incremento K_i pari a 1,1, onde tener conto dell'eventuale presenza di superfici aggettanti.

Pertanto si ha:

$$\text{Stot.} = \text{Sp} \times \text{np} \times \text{K}_i$$

Stot = superficie totale del fabbricato espresso in mq.

Sp = superficie in pianta espressa in mq.

K_i = coefficiente di incremento superfici considerato limitatamente ai fabbricati residenziali.

7.4.2 Criterio di stima

Il valore delle opere o manufatti da demolire è stato stimato sulla base delle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, considerando la dimensione degli immobili, la destinazione d'uso, la vetustà degli stessi ed in rapporto ai valori desumibili dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (II Semestre anno 2010).

Per i fabbricati valgono le stesse considerazioni effettuate per le aree edificabili, per cui in fase di progettazione definitiva si procederà ad un ulteriore approfondimento delle informazioni attuali, alla redazione delle schede monografiche dei fabbricati da demolire nonché all'affinamento dei valori sin qui stimati mediante:

- esistenza nello stesso mercato di fabbricati simili a quelli oggetto di stima;
- ricerca ed analisi di recenti prezzi realizzatisi nelle vendite;
- ricerca ed analisi di parametri comuni;
- valutazione incrementi e decrementi (deprezzamento) dei valori unitari di mercato;
- analisi voci aggiuntive (sgombero accelerato, possesso fabbricati, oneri di trasloco).

7.5 INDENNITÀ IN APPLICAZIONE DELL'ART.33 DEL T.U.

Nel caso di espropriazione parziale di un bene unitario l'art. 33 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, afferma che l'indennità è determinata "tenendo conto della relativa diminuzione di valore" dell'immobile in oggetto.

Dall'applicazione di tale principio si è stimata un'incidenza percentuale e per comparazione con quelli già applicati per opere simili a quelle oggetto di stima.

7.6 INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Le superfici soggette ad occupazione temporanea riguardano le aree logistiche (campi base, cantieri operativi ed aree tecniche) e le piste di cantiere. Le superfici quantificate sono quelle strettamente funzionali alla realizzazione dell'opera e non comprendono, pertanto, aree "accessorie" quali, ad esempio, quelle necessarie per la deviazione provvisoria delle viabilità esistenti.

Così come previsto dall'art. 50 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, l'indennità è stata calcolata dal prodotto di 1/12 dell'indennità di esproprio di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area, per il numero di anni per i quali si è richiesta l'occupazione.

La durata ipotizzata nella stima è pari a 5 anni.

Solo per le aree agricole si è, inoltre, aggiunto €/mq. 0,30 per i frutti pendenti che dovessero essere presenti al momento dell'occupazione.

7.7 Servitù

Non sono presenti aree soggette a futura imposizione di servitù. Su indicazione del Committente non sono state considerate, nella stima, le superfici di occupazione e/o servitù per risoluzione interferenze, i cui oneri rientrano all'interno dei relativi progetti specifici. In fase di ulteriore sviluppo progettuale potranno essere considerati eventuali asservimenti in caso di gallerie ove il franco copertura risulti limitato.

8 REGIME FISCALE DELLE INDENNITA'

Nell'ambito della valutazione dei costi di espropriazione si è ritenuto opportuno stimare fin d'ora anche le imposte ed i costi da sostenere per eseguire la procedura espropriativa.

8.1 Tariffe

Le tariffe da applicare, ai fini dell'imposta di registro, alle indennità da corrispondere, saranno determinate ai sensi dell'Allegato 1 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, tenendo altresì conto della costante giurisprudenza in materia della Suprema Corte di Cassazione, con particolare riferimento alla maggiorazione delle indennità spettanti al coltivatore diretto a imprenditore agricolo principale, o alle indennità aggiuntive spettanti all'affittuario coltivatore diretto.

8.2 Oneri di registrazione, trascrizione e voltura catastale dei decreti di esproprio ed asservimento.

Base imponibile	Registro	Trascrizione	Voltura
1) Indennità V.A.M. X 1,5	8%	2%	1%
2) Maggiorazione C.D. (VAM x 1,5)	0,5%	0	0
3) Indennità affittuario (VAM x 1,5)	0,5%	0	0
4) Occupazione d'urgenza	3%	0	0
5) Esproprio fabbricati	7%	2%	1%
6) Servitù fabbricati	7%	2%	0
7) Servitù terreni	8%	2%	0
8) Frutti pendenti	0,5%	0	0

8.3 Oneri di procedura

L'incidenza delle imposte, tasse e diritti è stata stimata pari al 4% del totale delle indennità di espropriazione.

9 RIEPILOGO

La stima delle indennità di esproprio è stata sviluppata secondo le disposizioni contenute nel D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.. Nella stima si è cercato di considerare tutti i possibili costi relativi alle indennità d'esproprio.

La stima eseguita sarà implementata secondo quanto previsto dalla Normativa vigente e completata in corso di stesura del progetto definitivo secondo quanto già precisato nella presente relazione.

AUTOSTRADA A31 TRENTO - ROVIGO
TRONCO TRENTO - VALDASTICO - PIOVENE ROCCHETTE

ALLEGATO 1 - QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE INDENNITÀ STIMATE													
Provincia	Catasto	Comune	Superficie totale espropriata (mq)	Superficie totale occupata (mq)	Indennità base aree agricole	Maggiorazioni stimate	Totale indennità aree agricole	Totale indennità occupazione d'urgenza	Totale indennità aree edificabili e/o fabbricati	Totale indennità aree ad occupazione temporanea per cantierizzazione	Totale imposte di registro, trascrizione e voltura	Oneri procedura	TOTALE
VICENZA		PIOVENE ROCCHETTE	46.975	17.353	€ 413.226,00	€ 1.074.388,00	€ 1.842.247,00	€ 103.307,00	€ 25.000,00	€ 67.908,00	€ 173.970,00	€ 73.562,00	€ 2.285.994,00
		VELO D'ASTICO	324.666	11.727	€ 2.904.137,00	€ 7.550.756,00	€ 12.943.963,00	€ 726.034,00	€ 0,00	€ 50.744,00	€ 1.184.878,00	€ 509.967,00	€ 15.415.586,00
		COGOLLO DEL CENGIO	147.749	110.288	€ 1.321.809,00	€ 3.436.703,00	€ 5.691.389,00	€ 330.452,00	€ 1.950.000,00	€ 478.366,00	€ 772.487,00	€ 310.110,00	€ 9.732.804,00
		VALDASTICO	57.129	52.159	€ 229.459,00	€ 596.593,00	€ 1.041.601,00	€ 57.365,00	€ 0,00	€ 118.586,00	€ 101.592,00	€ 40.293,00	€ 1.359.437,00
		ARSIERO	0	15.368	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 36.745,00	€ 1.841,00	€ 0,00	€ 38.586,00
		LASTEBASSE	17.511	23.748	€ 75.157,00	€ 195.408,00	€ 340.447,00	€ 18.769,00	€ 0,00	€ 56.721,00	€ 34.053,00	€ 13.198,00	€ 463.208,00
		PROVINCIA VICENZA CATASTO VICENZA	594.030	230.658	€ 4.943.768,00	€ 12.853.848,00	€ 22.059.647,00	€ 1.235.947,00	€ 1.975.000,00	€ 809.070,00	€ 2.268.821,00	€ 947.130,00	€ 29.295.615,00
		PEDEMONTE	62.514	27.016	€ 216.766,00	€ 195.408,00	€ 989.112,00	€ 54.192,00	€ 264.000,00	€ 55.281,00	€ 122.806,00	€ 48.624,00	€ 1.534.015,00
		PEDEMONTE (Sez. catast.CASOTTO)	121.988	0	€ 833.544,00	€ 12.853.849,00	€ 3.732.451,00	€ 208.386,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 341.385,00	€ 146.370,00	€ 4.428.592,00
		PROVINCIA VICENZA CATASTO TRENTO	184.502	27.016	1.050.310,00	13.049.257,00	4.721.563,00	262.578,00	€ 264.000,00	€ 55.281,00	€ 464.191,00	€ 194.994,00	€ 5.962.607,00
TOTALE PROV. VICENZA	778.532	257.675	5.994.098,00	25.903.105,00	26.781.210,00	1.498.525,00	€ 2.239.000,00	€ 894.351,00	€ 2.733.012,00	€ 1.142.124,00	€ 35.256.222,00		
TRENTO		CALLIANO	23.027	3.277	167.867,00	436.454,00	750.752,00	41.967,00	€ 0,00	€ 11.920,00	€ 69.165,00	€ 29.477,00	€ 903.281,00
		BESENELLO	7.135	12.460	144.733,00	376.306,00	639.661,00	36.183,00	€ 0,00	€ 112.970,00	€ 62.338,00	€ 25.415,00	€ 876.567,00
		NOMI	77.690	22.296	1.560.992,00	4.110.579,00	6.987.167,00	395.246,00	€ 0,00	€ 202.447,00	€ 644.510,00	€ 277.622,00	€ 8.506.994,00
		TOTALE PROV. TRENTO	107.852	38.056	1.893.592,00	4.923.339,00	8.377.580,00	473.399,00	€ 0,00	€ 327.337,00	€ 776.013,00	€ 332.514,00	€ 10.266.842,00
TOTALI GENERALI	886.384	295.730	7.887.690,00	30.826.444,00	35.158.790,00	1.971.923,00	€ 2.239.000,00	€ 1.191.688,00	€ 3.509.025,00	€ 1.474.638,00	€ 45.545.064,00		