



CITTA' DI TEMPIO PAUSANIA

Lavori di realizzazione strada di collegamento Tempio -strada provinciale per Aglientu - PIA SS 17-19 "Alta Gallura"

3° stralcio funzionale - LOTTO 2° - Tratto 2 - da km 0+725 a km 1+725

REVISIONE PROGETTO ESECUTIVO

PROGETTAZIONE : R.T.I.

bonifica spa



**STUDIO GALLI
INGEGNERIA**

Ing. Angelo Binaghi

IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

INTEGRAZIONE PRESTAZIONI
E PROGETTAZIONE STRADALE
Ing. F. P. Bocchetto (Bonifica)

PROGETTAZIONE STRUTTURALE
Ing. F. Momoni (Bonifica)

ASPETTI AMBIENTALI
Arch. C. Caminiti (Bonifica)

PROGETTAZIONE IDRAULICA
Ing. F. P. Bocchetto (Bonifica)

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Giancarmelo Serra

IL GEOLOGO

Dott. Geol. L. Caravani

SICUREZZA IN FASE
DI PROGETTAZIONE

Ing. A. Binaghi

Ing. A. Binaghi

ESPROPRI

Relazione

CODICE ELABORATO

PE 3 ESP RE - 01 REV. B

SCALA

DATA CONSEGNA
Marzo 2021

B

REVISIONE PROGETTO ESECUTIVO

FEBBRAIO 2021

Ing. G. Cambiaghi

Ing. G. Cambiaghi

Ing. F.P. Bocchetto

A

EMISSIONE

DICEMBRE 2012

REV.

DESCRIZIONE

DATA

REDAZIONE

VERIFICA

APPROVAZIONE

INDICE

1	Aggiornamento del Piano Particellare di Esproprio	1
1.1	Criteri di determinazione delle indennità	1
1.1.1	Normativa di riferimento	1
1.1.2	Indennità di esproprio	1
1.1.3	Indennità aggiuntiva fittavoli e proprietari coltivatori diretti o I.A.P.	1
1.1.4	Indennità di occupazione temporanea	1
1.1.5	Accordo bonario	2
1.1.6	Oneri derivanti dall'imponibile IVA.....	2
1.2	Valutazione delle indennità	2
1.2.1	Valore di Mercato dei terreni agricoli	2
1.2.2	Indennità aggiuntive.....	3
1.2.3	Indennità di occupazione temporanea	5
1.2.4	Accordo bonario	5
2	Conclusioni	5
2.1.1	Quadro riassuntivo.....	5

1 Aggiornamento del Piano Particellare di Esproprio

Il Piano Particellare di esproprio comprende, integra ed aggiorna quanto già considerato nel Piano di esproprio proposto nel progetto esecutivo del tratto in esame elaborato nel 2012. Si comprendono quindi, le aree ricadenti nel territorio della Città di Tempio Pausania relative al sedime del tracciato definito nel citato progetto esecutivo, con l'integrazione dell'occupazione temporanea destinata all'allocazione degli allestimenti di cantiere.

Le aree interessate sono tutte di natura agricola e gli interventi previsti non comportano acquisizione di manufatti immobili a meno della ricostituzione di opere di delimitazione dei fondi e dei loro accessi.

Oltre alla fascia di esproprio definitivo è stata considerata la fascia di occupazione temporanea di larghezza 5,0 m per facilitare la movimentazione dei mezzi di cantiere e l'eventuale gestione dei transiti veicolari nel corso di realizzazione delle opere.

1.1 Criteri di determinazione delle indennità

1.1.1 Normativa di riferimento

Il D.P.R. 8 giugno 2001, n°327, “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” (G.U. 16 agosto 2001, n. 189, s.o. n. 211, ripubblicata il 14 settembre 2001, sul n. 214, s.o. n. 231), rappresenta il riferimento normativo in materia di esproprio. Il Testo Unico ha subito alcune successive modifiche tra cui quelle di cui il D.Lgs n. 302 del 2002.

Ulteriori modifiche sono state apportate a seguito di alcune sentenze tra le quali, la più importante, la Sentenza n°181 del 10 Giugno 2011 della Corte Costituzionale con la quale viene dichiarata 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 e non coltivate. Più precisamente, la sentenza ha abrogato i commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 ritenendo incostituzionale il fatto che ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio di un terreno non edificabile e non coltivato si facesse riferimento al solo V.A.M. relativo “al tipo di coltura prevalente nella zona o in atto nell'area da espropriare”. La Corte non ha esteso l'illegittimità agli altri articoli del Testo Unico e nemmeno al comma 1 dell'art. 40 stesso. Tale comma indica infatti, come riferimento per l'indennità di esproprio di un terreno non edificabile, il “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.

La Sentenza ha quindi definito che l'indennità da corrispondere per le aree non edificabili, coltivate o non, sia pari al “valore agricolo”, a condizione che tale valore venga inteso come il valore di libera contrattazione di vendita dell'immobile (valore di mercato) tenendo inoltre conto delle colture eventualmente insistenti nell'area in oggetto.

1.1.2 Indennità di esproprio

Trattandosi di aree non edificate e inedificabili, per il calcolo dell'indennità di esproprio si è fatto riferimento all'art. 40 del Testo Unico - Sezione IV “Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un area non edificabile”. L'indennità viene determinata in base al criterio del valore agricolo che, con successiva Sentenza n°181 del 10 Giugno 2011 della Corte Costituzionale, dev'essere inteso come Valore Agricolo di Mercato.

1.1.3 Indennità aggiuntiva fittavoli e proprietari coltivatori diretti o I.A.P.

I fittavoli dovranno essere indennizzati, in aggiunta a quanto percepiscono i proprietari, per effetto dell'art. 42 del Testo Unico; ai proprietari coltivatori diretti o Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) spetta altresì una indennità aggiuntiva parametrata al VAM (ex art. 40 comma 4 del Testo Unico) relativo alla coltura praticata.

Allo scopo di quantificare adeguatamente la somma da inserire all'interno del quadro economico di progetto, si è assunto cautelativamente per tutti i terreni la suddetta indennità aggiuntiva.

1.1.4 Indennità di occupazione temporanea

Al fine della realizzazione dei lavori, sarà necessario occupare temporaneamente alcune aree, anche se non soggette ad esproprio. Tale operazione è consentita ai sensi dell'art. 49 (occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio) comma 1 del Testo Unico.

Il calcolo dell'indennità di esproprio viene calcolato secondo le indicazioni riportate nell' art. 50 del Testo Unico, che prevede il riconoscimento “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.”

1.1.5 Accordo bonario

Se la procedura espropriativa dovesse concludersi con l'accordo bonario tra le parti, trova applicazione l'art. 45 (Disposizioni generali) del Testo Unico, che fa trasparire chiara l'intenzione del legislatore a voler indennizzare l'accettazione dell'accordo bonario da parte del proprietario con un ulteriore VAM così come fatto per i fittavoli, criterio ritenuto ancora valido e applicabile.

1.1.6 Oneri derivanti dall'imponibile IVA

I decreti di esproprio o gli atti di cessione volontaria, comportando cessioni di beni (art. 1 DPR 633/1972), sono operazioni imponibili ai fini IVA, e il corrispettivo che configura la base imponibile per le cessioni di beni dipendenti da atto della pubblica autorità, è rappresentato dall'«indennizzo comunque denominato» (art. 13 comma 2.a), indipendentemente dalle finalità dell'esproprio (cfr. Ris. MinFin 125/1995).

Sono tuttavia escluse le cessioni di terreni «non suscettibili di utilizzazione edificatoria» (art. 2.3.c): dunque non vanno assoggettate ad IVA le cessioni di aree con destinazione urbanistica agricola (cfr. Ris. MinFin 354968/1983), e comunque quelle inedificabili come quelle oggetto della presente relazione.

1.2 Valutazione delle indennità

1.2.1 Valore di Mercato dei terreni agricoli

Per la stima del valore di mercato delle aree da acquisire si è fatto riferimento ai valori di compravendita massimi e minimi della Provincia di Sassari desunti dal Rilevamento del 2019 effettuato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli delle Province di Sassari e Olbia. Rispetto ai valori limiti indicati dall'osservatorio, sono stati utilizzati i valori intermedi ritenendoli congrui in base alle seguenti caratteristiche degli appezzamenti:

Fertilità dei terreni :	Discreta
Giacitura :	Acclive
Esposizione :	Buona
Ubicazione ;	Carente (ubicazione dei terreni rispetto ai centri di lavorazione e distribuzione)
Accessibilità :	Buona
Forma :	Normale
Appezzamenti :	Aree piccole
Età colture :	(prevalentemente arboree in piena maturità)
Qualità colture :	Ricerca (sughereti e vigne)
Impianto colture :	Naturale e vigne in filare ordinato
Risorsa irrigua :	Scarsa
Densità Coltura :	Media

La seguente tabella 1 riporta i valori di riferimento citati.

Le particelle identificate come reliquati stradali è stato assimilato il valore di mercato a quello di aree destinate a pascolo, ed all'unica particella con destinazione a corte (fg 167 – p. 155) è stato utilizzato il valore di orto irriguo.

Tab. 1 Valore di mercato dei terreni agricoli per tipo di coltura dei terreni nel territori di Tempio Pausania, compreso nella regione agraria n. 9 della Provincia di Sassari

Coltivazione	Valore di mercato		
	Minimo €/ha	Massimo €/ha	Valutato €/ha
Incolto sterile	600,00	1'100,00	900,00
Seminativo	7'000,00	12'000,00	10'000,00
Seminativo irriguo	12'000,00	20'000,00	16'800,00
Orto	12'000,00	21'000,00	18'500,00
Orto Irriguo	19'000,00	32'000,00	25'500,00
Frutteto	17'000,00	27'000,00	22'000,00
Vigneto	15'000,00	27'000,00	21'000,00
Vigneto in zona a D.O.C.G.	28'000,00	50'000,00	39'000,00
Vigneto D.O.C. IGP	20'000,00	35'000,00	27'500,00
Pascolo	3'100,00	6'000,00	4'550,00
Bosco alto fusto	3'800,00	10'000,00	6'900,00
Bosco misto	2'100,00	8'000,00	5'050,00
Colture floro vivaistiche - Vivaio	27'000,00	45'000,00	36'000,00

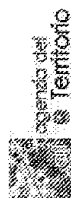
1.2.2 Indennità aggiuntive

Nel caso in cui i proprietari dei terreni siano coltivatori diretti o abbiano ceduto la gestione a fittavoli, andrà riconosciuta una indennità aggiuntiva determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, come previsto dal D.P.R. 327/2001 Art. 40 comma 4.

I VAM utilizzati per la valutazione dell'indennità aggiuntiva sono desunti dal Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n° 10 del 29.03.2007, ultimo disponibile.

Nel calcolo delle indennità di esproprio si sono considerati tutti i proprietari dei terreni come coltivatori diretti e quindi al valore di mercato del fondo è stata aggiunta l'indennità aggiuntiva corrispondente al VAM.

Nella pagina seguente si riporta la tabella estratta dal citato Bollettino Ufficiale.



Ufficio del territorio di SASSARI

Data: 11/12/2007
 Ora: 10.23.20

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale **Pubblicazione sul BUR**
n.9 del 07/03/2007 **n.10 del 29/03/2007**

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA GALLURA OCCIDENTALE Comuni di: AGGIUS, LUOGOSANTO, NUCHIS, PALAU, AGLIENTU, SANTA TERESA GALLURA, TEMPPIO PAUSANIA, TRINITA' AGULTU VIGNOLA, BADESI, VIDDALBA, LOIRI PORTO S. PAOLO					REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DELLA GALLURA ORIENTALE Comuni di: ARZACHENA, OLBIA, GOLFO ARANCI				
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive		Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO MISTO	3951,00	SI				2972,00	SI			
CASTAGNETO	5597,00	SI								
FRUTTETO	14394,00	SI				19074,00	SI	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	1646,00	SI				2069,00	SI			
ORTO	10878,00	SI				10572,00	SI			
ORTO IRRIGUO	17368,00	SI	SI			17368,00	SI			
PASCOLO	4198,00	SI				4798,00	SI			
PASCOLO CESPUGLIATO	2107,00	SI				2649,00	SI			
SEMINATIVO	5233,00	SI				6075,00	SI			
SEMINATIVO IRRIGUO	8684,00	SI								
SUGHERETO	5051,00	SI								
VIGNETO	13592,00	SI				16340,00	SI			

1.2.3 Indennità di occupazione temporanea

Come riportato nell'art. 50 del D.P.R. 327/2001, nel caso di occupazione temporanea di un'area, è dovuta al proprietario un'indennità per ogni anno pari a 1/12 di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, un'indennità pari a 1/12 di quella annua.

Le indennità di occupazione temporanea da riconoscere ad ogni singolo proprietario sono quindi state calcolate come il prodotto di tre termini: l'estensione della superficie occupata, il valore unitario della superficie nel caso di esproprio dell'area e della durata dell'occupazione pari al vincolo preordinato di esproprio di 5 anni.

Nel calcolo delle indennità da occupazione temporanea si è riconosciuta cautelativamente un'occupazione di durata pari a 15 mesi corrispondenti alla durata dei lavori come determinati dal cronoprogramma allegato alla revisione del progetto esecutivo.

Rispetto al progetto esecutivo del 2012 è stata integrata l'occupazione temporanea dell'intera particella n° 33, foglio 167, da destinare ad area logistica di cantiere.

1.2.4 Accordo bonario

L'acquisizione e l'occupazione delle aree necessarie alla realizzazione dei lavori previsti da progetto potrà seguire, per accelerare le procedure, la via dell'accordo bonario tra i proprietari dei terreni e la Città di Tempio Pausania.

Non essendo possibile sapere fin d'ora l'intenzione dei proprietari su questo punto, ai fini della compilazione del quadro economico del progetto si è assunto che l'indennità spetti a tutti i proprietari coinvolti.

2 Conclusioni

2.1.1 Quadro riassuntivo

Nel nell'elaborato PE-3-ESP-ED-01-B sono state elencate le ditte interessate dalla procedura espropriativa con l'indicazione, per ciascuna di esse, delle particelle interessate dalla procedura, delle superficie soggette ad esproprio/occupazione e la tipologia di coltura praticata, secondo quanto desumibile dalle visure catastali.

L'applicazione del valore agricolo di mercato alla superficie espropriata e l'applicazione delle regole descritte nelle pagine precedenti per il calcolo delle indennità aggiuntive, ha portato alla valutazione delle indennità per singola ditta e totali riportate nel citato documento nella seguente tabella 2.

Tabella 2 – Quadro riepilogativo delle indennità di esproprio.

Descrizione	Superfici ha	Importi indennità €
Occupazione definitiva	4,6367	69'022,50
Indennità aggiuntive	---	35'168,02
Occupazione Temporanea	2,6474	16'566,18
Sommano	---	120'756,69
Riserva per accordi bonari	---	49'570,26