

Soggetto attuatore della progettazione

STAZIONE APPALTANTE

Regione Toscana

Settore trasporto pubblico locale

IL DIRIGENTE

Ing. Enrico Becattini

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Ing. Enrico Becattini

IL DIRETTORE ESECUTIVO DEL CONTRATTO

Ing. Michela Di Matteo

Soggetto appaltante esecuzione lavori

STAZIONE APPALTANTE

Provincia di Grosseto

Servizio Viabilità

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alessandro Vichi

IL SUPPORTO AL RESPONSABILE UNICO DEL
PROCEDIMENTO

Geom. Maurizio Bellaveglia

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Gianluca Monaci



REGIONE
LIGURIA



Regione Toscana



REGIONE
LAZIO



MINISTERO
DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Regione Toscana

Lotto prioritario 2B - Costa della Maremma Stralcio 2

dal Comune di Grosseto al Comune di Capalbio

ATI ESECUZIONE LAVORI

Sommario

1	PREMESSA	2
2	AREE INTERESSATE DAL PROCESSO ESPROPRIATIVO	3
3	CRITERI E VALORI STIMATI DELLE INDENNITÀ.....	4
4	INDENNITÀ DI ESPROPRIO	5
4.1	Stima indennità	5
4.2	Deprezzamenti dei terreni	7
4.3	Indennità soprassuoli	7
4.4	Indennità aggiuntive	8
5	QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI	9
6	TABULATI DI CALCOLO INDENNITÀ	10

1 PREMESSA

La presente relazione costituisce parte integrante della Variante n. 2 al Progetto definitivo relativo agli stralci 2A e 2B del Lotto prioritario 2B della Ciclovia Tirrenica, denominato Costa della Maremma.

Il Piano Particellare di Esproprio si compone di:

- Relazione giustificativa;
- Elaborato grafico che consente di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera riportata sulla mappa catastale, nonché le singole particelle interessate da esproprio e da occupazione temporanea;
- Stima, in cui vengono analiticamente elencate le ditte interessate dagli espropri e dalle occupazioni temporanee risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali, nonché le indennità spettanti.

L'intervento in oggetto insiste nel territorio della Provincia di Grosseto, in particolare:

- Stralcio 2A - si sviluppa a partire dal ponte sul Fiume Ombrone nel Comune di Grosseto sino al Fiume Albegna, nel Comune di Orbetello.
- Stralcio 2B – si sviluppa a partire dalla pista ciclabile esistente in zona Orbetello Scalo sino al Comune di Capalbio.

Le mappe catastali prese come riferimento per la stesura della planimetria particellare di esproprio sono state estratte dal servizio Catastale dell'Agenzia delle Entrate con sistema di riferimento ROMA 40, il medesimo utilizzato per la progettazione e restituzione dell'opera.

Si rilevano alcuni disallineamenti tra cartografia e mappe catastali, che, se ritenuto opportuno, potranno essere sanati a seguito dei rilievi per il frazionamento delle aree.

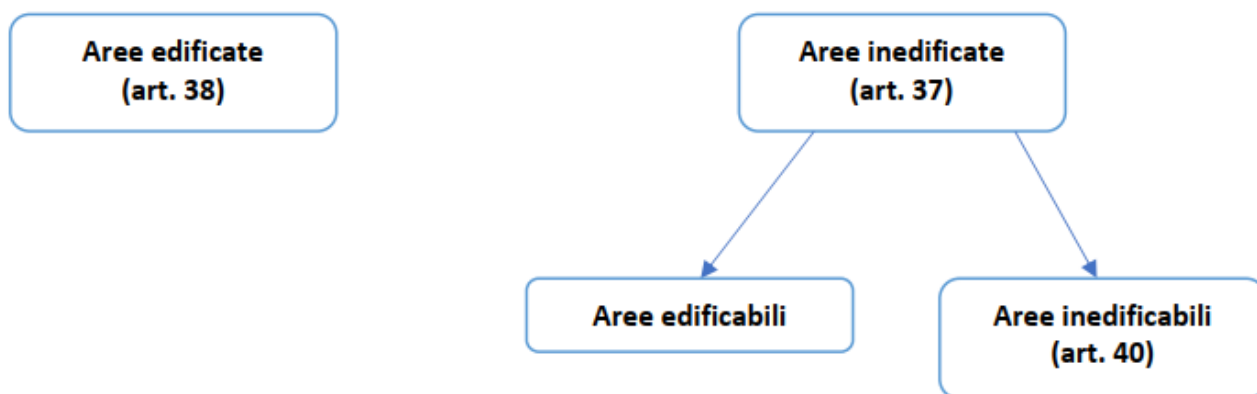
2 AREE INTERESSATE DAL PROCESSO ESPROPRIATIVO

Le superfici vengono interessate a vario titolo dal procedimento espropriativo. In particolare, si hanno:

- AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO: sono le aree, intestate a privati, sulle quali verranno realizzati i lavori principali dell'opera in progetto. Come principio, tutto ciò che è compreso nella sede stradale (superficie compresa entro i confini stradali ovvero i limiti della proprietà stradale costituiti 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) deve essere espropriato, salvo casi eccezionali.
- AREE SOGGETTE AD OCCUPAZIONE TEMPORANEA: sono le aree di cantiere, fisso o mobile, necessarie per la realizzazione dell'opera e quelle adibite ad eventuale viabilità alternativa. La durata dell'occupazione temporanea è pari a 480 giorni.
- AREE SOGGETTE AD IMPOSIZIONE DI SERVITÙ: sono le aree che, a causa dell'esecuzione dell'opera, vengono gravate di una servitù o subiscono una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà (es. area necessaria alla manutenzione di un fosso, una condotta interrata ecc..).
- AREE SOGGETTE A CONVENZIONE: sono le aree che rientrano nella proprietà degli Enti Territoriali per le quali è necessario stipulare un'apposita convenzione che ne regolarizzi l'utilizzo ai fini dell'opera in progetto.

3 CRITERI E VALORI STIMATI DELLE INDENNITÀ

Nel Capo VI del titolo II del DPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificabili (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di determinazione dell'indennità dovuta, e dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.



In sostanza, il valore venale del bene oggetto di ablazione è il criterio generale di ristoro per la perdita del diritto di proprietà del bene stesso. La consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio

effettuarsi in alcune zone nei successivi livelli di progettazione (es. Strada Litoranea, Comune di Capalbio).

Tipo di coltura	Valori medi per mq	Valori medi con rivalutazione ISTAT per mq (x 1,183)
Seminativo	1,50 €	1,77 €
Seminativo irriguo	2,00 €	2,37 €
Seminativo arborato	1,50 €	1,77 €
Seminativo arbor. Irriguo	2,05 €	2,43 €
Orto irriguo	2,20 €	2,60 €
Frutteto	2,40 €	2,84 €
Vigneto	2,20 €	2,60 €
Vigneto in zona DOCG	4,50 €	5,32 €
Vigneto DOC	2,40 €	2,84 €
Uliveto tradizionale	1,60 €	1,89 €
Uliveto specializzato	1,70 €	2,01 €
Pascolo	0,45 €	0,53 €
Pascolo arborato	0,60 €	0,71 €
Pascolo cespugliato	0,40 €	0,47 €
Bosco alto fusto	-	-
Bosco misto (macchia med.)	0,32 €	0,38 €
Bosco ceduo anno 0	0,25 €	0,30 €
Bosco ceduo metà turno	0,30 €	0,35 €
Bosco ceduo fine turno	0,40 €	0,47 €
Arboricoltura da legno	0,60 €	0,71 €
Castagneto da frutto	-	-
Vivaio	4,00 €	4,73 €
Piantonaio	2,30 €	2,72 €
Pineta da frutto	1,60 €	1,89 €
Verde ornamentale	2,70 €	3,19 €

Tabella 1 - Valori agricoli medi Regione agraria n. 7 rivalutati con indice ISTAT

Tipo di coltura	Valori medi per mq	Valori medi con rivalutazione ISTAT per mq (x 1,183)
Seminativo	1,20 €	1,42 €
Seminativo irriguo	1,60 €	1,89 €
Seminativo arborato	1,30 €	1,54 €
Seminativo arbor. Irriguo	1,60 €	1,89 €
Orto irriguo	2,00 €	2,37 €

Frutteto	2,00 €	2,37 €
Vigneto	1,80 €	2,13 €
Vigneto in zona DOCG	3,60 €	4,26 €
Vigneto DOC	3,60 €	4,26 €
Uliveto tradizionale	1,20 €	1,42 €
Uliveto specializzato	1,50 €	1,77 €
Pascolo	0,40 €	0,47 €
Pascolo arborato	0,40 €	0,47 €
Pascolo cespugliato	0,40 €	0,47 €
Bosco alto fusto	-	-
Bosco misto (macchia med.)	0,32 €	0,38 €
Bosco ceduo anno 0	0,25 €	0,30 €
Bosco ceduo metà turno	0,30 €	0,35 €
Bosco ceduo fine turno	0,40 €	0,47 €
Arboricoltura da legno	0,50 €	0,59 €
Castagneto da frutto	-	-
Vivaio	4,00 €	4,73 €
Piantonaio	2,20 €	2,60 €
Pineta da frutto	1,60 €	1,89 €
Verde ornamentale	2,70 €	3,19 €

Tabella 2 - Valori agricoli medi Regione agraria n. 5 rivalutati con indice ISTAT

Nel caso di regolarizzazione di viabilità esistente, ma ricadente su proprietà privata, si è assunto un valore di mercato simbolico, pari a 1 €, anch'esso da concordare con la Stazione Appaltante in funzione delle specificità dei luoghi.

4.2 Deprezamenti dei terreni

In alcuni casi la localizzazione delle zone interessate dalle opere può avvenire in prossimità dei confini catastali; in altri casi invece la localizzazione può avvenire in una zona mediana dell'appezzamento interessato dalla procedura espropriativa. Proprio in questi ultimi casi dovrebbero essere considerati i deprezzamenti secondo l'art. 33 del TUE che al c. 1 recita quanto segue: "Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore". In questo caso si è valutata caso per caso la necessità di ampliare le superfici espropriate includendo aree reliquate nel computo delle indennità o di espropriare l'intera particella qualora la procedura ne pregiudichi, per l'estensione o per la geometria, la sua futura utilità.

4.3 Indennità soprassuoli

In osservanza alle osservazioni della Corte Costituzionale, delle sollecitazioni provenienti dalla giurisprudenza della Corte Europea dei diritti dell'Uomo, nonché dall'evoluzione normativa, è stato valorizzato il nuovo principio secondo cui il serio ristoro che l'Art 42. Cost. comma 3, riconosce al sacrificio della proprietà per motivi d'interesse generale si identifica oggi con il giusto prezzo nella libera contrattazione di

Pertanto, ai fini della determinazione dell'indennità, l'aumento di valore del suolo viene beneficiato dal soprassuolo esistente, assumendo specifico rilievo a questo fine ciò che contribuisce a connotarne l'identità fisica e urbanistica conferendo al suolo condizioni particolari di sicurezza, utilità e amenità (Cass., 1.2.2016, n. 1870; Cass., 9.2.2017, n. 3461; Cass., 27.7.2017, n. 18732).

Ne consegue che *«qualora le piantagioni che insistono sul suolo espropriato contribuiscano a connotarne le caratteristiche fisiche, tanto da incidere sul valore e contribuire all'appetibilità dello stesso ove inserito in un mercato virtuale, del relativo valore occorre tenere conto»* (Cass., 21.3.2014, n. 6743).

Nello Stralcio 2 vi sono situazioni tali da prevedere questo tipo di indennità, per il cui computo si rimanda alla contrattazione diretta con i soggetti interessati.

4.4 Indennità aggiuntive

Per il calcolo delle indennità aggiuntive da corrispondere ad eventuali fittavoli o coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 40 c. 4 del TUE, è stata considerata la tabella VAM 2015 provincia di Grosseto, relativa alle zone agrarie nn. 5 e 7, (Figura 1); tali valori sono stati attualizzati secondo quello che è l'indice di rivalutazione disposto dall'Istat.

In fase di esproprio delle aree, sarà cura della Stazione Appaltante verificare la necessità o meno di corrispondere tale tipo di indennità che è stata, a titolo cautelativo, calcolata laddove vengano interessate aree agricole coltivate/coltivabili.

5 QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate, l'impegno di spesa necessario per poter procedere all'occupazione e all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del Lotto 2, stralci A e B, è il seguente:

Stralcio 2A

Totale oneri per occupazione ed acquisizione aree	€ 338.459,49
Totale per interessi e spese (15%)	€ 50.768,92
<i>Totale complessivo</i>	€ 389.228,41

Stralcio 2B

Totale oneri per occupazione ed acquisizione aree	€ 155.432,24
Totale per interessi e spese (15%)	€ 23.314,84
<i>Totale complessivo</i>	€ 178.747,08

6 TABULATI DI CALCOLO INDENNITÀ

Di seguito si riporta l'elenco ditte completo di tabulati di calcolo relativi ai due stralci funzionali.

ELENCO DITTE STRALCIO 2A

ELENCO DITTE STRALCIO 2B

