



## INDICE

<b>1. GENERALITÀ .....</b>	<b>2</b>
<b>2. LE MAPPE CATASTALI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. LA GEOREFERENZIAZIONE.....</b>	<b>2</b>
<b>4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE.....</b>	<b>3</b>
4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE .....	3
4.2. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE .....	3
4.3. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE .....	3
<b>5. LE VISURE CATASTALI.....</b>	<b>3</b>
<b>6. L'ELENCO DITTE.....</b>	<b>4</b>
<b>7. RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>	<b>4</b>
<b>8. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA' .....</b>	<b>4</b>
<b>9. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE .....</b>	<b>5</b>
9.1. GENERALITÀ .....	5
9.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE .....	5
9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI .....	6
9.4. ALTRI INDENNIZZI .....	6
9.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE.....	7
9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO.....	7
9.7. COSTI TECNICI.....	7
9.8. IMPOSTE.....	8
<b>10. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI.....</b>	<b>9</b>

## **1. GENERALITÀ**

Il presente progetto definitivo riguarda l'Autostrada (A13): BOLOGNA – PADOVA con l'ampliamento alla terza corsia del Tratto Monselice – Padova, interessando i territori dei Comuni di Monselice, Pernumia, Due Carrare, Maserà di Padova e Albignasego nella Provincia di Padova.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato definitivo si sviluppa prevalentemente in ambiti non edificabili-agricoli e marginalmente ambiti urbanizzati destinati ad attività produttive e residenziali.

Alcune delle aree interessate risultano poi di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse dovrà prevedersi la stipula di adeguata convenzione ove non sia possibile addivenire alla cessione delle aree.

Dai sopralluoghi eseguiti infine è emerso che le aree non edificabili da doversi occupare sono prevalentemente dei seminativi.

## **2. LE MAPPE CATASTALI**

Le mappe catastali utilizzate come supporto per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio competente di Padova in formato digitale.

Tale cartografia è poi stata trasferita in Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità (linee di particelle, linee di fabbricati, corsi d'acqua, strade ecc.) in layer precostituiti nel file prototipo.

## **3. LA GEOREFERENZIAZIONE**

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario rototraslare le mappe catastali, senza deformazione di scala, sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Tale operazione è stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di punti presenti sia sul cartografia di progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate;

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale nell'ambito di ogni comune interessati dal progetto.

## **4. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE**

### **4.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE**

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- aree da doversi espropriare per sede autostrada;
- aree da doversi espropriare per sede strada;
- aree da doversi asservire per la risoluzione delle interferenze;
- aree da doversi asservire per servitù di passo;
- aree da doversi espropriare per mitigazione ambientale;
- aree da doversi occupare per depositi e per la cantierizzazione delle opere.

Tutte le aree sono opportunamente individuate nelle tavole di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata.

### **4.2. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE**

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti secondo le indicazioni precedenti.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (strade, deviazioni, servitù, occupazioni temporanee ecc.) sia sulla base del proprietario della particella considerata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda dove vengono riportati i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

### **4.3. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE**

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, al Elenco Ditte di cui si dirà in seguito.

## **5. LE VISURE CATASTALI**

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.). Tali visure sono state eseguite inizialmente presso il Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Catasto Fabbricati.

## 6. L'ELENCO DITTE

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte.

In tale elenco sono riportati per ogni **ditta catastale** intestata:

- il numero d'ordine della ditta;
- il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- la provincia ed il comune della particella interessata;
- i dati catastali delle particelle occupate ( intestatario, dati censuari);
- il dettaglio delle superfici delle aree da doversi occupare ( per sede autostrada, deviazioni strade o fossi, mitigazione ambientale, servitù, occupazioni temporanee ed ecc.).

## 7. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- D.P.R. 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (abrogazione art. 37 dpr 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011 (Dichiarazione di Incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi - G.U. I<sup>a</sup> s.s. n. 26 del 15.06.2011)
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 388 del 22.12.2012 (Dichiarazione di Incostituzionalità del art 37 comma 7 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.)

## 8. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'

È stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto:

- aree non edificabili - agricole;
- aree a standard destinate a servizi ed attrezzature;
- aree edificabili (industriali e residenziali).

È stata poi accertata la tipologia di occupazione delle aree in relazione alle prescrizioni progettuali:

- aree da espropriare;
- aree da asservire;
- aree da occupare temporaneamente.

## **9. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE**

### **9.1. GENERALITÀ**

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza con riferimento alle superfici di occupazione definitiva e temporanea e sulla base:

- delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d'uso dei terreni),
- della configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente,

vengono eseguiti i conteggi economici delle indennità di esproprio come previsti dai criteri indicati dal DPR 327/2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, valutando anche gli aspetti fiscali e tributari ed in particolare:

1. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, 38 e 39 ed in base alla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007;
2. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 comma 1 e 42.
3. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
4. per l'occupazione temporanea preordinata all'espropriazione e non in base agli art. 49 e 50.

### **9.2. ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE**

Con la sentenza n. 181 del giugno 2011 la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il criterio indennitario basato sul valore agricolo medio in quanto esso prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Il dispositivo in particolare ha dichiarato incostituzionale i commi 2 e 3 dell'art 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. .

E' stato, invece fatto salvo il comma 1 del sempre art. 40 il quale con riguardo alle aree effettivamente coltivate, prevede che l'indennizzo debba essere determinato tenendo conto delle colture praticate effettivamente sul fondo e del valore dei manufatti legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Pertanto vengono determinate le indennità secondo l'insegnamento giurisprudenziale in attesa che venga riempito il vuoto normativo dopo la sopra citata abrogazione.

Sono conteggiate anche le indennità aggiuntive per il coltivatore diretto o imprenditore agricolo e per l'affittuario.

### **9.3. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI**

Prima della sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte Costituzionale il valore dell'indennità di esproprio per i terreni edificabili era ottenuto in base alla semisomma ridotta del quaranta per cento del valore venale del bene ed il reddito dominicale rivalutato e moltiplicato per dieci e quindi, nella pratica, coincidente con la metà del valore venale.

La predetta sentenza ha abrogato tale norma e successivamente le nuove disposizioni legislative hanno sancito che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi deve essere equiparato al valore venale. Per quanto attiene ai valori unitari di mercato degli immobili viene ricercato il più probabile valore sul libero mercato e successivamente confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Il principale riferimento è senz'altro l'Osservatorio Immobiliare. Si tratta di una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

Per quanto sopra indicato secondo la prassi estimativa il valore delle aree edificate si determina mediante l'applicazione di un'aliquota percentuale al valore di mercato del fabbricato su di essa edificato.

Detta aliquota non rappresenta altro che l'incidenza che il costo del suolo ha sul valore della costruzione. In considerazione della ubicazione delle aree, dell'indice di cubatura, delle risultanze delle tabelle mercuriali, è stato possibile affermare che l'incidenza del valore delle aree su quello del fabbricato è pari al 10% per le aree residenziali e per quelle industriali.

Sono stati inoltre presi in esame i valori delle aree fabbricabili stabiliti dal Comune di Padova.

Si ricorda che sugli importi delle indennità relative ad aree edificabili di proprietà di soggetti privati dovrà essere applicata dall'Autorità Espropriante una ritenuta alla fonte pari al 20%, mentre su quelli di proprietà di soggetti giuridici dovrà essere applicata l'IVA.

### **9.4. ALTRI INDENNIZZI**

#### **Fabbricati urbani**

La stima è stata redatta con il sistema sintetico – comparativo, nella misura del vuoto per pieno, secondo il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, svolgendo una indagine dei valori immobiliari e prendendo a riferimento anche la pubblicazione sui valori immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate (determinando il prezzo unitario).

#### **Indennità aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001**

La valutazione delle indennità di esproprio è anche comprensiva dei pregiudizi arrecati sia ai beni espropriati parzialmente sia a quelli non espropriati ma che per effetto della costruzione

dell'opera pubblica subiranno una diminuzione del valore (rispettivamente art. 33 del D.P.R.327/2001) ed in particolare è stata posta attenzione ai possibili effetti negativi ed economici prodotti sulle aziende o alle proprietà edificate ed edificabili considerando una incidenza in percentuale sull'ammontare dell'indennità di espropriazione, proprio per avere delle risorse necessarie per la stima delle indennità del citato articolo del T.U. *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore.*

#### **9.5. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE**

L'esecuzione dei lavori chiede l'utilizzo di superfici di proprietà privata e pubblica per le viabilità e lo stoccaggio di materiali. Infatti il progetto contiene l'elenco delle superfici da occupare temporaneamente strettamente funzionali e preventivabili con certezza al fine di consentire l'accantieramento dell'opera, senza però sostituirsi all'Appaltatore nel reperimento di aree strumentali all'organizzazione del lavoro.

I proprietari di dette aree subiscono con la dichiarazione di pubblica utilità, seppur anche se non un esproprio, comunque una compressione temporanea della loro facoltà di godimento sul bene.

Il Testo Unico sulle Espropriazioni ha disciplinato espressamente l'occupazione temporanea di aree da non espropriare, ma necessarie alla corretta esecuzione dei lavori.

L'indennità di occupazione temporanea di cantiere è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

#### **9.6. INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO**

Sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio.

#### **9.7. COSTI TECNICI**

Vengono anche considerate le spese necessarie per l'acquisizione delle aree 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 1% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.



## 9.8. IMPOSTE

Vengono infine conteggiati i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia mediante decreto di esproprio sia attraverso contratti di cessione volontaria.

Richiamata la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 243/E che ha indicato che ai decreti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di cessioni volontarie di immobili a favore di S.p.A., soggetto distinto dallo Stato, con una propria autonomia patrimoniale, gestionale e contabile, non è possibile applicare il regime esentativo previsto a favore dello Stato dall'articolo 57, comma 8, del TUR e dagli articoli 1 e 10 del TUIC, sono state considerate le seguenti aliquote:

Legge 27 dicembre 2013 n. 147 ( legge di stabilità 2014)

### Terreni non edificabili

1. Imposta di registro	12%
2. Imposta ipotecaria	50 Euro a ditta catastale
3. imposta catastale	50 Euro a ditta catastale
4. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanea	3%
5. Atti di quietanza	0,5%

Se le imposte da riconoscere sono inferiori a 1.000,00 Euro comunque le imposte da versare corrispondono all'importo appena citato.

### Terreni edificabili

6. Imposta di registro	9%
7. Imposta ipotecaria	50 Euro a ditta catastale
8. imposta catastale	50 Euro a ditta catastale
9. Imposta registro su indennizzi e occupazioni temporanee	3%
10. Atti di quietanza	0,5%

Se le imposte da riconoscere sono inferiori a 1.000,00 Euro comunque le imposte da versare corrispondono all'importo appena citato.

## 10. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

<b>Intervento</b>	<b>N. Prat.</b>	<b>Occ. Per. Sede Autostrada e Mitigaz Ambientale</b>	<b>Occ. Per. Deviazioni strade e fossi</b>	<b>Occ. Tem.</b>	<b>Servitù</b>	<b>Sup. Tot.</b>
<b>MONSELICE</b>	34	22129	12197	9042	6063	49431
<b>PERNUMIA</b>	42	57280	3254	12003	10234	82771
<b>DUE CARRARE</b>	111	95982	71110	84083	62093	313268
<b>MASERA DI PADOVA</b>	15	17735	6620	575	3078	28008
<b>ALBIGNASEGO</b>	0	0	0	0	0	0