

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE ESPROPRIAZIONI

GENERALITÀ ED ATTIVITÀ SVOLTA:

Come già rappresentato nella relazione generale nell'ambito delle attività da svolgere legate alla Convenzione Unica della concessione per l'esercizio di tratte autostradali tra Autostrade per l'Italia S.p.A. e il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili si prevede l'ammodernamento e l'ampliamento alla terza corsia dell'Autostrada A13 Bologna – Padova nel tratto Padova Sud- Monselice.

L'intervento prevede il potenziamento alla terza corsia con ampliamento in sede del tratto autostradale compreso tra la progressiva dal Km. 88+600 (Svincolo di Monselice) al Km. 100+850 (interconnessione A13 col tratto autostradale di collegamento alla A4) per uno sviluppo complessivo di circa 12.25 km.

L'ambito territoriale interessato dall'intervento è interamente ricompreso nel territorio della provincia di Padova e nei Comuni di Moselice, Pernumia, Due Carrare e Maserà di Padova.

Ciò rappresentato con il presente progetto definitivo si evidenzia anche con una apposita sezione, le aree da doversi impegnare per la realizzazione delle opere sopra citate.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato in progetto si sviluppa principalmente in ambiti di aree agricole e limitatamente in pertinenze residenziali, standard, industriali o artigianali.

Infine alcune delle aree interessate risultano di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse si dovrà prevedere alla stipula di adeguate convenzioni ove non sia possibile addivenire alla cessione delle stesse.

Le aree da assoggettare ad occupazione sono identificate ed individuate come dai seguenti elaborati progettuali:

- Piano Particellare;
- Elenco Ditte.

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIAZIONE

Come sopra citato il piano particellare di espropriazione è composto di una parte grafica, di una descrittiva (elenco ditte da espropriare) e della stima dei costi delle espropriazioni.

PARTE GRAFICA

• LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Padova in formato digitale. Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità in layer precostituiti nel file prototipo denominati con prefisso "CXF_".

• LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale (Cassini Soldner). È stato pertanto necessario rototraslare la cartografia progettuale sulle mappe catastali in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie.

• LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

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

- aree da doversi occupare temporaneamente per cantiere;
- aree da doversi occupare per sede autostradale;
- aree da doversi espropriare per l'adeguamento della viabilità e deviazioni canali;
- aree da doversi asservire per deviazione fosso, di passo, per interferenze e per tiranti;
- aree da doversi espropriare per mitigazione ambientale;
- aree da acquisire a reliquato.

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti ed individuati con apposite campiture colorate.

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 ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, agli elenchi ditte per ogni comune o sezione interessata.

I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

Come sopra citato i contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti.

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

Nella tavola del piano particellare è stata predisposta una adeguata legenda dove vengono riportati i colori utilizzati per la formazione dello stesso piano.

Inoltre per ciascuna particella catastale interessata è stato possibile calcolare la superficie da occupare ed espropriare in via definitiva.

Convenzionalmente, in conformità e alla nostra esperienza, si è proceduto secondo i seguenti criteri operativi per determinare il limite di occupazione:

in caso di trincea o rilevato:

limite di occupazione definitiva posto ad un metro dalla recinzione autostradale, fatti salvi i necessari raccordi, adeguamenti e collegamenti;

per viadotti:

occupazione definitiva dello spazio compreso tra le proiezioni a terra degli impalcati, con fasce aggiuntive al lato delle due corsie di mt. 3 per ogni lato, con adattamento a casi di particolari esigenze;

in casi puntuali:

esproprio temporaneo per le aree di cantiere e per la cantierizzazione dei singoli manufatti in progetto. Nelle fattispecie l'occupazione è stata determinata secondo le esigenze specifiche per consentire l'esecuzione dei lavori secondo le tecniche progettate ed in considerazione della movimentazione di uomini e mezzi in piena sicurezza operativa.

PARTE DESCRITTIVA

• 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.).

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

• ELENCO DITTE

Nell'elenco ditte sono riportati per ogni ditta catastale i seguenti dati:

- 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 (sede autostrada, sede strada, e occupazione temporanea).

COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

• RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi 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 (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^a s.s. n. 26 del 15.06.2011)
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 388 del 22.12.2012 (Dichiarazione di Incostituzionalità dell'art 37 comma 7 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

• IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE

GENERALITÀ

Sulla base della classificazione, risultante dagli elaborati progettuali, come fino adesso descritti ed inoltre:

- determinate le superfici complessive da espropriare;
- identificate le destinazioni dei beni immobili da espropriare, nonché le relative colture in atto, con sopralluoghi sui siti interessati;
- effettuate le indagini relative alle destinazioni urbanistiche e determinato il valore riferito alla specifica attribuzione di aree non edificabili, edificate ed edificabili,

si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i criteri indicati dal D.P.R. 327 del 8 giugno 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 in base all' art. 37 e 38 del D.P.R. 327/2001 e ai sensi delle sentenze n 348 e 388 della Corte Costituzionale sopra richiamate;
2. per i terreni standard in base all'art. 38 del D.P.R. 327/2001;
3. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 comma 1, 42 del D.P.R. 327/2001 e ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011;
4. per i terreni da asservire in base all'art. 44 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;
5. per i terreni da espropriare parzialmente anche in base all'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..
6. per i terreni occupati temporaneamente in base all'art. 50 del D.P.R. 327/2001.

ESPROPRIO DELLE AREE NON EDIFICABILI - 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 della Corte Costituzionale in attesa che venga riempito il vuoto normativo dopo la sopra citata abrogazione.

INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI E PER AFFITTUARI

Il Testo unico sulle espropriazioni all'art 40 comma 1 prevede per il coltivatore diretto il riconoscimento di una indennità aggiuntiva definita assumendo come base per il calcolo della stessa indennità i valori stabiliti dalle "Tabelle" che fissano annualmente i "Valori Agricoli Medi", formati dalle Commissioni istituite dalle Regioni, per ogni Provincia, presso i rispettivi Uffici Tecnici Erariali.

Così come a tutti coloro che risultano conduttori di fatto di un fondo agricolo, che tra essi e il proprietario sia esistente un rapporto giuridico di affitto agrario, spetta ai sensi dell'art 42 del D.P.R. 327/2001 sempre una indennità aggiuntiva determinata assumendo come base di calcolo il Valore Agricolo Medio.

Tenendo conto della diffusione delle figure professionali aventi diritto alle indennità aggiuntive, tutte le aree sono state considerate coltivate da soggetti aventi diritto all'indennità aggiuntiva.

ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI

Con la sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte Costituzionale è stato sancito che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi deve essere equiparato al valore venale.

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 15% per le aree residenziali e il 10% per quelle industriali.

Per la ricerca dei valori unitari di mercato degli immobili gli stessi vengono confrontati 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.

Le aree da doversi espropriare ricadono principalmente in fascia di rispetto autostradale e pertanto per tali aree devono essere indennizzate riconducendo il valore venale alle previsioni di quanto disposto dall'art 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. sulle possibilità legali di edificazione indipendentemente dall'eventuale sottostante destinazione urbanistica.

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.

ESPROPRIO DELLE AREE STANDARD

Come citato nelle premesse alcuni terreni ricadono in ambiti di aree con funzione standard. Per consolidata giurisprudenza, le aree con destinazione standard devono essere qualificate ai fini indennitari ed espropriativi come inedificabili; si veda, tra le altre, Cassazione Civile, Sez. I, n. 26357 del 07-12-2011, la quale conferma che la caratteristica dell'edificabilità "[...] non è infatti ravvisabile nel caso in cui l'area sia vincolata ad usi meramente pubblicitici, come quello risultante dalla classificazione a verde pubblico attrezzato o di quartiere, non consentendo tale destinazione le indicate forme di edificazione, neppure ove sia prevista la realizzazione di strutture a servizio del sito, con limitato indice di fabbricabilità, trattandosi di interventi funzionali all'attuazione delle finalità pubbliche connesse alla previsione urbanistica (cfr. tra le più recenti, Cass., Sez. 1^a, 6 agosto 2009, n. 17995; 14 giugno 2007, n. 13917; 20 novembre 2006, n. 24585)"; v. anche Cass., Sez. I Civile, 7 marzo 2017, n. 5686; Cass. 4608/2017; 14840/2013; 7987/2011; 2605/2010; 21095 e 16537/2009; 9891/2007; 3838/2004; 10570/2003; sez. un. 172 e 173/2001.

Ne consegue che l'esproprio di area ubicata in zona standard deve liquidarsi con il criterio indennitario previsto per le aree inedificabili.

Tuttavia, con riferimento all'art. 40 c.1 T.U.E., la Corte Costituzionale con la sentenza n. 181/2011 ha introdotto il concetto di valore venale delle aree espropriate nella cui determinazione si deve tenere conto delle caratteristiche di posizione del suolo, del valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro possa incidere sul valore venale di esso. La soprarichiamata decisione della Corte Costituzionale ammette di considerare nella determinazione dell'indennità di espropriazione le possibilità di sfruttamento diverso da quello agricolo, ma è unicamente rivolto a quei terreni che, pur senza raggiungere i livelli dell'edificabilità, abbiano un'effettiva e documentata valutazione di mercato che rispecchia queste possibilità di utilizzazioni intermedie tra l'agricola e l'edificatoria (parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti ecc.) sempreché assentite dalla normativa vigente sia pure con il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative. (Cassazione civile, Sez. 1^o 13/04/2012 n. 5875 - Cassazione Civile Sez. 1^o Civ. n. 14245 del 04/06/2018).

Pertanto nel riconoscimento che è consentito valorizzare le possibilità di utilizzazione intermedie tra l'agricola e la edificatoria, per la monetizzazione di tali aree, vista l'assenza o comunque limitato mercato delle aree standard si ritiene corretto l'applicazione del procedimento analitico attenendosi alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate rapportando attraverso appropriati coefficienti di ragguaglio l'area al valore di mercato delle unità immobiliari su di essa realizzare o da realizzare con una quota di riduzione del valore

dell'area legato ai costi di urbanizzazione, fiscalità, oneri vari e l'indice di edificabilità delle aree destinate allo stesso azionamento.

SERVITÙ

Per quanto riguarda le indennità di asservimento che remunera l'imposizione di una servitù conseguente alla realizzazione dell'opera essa va in percentuale commisurata non al valore venale del bene, bensì all'indennità di esproprio, in quanto come la giurisprudenza ha insegnato si corre il rischio aberrante di pagare di più l'acquisto di un diritto reale parziale su una cosa altrui rispetto all'acquisto della proprietà piena.

Pertanto l'indennità di asservimento viene commisurata ad una percentuale dell'indennità di espropriazione, calcolata prendendo in esame i valori venali sia per le aree non edificabili che edificabili o edificate.

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE

L'occupazione temporanea preordinata all'esproprio è stata reintrodotta sia nella procedura ordinaria che in quella accelerata con il D.Lgs. 302/2002.

Gli articoli 22 e 22 bis testo unico espropri prevedono le "procedure accelerate" in materia di espropriazione per pubblica utilità, procedure caratterizzate dal requisito dell'urgenza che non permette di seguire l'articolato iter ordinario previsto dall'articolo 20 dello stesso testo unico.

In particolare l'art. 22 bis (inserito dall'art. 1 del D.LGS. 27 dicembre 2002, n. 302) disciplina l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione.

L'indennità di occupazione 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.

Al proprietario per il periodo che va dalla data di immissione in possesso a quella di corresponsione dell'indennità viene liquidata un'indennità aggiuntiva sopra citata sostitutiva del mancato reddito fondiario del terreno.

INDENNITÀ AGGIUNTIVA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 327/2001

L'espropriazione può riguardare un bene intero o una porzione di un bene. Nel primo caso si parla di espropriazione totale, nel secondo caso di espropriazione parziale.

Nel caso della espropriazione parziale il pregiudizio arrecato alla proprietà dalla realizzazione dell'opera pubblica non può essere circoscritto ad un valore economico strettamente commisurato alla porzione espropriata, ma può anche derivare dal deprezzamento della porzione non espropriata o dal deprezzamento di un bene limitrofo al bene espropriato.

Come previsto dall'art. 33 del T.U. nel caso di espropriazione parziale, l'indennità di espropriazione deve tenere conto non solo del valore della parte ablata in quanto lo stesso valore non corrisponde ad un adeguato ristoro per il proprietario.

Pertanto nel quadro economico degli espropri è stato tenuto conto dei danni arrecati ai fondi residui dovuti alla frammentazione dell'unità, la sua sconfigurazione e la possibile alterazione del piano campagna.

INDENNITÀ PER CONVENZIONI ONEROSE

L'acquisizione delle aree già di proprietà di enti pubblici avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò risulterà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, strade esistenti ecc.). L'acquisizione di tali aree potrebbe causare maggiori costi di esproprio e quindi si assume che tali costi rappresentino complessivamente il 5% del valore di esproprio delle aree agricole.

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI CANTIERE

L'esecuzione dei lavori chiede l'utilizzo di superfici di proprietà privata 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 il cantieraggio 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. Come per indennità preordinata all'espropriazione 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.

INDENNITÀ AI SENSI DELL'ART 21 DEL D.P.R. 327/2001

Qualora nei 20 giorni successivi alla notifica dell'indennità di espropriazione, il proprietario comunica la volontà di avvalersi, per la determinazione dell'indennità, della procedura civilistica (art.21, commi 2-14), l'Autorità Espropriante nomina due tecnici (fra cui quello già designato dal proprietario) che debbono, redigere una relazione di stima del bene unitamente al terzo Tecnico nominato dal Presidente del Tribunale Civile (su istanza di chi ne abbia interesse). Detta relazione, in caso di dissenso di uno dei tecnici, sarà adottata a maggioranza.

Le stime di cui alla Commissione dei Tecnici potrebbe causare maggiori costi di esproprio e quindi si è assume che tali costi rappresentino complessivamente il 5% di 2/3 del valore di esproprio delle aree agricole.

INDENNITÀ DEFINITIVA A SEGUITO DI STIMA DELLA CPE

Il testo unico sulle espropriazioni prevede che competente, oltre alla Commissione di cui all'art 21 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., ad emettere la determinazione della indennità definitiva è la Commissione Provinciale delle Espropriazioni.

Anche in questo caso le stime della CPE potrebbe causare maggiori costi di esproprio e quindi si assume che tali costi rappresentino complessivamente il 5% di 1/3 del valore di esproprio delle aree agricole.

ALTRI INDENNIZZI

Fabbricati di civile abitazione

L'indennità verrà commisurata al giusto prezzo in libera contrattazione di compravendita ai sensi dell'art. 38 del T.U..

La stima viene redatta con il sistema sintetico - comparativo, nella misura del vuoto per pieno, secondo il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, mediante comparazione diretta di beni analoghi e svolgendo una indagine dei valori immobiliari tipici della zona prendendo a riferimento anche le principali pubblicazioni sui valori immobiliari (determinando il prezzo unitario).

Tra i procedimenti diretti o sintetici alcuni risultano monoparametrici altri pluriparametrici e vengono adottati in virtù delle caratteristiche dei beni in analisi.

La scrivente ritiene corretto fare ricorso ad un approccio multiparametrico noto come Market Comparison Approach (MCA).

Il MCA è definito dagli IVS come principale metodo per la previsione del più probabile valore di mercato di un immobile.

Esso è, pertanto, un metodo di tipo pluriparametrico riconosciuto a livello internazionale; prendendo in considerazione più variabili (caratteristiche immobiliari), rispetto alla comparazione diretta presenta un livello di attendibilità maggiore del risultato estimativo, poiché riduce l'approssimazione generata dalle differenze riscontrabili tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili del campione estimativo (comparables) selezionati per la formulazione del più probabile valore.

Il principio base sul quale si basa il MCA è il seguente: il mercato immobiliare fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Il metodo tende, quindi, di spiegare le differenze di prezzo tra le compravendite degli immobili selezionati (comparables) attraverso l'analisi delle differenze rilevate negli ammontari quali quantitativi di "n" caratteristiche immobiliari individuate giacché indicative ai fini della formazione del valore.

La media dei prezzi unitari aggiustati porta quindi ad un prezzo unitario da applicare al parametro dimensionale (nel nostro caso superficie catastale) del subject e alla stima del suo più probabile valore di mercato.

In particolare, il metodo derivato dal MCA che si utilizzerà per la stima delle indennità di esproprio dei fabbricati è così schematizzabile:

1. Definizione del campione estimativo costituito da immobili simili a quello oggetto di stima (subject), ossia appartenenti allo stesso segmento di mercato (definiti con il termine "comparables"), presenti sul mercato (prezzo di richiesta). Nel caso d'immobili ancora presenti sul mercato (e quindi non ancora venduti), il prezzo di richiesta è ridotto dello sconto medio rilevabile sul mercato immobiliare locale al momento della stima (differenza prezzo - valore), che tiene conto della riduzione del prezzo richiesto a seguito dell'ordinaria trattativa tra acquirente e venditore. Relativamente alla localizzazione, il campione d'immobili è ricercato all'interno di ambiti omogenei di mercato immobiliare (per caratteristiche posizionali, urbanistiche, edilizie, dotazione di servizi pubblici, commerciali etc.). In specie si fa riferimento alle zone omogenee OMI definite dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI). Là dove il mercato immobiliare non consente la selezione di comparables nella stessa zona OMI del subject (per mancanza di contrattazioni, per la presenza sul mercato d'immobili appartenenti ad altre tipologie edilizie etc.) si farà riferimento a zone OMI limitrofe. In tal caso i prezzi dei comparables individuati si "omogeneizzano" al livello dei prezzi rilevati dall'OMI per la zona all'interno della quale è collocato l'immobile oggetto di stima (subject). Tale procedura è, anche, indicata dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)

pubblicato dall'Agenzia del Territorio. L'omogeneizzazione del prezzo è effettuata sulla base del rapporto tra il valore OMI centrale della zona del subject e quello della zona dei comparables, entrambi riferiti allo stesso semestre preso a riferimento.

2. Selezione delle caratteristiche immobiliari rispetto alle quali operare il confronto tra il subject (immobile oggetto di stima) e gli immobili del campione estimativo (comparables). Le caratteristiche selezionate sono le seguenti:

- la superficie catastale dell'immobile
- lo stato di manutenzione e vetustà dell'immobile;
- il livello di accessibilità dell'edificio all'interno del quale è disposto l'immobile oggetto di stima (subject).

In particolare:

- per lo stato manutentivo dell'immobile, sono definiti 4 diversi livelli o stati qualitativi (ottimo, buono, mediocre e pessimo) ai quale sono fatti corrispondere altrettanti coefficienti definiti a proposito dell'epoca di costruzione dell'edificio all'interno del quale è posizionato l'immobile (subject e comparables) e della tipologia (lusso; signorile, medio; popolare);
- per l'accessibilità sono definiti i coefficienti in ordine a tre livelli qualitativi di accessibilità: accessibile; moderatamente accessibile; scarsamente accessibile.

3. Per ciascuna caratteristica immobiliare selezionata, confronto tra lo stato qualitativo rilevato per il subject e per ciascun comparables e definizione del coefficiente differenziale, ossia del valore che esprime - per ciascuna caratteristica - la differenza tra lo stato rilevato per il subject e quello rilevato per il comparables;
4. Calcolo, per ciascun comparables, del coefficiente differenziale complessivo, dato dalla somma dei singoli coefficienti differenziali degli stati delle singole caratteristiche considerate;
5. Applicazione del coefficiente differenziale complessivo al prezzo del comparables e determinazione del prezzo aggiustato, ossia del prezzo al quale il comparables sarebbe venduto se possedesse le stesse condizioni qualitativi del subject;
6. Determinazione del prezzo unitario aggiustato di ciascun comparables (dato dal rapporto tra il prezzo totale e la superficie commerciale) e determinazione del valore unitario medio dei prezzi unitari aggiustati dei comparables considerati.

Quanto rappresentato ai fini della metodologia si vuole soffermarsi sul coefficiente di adeguamento prezzo – valore e sulle caratteristiche degli immobili:

Coefficiente di adeguamento Prezzo – Valore

Il riferimento dei comparables che verranno selezionati rappresentano prezzi i richiesta e pertanto non effettivi, in quanto la trattativa tra le due parti (domanda e offerta) porta ordinariamente a una riduzione del prezzo dell'immobile, definibile anche con il termine "sconto".

Tale sconto dipende dal momento (o fase) del mercato immobiliare locale (contrazione, espansione etc.) e da alcuni fattori esogeni al mercato (andamento generale dell'economia etc.); diversi osservatori e istituti di ricerca sul mercato

immobiliare (Nomisma, FIAIP, ASSIMIL) rilevano e pubblicano periodicamente - per i diversi segmenti e ambiti di mercato - il valore dello sconto medio applicato per gli immobili residenziali, non riportando in genere le fonti di tali valori.

I dati che rivestono carattere di ufficialità sono quelli pubblicati dalla Banca d'Italia, che rileva trimestralmente (attraverso un panel di agenti immobiliari identificabile) lo sconto applicato nella compravendita degli immobili e quelli estrapolati dal Rapporto Quadrimestrale redatto da Nomisma.

Caratteristiche immobiliari aggiustamento dei prezzi

Le caratteristiche immobiliari rispetto alle quali sono operati i confronti tra gli immobili oggetto di stima (subjects) e gli immobili del campione estimativo (comparables) sono in tutto 2, in particolare.

1. Accessibilità: il livello di accessibilità fa riferimento alla facilità o meno di raggiungere l'edificio all'interno del quale è posizionato l'immobile oggetto di stima; l'accessibilità è da intendersi sia a livello pedonale sia veicolare e rappresenta una caratteristica molto apprezzata dalla domanda immobiliare soprattutto in ambiti urbani di mercato.

I coefficienti di ponderazione che saranno adottati per misurare e ponderare il livello di accessibilità sono quelli indicati da Marcello e Luigi Orefice, per tre livelli qualitativi:

Accessibile	1,00
Moderatamente accessibile	0,95
Scarsamente accessibile	0,90

2. Stato manutentivo immobile: rappresenta le condizioni dell'immobile in ordine al suo stato generale di manutenzione. Secondo la letteratura specializzata essa è una caratteristica che, in ordine alle finalità estimative, è ponderata ai livelli qualitativi dell'immobile o in ragione dell'età dell'edificio (secondo intervalli temporali).

Per tali condizioni si utilizzerà come misura delle ponderazioni della caratteristica degli immobili le indicazioni di Tamborrino:

- o stato ottimo: corrisponde ad un immobile per il quale non è necessaria alcuna opera di manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta quindi in perfetto stato;
- o stato buono: sono necessari solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile;
- o stato mediocre: quando si rendono necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie sia straordinarie di costo notevole;
- o stato pessimo: quando si rendono necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo è equivalente a quello di una ristrutturazione totale.

Relativamente all'età, sono definiti 5 intervalli (o fasce) d'età per l'immobile:

- o nuovo, ossia appena ultimato e mai utilizzato;
- o recentissimo: immobile già utilizzato ma con età inferiore a 10 anni;
- o immobile con vetustà di 10-20 anni;
- o immobile con vetustà di 21-40 anni;
- o immobile con vetustà di 41-60 anni;
- o immobile con vetustà oltre i 60 anni.

Fabbricati rurali

Si ritiene corretto applicare la metodologia per il calcolo delle indennità per i fabbricati rurali commisurata al costo di ricostruzione al netto delle detrazioni per la vetustà.

Manufatti in genere

Come sopra citato per i fabbricati rurali si ritiene corretto applicare la metodologia di calcolo delle indennità per i manufatti in genere come recinzioni, alberi, pozzi serre ed ecc., compromessi dalla realizzazione dell'opera pubblica, considerando il danno cagionato equivalente al costo di ricostruzione meno la vetustà.

IMPOSTE

Sono stati 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) e Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (Legge di Bilancio 2017)

Terreni non edificabili

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Imposta di registro | 15% |
| 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.

SPESE AMMINISTRATIVE

Sono da doversi considerare inoltre 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, bolli, diritti di segreteria e tasse erariali in genere ed ecc.. Queste spese sono state forfaitariamente vengono stimate nella misura del 1% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.

Quadro riepilogativo delle superfici interessate da occupazioni permanenti/temporanee e servitù

Intervento	PRAT.	OCC. PER SEDE AUTOSTRADA	OCC. PER SEDE STRADA E DEV. FOSSI	OCC. TEM.	SERVITÙ	SUP. TOT.
Maserà di Padova	19	19763	6873	7037	2504	36177
Monselice	40	24571	10902	15468	8495	59436
Pernumia	44	58884	4552	21016	12940	97392
Due Carrare	128	141625	76628	126672	25783	370708

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IMPEGNATE E DELLE RELATIVE FASCE DI RISPETTO (EX ART 165 COMMA 3 D.LGS N. 163/2006)

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

L'ex Decreto Legislativo n. 163 del 12 aprile 2006 "Codice degli appalti" prevede all'art. 165, comma 3 che: "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;".

La finalità della norma è quella di individuare, con il progetto le aree da salvaguardare necessarie per la costruzione dell'infrastruttura e quelle destinate alle fasce di rispetto della prevista infrastruttura. Infatti il successivo comma 7 dello stesso articolo prevede che l'approvazione del progetto definitivo "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 immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

DEFINIZIONE DELLE AREE OCCUPATE E DELLE FASCE DI RISPETTO

Per aree occupate si intendono tutte le aree destinate alla costruzione e all'esercizio dell'opera pubblica, così come individuate nella planimetria di progetto.

Tali aree comprendono la sede autostradale esistente, l'ampliamento alla terza corsia, la sede delle nuove viabilità locali e per la realizzazione delle opere connesse (nuovi canali) e, nei limiti di quanto indicato dalla planimetria di progetto, le strutture laterali, quali argini e scarpate. Inoltre vengono compresi tra le aree occupate, nei limiti delle informazioni disponibili a livello di progetto esecutivo, gli spazi interclusi nonché i possibili spazi destinati ad interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

Per fasce di rispetto si intendono le distanze di protezione dalle strade, autostrade, corsi d'acqua e canali da rispettare nelle costruzioni.

Per le strade e autostrade le fasce di rispetto sono definite 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) e invece per i corsi d'acqua e canali dalla legge 431/85 e integrazioni con le leggi regionali nel piano territoriale paesistico.

CRITERI E METODO DI IDENTIFICAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO

Per le strade e autostrade il Codice della Strada 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).

MISURE DI SALVAGUARDIA

All'interno delle "fasce di rispetto", come individuate nell'apposito elaborato cartografico per le strade e autostrade, si applicano come sopra citato le norme previste dal Codice della Strada ed inoltre della legge n 133 del 06/08/2008.

Tali norme vietano ogni intervento di nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali, ampliamenti di edifici esistenti. Per le "aree occupate", come definite al precedente paragrafo 2, 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, che vengano vietati tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, come definiti alle lettere d) ed e) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), modificato con D. Lgs. 21 gennaio 2003 n.16.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze; le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche.