

autostrade // per l'italia

AUTOSTRADA (A1) : MILANO-NAPOLI

AMPLIAMENTO ALLA TERZA CORSIA
BARBERINO DI MUGELLO - INCISA VALDARNO

TRATTO: FIRENZE SUD - INCISA VALDARNO
VARIANTE SAN DONATO - "STRALCIO A"

LOTTO 1 NORD

PERIZIA DI VARIANTE NR. 1

SOMME A DISPOSIZIONE

ESPROPRI

RELAZIONE PER DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'

IL PROGETTISTA SPECIALISTICO

P.I.E. Fabio Cerchiarì
Ord. Per. Ind. Ed. Como n.1167

**RESPONSABILE ESPROPRI
E CONVENZIONI**

**IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE**

Ing. Corrado COSOLO
Ord. Ingg. ROMA N. 22041

DIRETTORE DEI LAVORI

IL DIRETTORE TECNICO

Ing. Giulio GHEZZI
Ord. Ingg. PESARO - URBINO N. 1768

RESPONSABILE DIREZIONE LAVORI

CODICE IDENTIFICATIVO

RIFERIMENTO PROGETTO				RIFERIMENTO DIRETTORIO						RIFERIMENTO ELABORATO				Ordinatore:
Codice	Commessa	Lotto, Sub- Cod. Prog. Cod. Appalto	Fase	Capitolo	Paragrafo	WBS tipologia	WBS progressivo	PARTE D'OPERA		Tip.	Disciplina	Progressivo	Rev.	---
3	10185	0917	P1	---	---	---	---	---	---	---	RESC	3009	A0	SCALA: -



SOSTITUISCE RIFERIMENTO ELABORATO:

Tip.	Disciplina	Progressivo	Rev.
---	---	---	---

SUPPORTO SPECIALISTICO:

REDATTO:

VERIFICATO:

REVISIONE

n.	data
0	MARZO 2018
1	-
2	-
3	-
4	-

VISTO DEL COMMITTENTE

autostrade // per l'italia

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Ing. Alberto Baldeschi

VISTO DEL CONCEDENTE



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE E GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE
STRUTTURA DI VEGLIANZA SULLE COORDINATE E SULL'ATTIVITA' AUTOSTRADALI

Sommario

1	PREMESSE	2
2.	LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	3
2.1.	LE MAPPE CATASTALI E LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE	3
2.2.	LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE	3
3.	ELENCHI DITTE	4
4.	ONERI PER LE ESPROPRIAZIONI	4
4.1	NORMATIVA	4
4.2.	GENERALITÀ	4
5.	IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE	5
5.1.	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI CANTIERE	5
5.2.	ALTRI INDENNIZZI	5
5.3.	IMPOSTE	6
5.4.	SPESE AMMINISTRATIVE	6
6.	RIEPILOGO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE COMPLESSIVE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

1 PREMESSE

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le motivazioni che hanno portato, con gli interventi successivamente descritti, alla richiesta per l'emissione di una nuova dichiarazione di pubblica utilità.

Si segnala subito che tali nuove occupazioni non assumono rilievo sotto l'aspetto localizzativo rientrando nel corridoio infrastrutturale venutosi ad individuare con l'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione con il raggiungimento dell'Intesa Stato – Regione di cui alle Conferenze dei Servizi e provvedimenti del Ministero delle Infrastrutture citati nella relazione generale della presente perizia di variante.

Le motivazioni che comportano una nuova dichiarazione di pubblica utilità sono i seguenti:

- A) Espropriazione di fabbricati di civile abitazione in Bagno a Ripoli;
- B) Occupazione temporanea per le opere provvisorie della galleria artificiale alla progressiva di progetto 4+050.

- A) Espropriazione di fabbricati di civile abitazione in Bagno a Ripoli

Come già evidenziato nella Relazione Generale, il progetto per l'adeguamento dell'intero tratto Firenze Sud-Incisa è nato con una impostazione unitaria, soprattutto per quanto riguarda la cantierizzazione e la gestione delle terre e rocce da scavo.

La necessità di suddividere la tratta in lotti, Lotto1Nord, Variante San Donato-Lotto 2 e Lotto 1 Sud, relativi all'ampliamento alla terza corsia dell'A1 - Autostrada del Sole, è nata come conseguenza sia dei motivi tecnici già rappresentati sempre nella relazione generale, sia degli iter autorizzativi che hanno caratterizzato l'approvazione dei diversi lotti.

Invece l'attuale scomposizione e ricomposizione dei lotti, sopra citati, nasce a seguito dell'impossibilità di poter affidare tutti i tre lotti ad un unico soggetto appaltatore, aspetto che consentirebbe di mantenere l'impostazione unitaria del progetto anche nella fase di esecuzione dei lavori.

Richiamati gli aspetti e gli avvenimenti ormai noti che hanno contraddistinto l'iter progettuale, approvativo e di affidamento lavori, legati anche alla nuova normativa sugli appalti pubblici, il mancato affidamento a Pavimental del Lotto 2 impone una profonda revisione delle strategie di Autostrade per l'Italia sull'ampliamento alla 3^a corsia della A1 tra lo svincolo di Firenze Sud ed Incisa.

I tre Lotti infatti sono fortemente interconnessi dal punto di vista della cantierizzazione e del bilancio terre complessivo ed erano gestibili unitariamente senza particolari problemi fintanto che l'Appaltatore rimaneva un soggetto unitario, da cui l'intenzione di Autostrade di affidare tutto il tratto da Firenze Sud a Incisa a Pavimental.

La decisione del MIT di non accogliere la richiesta di affidamento del Lotto 2 a Pavimental ha richiesto un approfondimento delle interferenze tra le lavorazioni intra-Lotto con la conseguente necessità di procedere allo stralcio dal Lotto 2 delle fasi iniziali di realizzazione del rimodellamento morfologico di San Donato (fase 0, 1 e 2), da affidare a Pavimental allo scopo di dare continuità ai lavori del Lotto1 Nord in corso di esecuzione, permettendo quindi l'allocazione dei materiali di esubero provenienti dagli scavi.

La scelta di operare lo stralcio delle fasi iniziali di realizzazione del rimodellamento morfologico di San Donato ha comportato però la necessità di anticipare la fase delle occupazioni provvisorie degli immobili sia per le aree necessarie al rimodellamento morfologico, sia dei fabbricati prossimi all'intervento che obbligano, ai fini della sicurezza, i residenti o domiciliatari ad un ricollocazione temporanea in residence o altre tipologie di abitazioni.

Dopo la notifica del decreto motivato di occupazione d'urgenza, alcuni residenti delle unità immobiliari innanzi citate hanno presentato ricorso al TAR della Regione Toscana per l'annullamento degli atti approvativi e dell'immissione in possesso degli immobili, ricorso a fronte del quale il Giudice del Tribunale Amministrativo ha concesso la sospensione cautelare dei provvedimenti impugnati, con l'invito ad una composizione bonaria della controversia.

Considerato l'invito del TAR della Regione Toscana e vista l'impossibilità di accogliere in linea tecnica le richieste delle controparti in merito all'utilizzo promiscuo delle viabilità esistenti, alla realizzazione di nuove sistemazioni di strade vicinali/poderali e al ripristino del cavalcavia tra via Roma e Via del Fossato di Bagno a Ripoli, si è ritenuto che l'unica soluzione possibile consistesse in un accordo per l'esproprio definitivo.

L'esproprio definitivo è stato richiesto anche dagli interessati con i motivi aggiunti al ricorso al TAR, adducendo la lunga durata della ricollocazione, il trasloco e le successive spese di riadattamento degli immobili, oltre alle possibili-esigenze familiari cambiate, dopo i previsti 5 anni di occupazione.

Pertanto la Concessionaria, considerato l'invito del Tribunale Amministrativo e la possibilità di procedere all'espropriazione definitiva sopra indicata senza aumenti del costo complessivo delle espropriazioni, come di seguito indicato chiede che la dichiarazione di pubblica utilità delle opere comprenda anche l'espropriazione definitiva degli immobili come individuati negli elaborati ESC 3007 Piano Particellare e ESC 3006 Elenco Ditte, parte integrate della presente Perizia di Variante.

B) Occupazione temporanea per le opere provvisoriale (scavo di fondazione) della galleria artificiale alla progressiva di progetto 4+050.

Per il completamento e corretta esecuzione dei lavori dichiarati di pubblica utilità si rende necessaria una occupazione temporanea, non prevista, negli elaborati ai fini espropriativi nel progetto approvato per i Lotti 1N e 1S, di fondi privati in Comune di Bagno a Ripoli, meglio individuati negli elaborati ESC 3004 e ESC 3005 per le opere di scavo a gradoni della galleria artificiale alla progressiva 4+050 in carreggiata sud dell'autostrada.

2. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

2.1. LE MAPPE CATASTALI E LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso la competente Agenzie del Territorio di Firenze in formato digitale nel corrente mese.

Tale cartografia è poi stata convertita in formato 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 e identificati con prefisso "CXF_".

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee ed invece la cartografia catastale in coordinate Cassini Soldner. È stato pertanto necessario rototraslare la cartografia progettuale sulle mappe catastali in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie.

Con il precostituito fondo di mappa catastale è stato redatto il piano particellare secondo i seguenti titoli di occupazione:

- aree da doversi espropriare definitivamente;
- aree da doversi occupare temporaneamente per la cantierizzazione dei lavori.
-

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

Il piano particellare è costituito da fogli di mappa catastale.

2.2. 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, all'Elenco Ditte.

3. ELENCHI DITTE

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.) sia al catasto terreni che fabbricati. Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle nuove aree da doversi occupare sono riassunte nelle schede dell'Elenco Ditte.

Nelle schede citate 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;
- il comune della particella interessata;
- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare (pertinenza autostrada e occupazioni temporanee).

4. ONERI PER LE ESPROPRIAZIONI

4.1 NORMATIVA

Le principali Leggi in materia espropriativa a cui viene fatto riferimento nel procedimento espropriativo in corso sono:

- D.P.R. 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007 (abrogazione art. 37 del DPR 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 (abrogazione art. 40 comma 2 e 3 del D.P.R. 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 388/2011 (abrogazione art. 37 comma 7 del D.P.R. 327/2001).

4.2. GENERALITÀ

Sono state determinate le indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati sul 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 o edificati in base agli articoli 37 ed in base alle sentenze della Corte Costituzionale n. 348/2007 e n. 388/2011;
2. per i terreni non edificabili in base all' articolo 40 comma 1.
3. per le unità residenziali ai sensi dell'art 38;
4. per l'occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione ai sensi dell'art 49 e 50.

5. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

5.1. 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 la cantierizzazione 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.

5.2. ALTRI INDENNIZZI

Fabbricati di civile abitazione (Comune di Bagno a Ripoli)

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

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, 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).

L'individuazione del valore di mercato, oltre che a ricercarlo presso gli operatori del settore, abbiamo preso in esame anche le pubblicazioni specializzate del settore, quali il Consulente Immobiliare e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari edito dal Ministero delle Finanze.

Più specificatamente con riferimento all'Osservatorio Immobiliare lo stesso è una banca dati continuamente aggiornata (semestralmente) dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

I dati inseriti negli archivi informatici si riferiscono ai valori medi degli immobili registrati sulla base di una preventiva suddivisione del territorio in zone omogenee nelle quali si riscontra una certa uniformità di gradimento del mercato.

Tali dati garantiscono una buona attendibilità poiché le fonti dell'analisi di mercato sono costituite da una ricerca dei prezzi effettivi di compravendite, da indagini dirette, da informazioni reperite dai vari operatori privati, tutti elementi successivamente esaminati ed ordinati a cura di un'apposita commissione istituita presso ciascun ufficio periferico.

Detto ciò per la determinazione del valore venale si è tenuto conto anche delle condizioni oggettive in cui si trovano ciascuno degli edifici più precisamente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, stato di manutenzione, accessibilità e tipologia costruttiva.

Manufatti in genere

Per i manufatti in genere diversi dai fabbricati rurali insistenti nelle aree non edificabili, come recinzioni, alberi, pozzi ed ecc., compromessi dalla realizzazione dell'opera pubblica, viene considerato in generale il danno cagionato al proprietario, con il possibile costo di ricostruzione al netto del deprezzamento relativo allo stato e alla vetustà.

5.3. 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.

5.4. SPESE AMMINISTRATIVE

Sono state considerate inoltre le spese necessarie per l'acquisizione delle aree consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, 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 stimate nella misura del 1% degli importi delle indennità comprese le maggiorazioni.