

Il sottoscritto Geom. PACORIG Daniele, a seguito dell'incarico ricevuto, ha redatto il Piano Particellare di Esproprio con relativo calcolo delle indennità spettanti ai proprietari interessati dai lavori di realizzazione dei percorsi ciclabili tra Turriaco e Begliano, e tra Turriaco e Cassegliano.

Tale piano è stato redatto riportando informazioni in merito allo stato delle aree, desunte dalle visure catastali (qualità, superficie catastale) e tavolari (proprietà) e verificandone da un primo sopralluogo le qualità effettive, riportando le aree di esproprio risultanti dalla sovrapposizione del progetto alle mappe catastali ed al rilievo e l'indennità secondo i criteri estimativi di seguito descritti.

Il Piano Particellare è quindi stilato ai fini espropriativi e verrà di seguito confrontato con le colture effettive, le proprietà e l'area effettiva di esproprio, se il proprietario è coltivatore diretto, nonché alla presenza o meno di affittuari o di altri stati giuridici, variazioni di cui si terrà debito conto nel quadro economico presunto.

Per la stima dell'indennità di esproprio, si tiene conto delle disposizioni contenute nel testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità DPR 08/06/2001 n. 327 e s.m.i., secondo il quale (art.32) il valore del bene è stabilito in base alle caratteristiche dello stesso al momento dell'accordo di cessione o alla emanazione del decreto di esproprio, senza per cui considerare né gli effetti del vincolo di esproprio preordinato né quelli legati alla realizzazione dell'opera prevista ma facendo riferimento ai soli vincoli e proprietà non aventi natura espropriativa, in base alla natura dell'area definita dagli strumenti urbanistici ed allo stato effettivo delle costruzioni regolari e coltivazioni sul terreno oggetto di espropriazione.

che si compone della seguente documentazione:

1. Relazione, piano particellare, quadro economico
2. Planimetrie
3. Relazioni di stima

## **PREMESSA**

Il progetto definitivo di cui si tratta riguarda la realizzazione dei percorsi ciclabili tra Turriaco e Begliano, e tra Turriaco e Cassegliano, lungo la via Garibaldi e Oberdan, a ridosso della viabilità esistente, per la cui realizzazione risulta necessario l'esproprio delle aree evidenziate nelle planimetrie allegate

La zona assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio è stata inserita nel P.R.G.C. alla Variante n. 16 del maggio 2017, la quale comporta delle modifiche alla zonizzazione, nello specifico i due nuovi percorsi ciclabili uno di collegamento tra la via Marconi e Begliano ed uno tra la via Garibaldi ed il Comune di San Pier d'Isonzo.

Il primo tratto verrà realizzato sul terreno adiacente la strada comunale (tra strada e scarpata del canale); il secondo tratto viene realizzato sul rettilineo stradale.

Le aree da espropriare ricadono in zona agricola E6.

### **INDENNITA' secondo i criteri normativi**

Le aree interessate dall'esproprio sono collocate in aree edificate, edificabili, o agricole. Per una più precisa descrizione si rimanda all'allegato tabellare, che descrive caso per caso la situazione.

Il piano particellare di esproprio è redatto in base alla destinazione desunta dalle visure catastali, da verificare in fase di immissione in possesso.

I criteri applicati per la determinazione dell'indennità sono definiti dal DPR 327/2001 e s.m.i. e di seguito richiamati:

- art. 37 aree edificabili – l'indennità di esproprio è determinata in base al valore venale del bene per i terreni edificabili (valore venale ai sensi art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.) e per i fabbricati (valore venale ai sensi art. 38 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.)
- art. 38 aree legittimamente edificate – l'indennità di esproprio è determinata in base al valore venale (valore venale ai sensi art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).
- art. 40 aree non edificabili – l'indennità di esproprio è determinata in base al valore agricolo delle colture praticate sul fondo; se l'area non è coltivata si fa riferimento al criterio del valore agricolo medio. Se l'area è proprietà di coltivatore diretto o locata, spetta una maggiorazione basata sul valore agricolo medio della coltura effettiva. Nel caso di **terreno a destinazione agricola** ed effettivamente coltivato, il criterio per stabilire l'indennità definitiva di esproprio, è quello del valore agricolo effettivo (valore di mercato) determinato ai sensi del primo comma dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 come modificato al D.Lgs. n. 302/2002. Questo significa principalmente che non si utilizzerà più il Valore Agricolo Medio stabilito dalla Commissione Provinciale Espropri per la determinazione dell'indennità provvisoria notificata al proprietario e non si potranno neanche applicare le maggiorazioni previste ai punti c) e d) dell'art. 45, in quanto le stesse fanno riferimento al

comma 3 dell'art. 40 che è stato abrogato (aumento del 50% per proprietario che accetta e triplicazione del VAM in caso di coltivatore diretto). Si dovrà quindi procedere in tutti i casi di terreni agricoli al calcolo del più probabile valore di mercato, si dovranno valutare tutte le possibili differenze tra terreni limitrofi che potrebbero alterare i valori di stima.

Il V.A.M. viene utilizzato come maggiorazione al proprietario coltivatore diretto ai sensi del comma 4 dell'art. 40, e lo si utilizzerà come indennizzo all'eventuale affittuario ai sensi del comma 2 dell'art. 42.

In definitiva, al proprietario non coltivatore verrà corrisposto il valore di mercato del terreno senza nessun incentivo per l'accettazione, mentre al coltivatore diretto verrà corrisposto il valore di mercato del terreno al quale si somma il V.A.M. in quanto coltivatore diretto.

Nel caso di **terreno non edificabile ma a destinazione diversa da quella agricola**, il criterio per stabilire l'indennità di esproprio è quello del valore di mercato "ricavabile dalle sue caratteristiche essenziali e dalla sua potenziale destinazione economica" come affermato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 181/2011.

La sentenza infatti richiama alcuni principi in materia di indennità di espropriazione, che la stessa deve rappresentare sempre *"un serio ristoro"*, che per raggiungere tale finalità *"occorre fare riferimento per la determinazione dell'indennizzo al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso, secondo legge"*.

Rientrano in questa tipologia di terreni: pertinenze e cortili di fabbricati agricoli, terreni con destinazione utilizzati come "standard" per le trasformazioni urbanistiche, terreni privi di destinazione urbanistica oppure indicati in bianco nei Piani Regolatori per infrastrutture soggette ad esproprio ma limitrofi a zone urbanistiche con destinazione residenziale (B o C) o artigianale/industriale (D).

Pertanto, i valori di mercato per la redazione del piano previsionale di spesa sono determinati dal sottoscritto tecnico estimatore da informazioni assunte in loco, da precedenti esperienze e dall'analisi conoscitiva territoriale tenuto debito conto

dell'urbanistica, degli elementi intrinseci ed estrinseci dei beni oggetto di stima in base alle destinazioni desunte dalle visure catastali.

Vista la tipologia dell'opera e la procedura applicata, non si tiene anche conto dell'indennità di occupazione temporanea per l'esecuzione dei lavori ( l'art.50 del DPR 327/2001).

### **COSTI DI GESTIONE PRATICA AMMINISTRATIVA**

Oltre ai costi per l'indennità di esproprio sono stati stimati anche i costi per la gestione della pratica espropriativa da parte dell'amministrazione. Detti costi si riferiscono alle seguenti attività:

- registrazione decreto di esproprio o contratto compravendita;
- notifiche ai proprietari;
- eventuale pubblicazione atti per soggetti irreperibili;
- bolli;
- trascrizioni e volture.

Detti costi sono stati quantificati forfettariamente in Euro 1.100,00 per ogni contratto o registrazione del decreto di esproprio.

Pertanto, risultando 14 ditte da espropriare delle quali, 2 ditte con indennità forfettaria in quanto il comune aveva già acquisito le aree da precedenti proprietari (contratto compravendita stipulato in data 26/08/1975 G.T. 1721/98) per le quali viene stimato un costo complessivo di 2.200 euro di spese, il costo complessivo delle spese di registrazione viene stimato in **Euro 14.900,00.**

In aggiunta ai costi descritti, sussistono costi imprevedibili relativi alla volontà dell'espropriato di non accettare l'indennità proposta e richiedere che la stessa venga stabilita da un collegio arbitrale, formato da tre tecnici, uno nominato dall'amministrazione, uno dal proprietario ed uno dal tribunale, ed in tal caso, le spese per la nomina dei tecnici:

- a) sono liquidate dall'autorità espropriante, in base alle tariffe professionali;
- b) sono poste a carico del proprietario se la stima è inferiore alla somma determinata in via provvisoria, sono divise per metà tra il beneficiario dell'esproprio e l'espropriato se la differenza con la somma determinata in via provvisoria non supera in aumento il decimo e, negli altri casi, sono poste a carico del beneficiario dell'esproprio.

Il costo di un collegio viene stimato in Euro 4.500, e visti i casi in esame, si presume che al massimo un 10% di proprietari possano utilizzare tale procedura, e pertanto si stimano in **Euro 4.500,00** il costo eventuale di un collegio arbitrale.

Nella sezione imprevisti viene prevista una somma per eventuali osservazioni o richieste dei proprietari che verranno rese note al momento dell'immissione in possesso.

#### **QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO PRATICA AMMINISTRATIVA**

Nel quadro di spesa complessivo viene riportato il costo complessivo presunto per l'acquisizione delle aree (somma delle indennità di esproprio) cui va aggiunta una sezione per le spese da accantonare per eventuali maggiorazioni per coltivatori diretti e locatari, eventuali risarcimenti per danni alle proprietà, spese contrattuali, canoni ed imprevisti.

	<b>IMPORTO</b>
<b>PISTA CICLABILE TURRIACO - BEGLIANO</b>	
Indennità base	€ 8.479,50
Indennità coltivatori diretti ed affittuari	€ 15.554,70
<b>PISTA CICLABILE TURRIACO - CASSEGLIANO</b>	
Indennità base	€ 13.878,50
Indennità coltivatori diretti ed affittuari	€ 5.263,65
Costi registrazione	€ 12.700,00
Costi collegio arbitrale	€ 4.500,00
Imprevisti	€ 2.423,65
<b>TOTALE PER ESPROPRI</b>	€ 65.000,00