



Provincia di Chieti

SETTORE N. 6

Pianificazione, Progettazione e Manutenzione Stradale
Concessioni - Espropri
SERVIZIO AMMINISTRATIVO VIABILITA'

PROGETTO ESECUTIVO

LAVORI DI COSTRUZIONE S.P.

IN LOCALITA' SALETTI DI ATESSA

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA VALORI UNITARI ESPROPRIATIVI

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Cinalli Enzo

TAVOLA

7.1

SCALA

DATA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Carlo Cristini

Spazio Riservato agli Uffici

Dott. Ing. Cinalli Enzo

Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 43 - 66041 Atesa (CH)

Tel. 0872/862196 - Cellulare 349/2102367

E-mail: enzo.cinalli@tin.it - PEC: enzo.cinalli@ingpec.eu

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA VALORI UNITARI ESPROPRIATIVI

La presente relazione riguarda la determinazione delle indennità di espropriazione da corrispondere ai proprietari delle aree occorrenti per l'esecuzione dei lavori di costruzione della S.P. in località Saletti di Atesa.

Premessa

Per l'esecuzione dei lavori di costruzione della S.P. e delle due rotonde è prevista l'occupazione definitiva di alcune aree, ubicate nel territorio del Comune di Atesa.

Il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per Pubblica Utilità, approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e successive modifiche ed integrazioni, per ultimo modificato dalla Legge 24 dicembre 2007 n. 244 e dalla sentenza della Corte Costituzionale 7-10/06/2011 n.181, che disciplina le espropriazioni di beni immobili o diritti reali di godimento sugli immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, è entrato in vigore il 30 giugno 2003, in base alla sentenza della corte costituzionale citata, la norma sugli espropri viene come di seguito applicata:

- Per l'espropriazione di aree non edificabili, l'art. 40 del citato D.P.R. dispone che l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola senza valutare la possibile o effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Ai fini dell'offerta da formulare ai sensi dell'art. 20 comma 1 e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'art. 41 comma 4.

- Per le espropriazioni di aree edificabili il 1° comma dell'art. 37 del citato D.P.R. dispone che l'indennità di espropriazione di una area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%.

Il comma 2 del medesimo articolo recita: nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta

inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10%+.

Il comma 4: %Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1 (del DPR citato), non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata+.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE PER AREE NON EDIFICABILI (Art.40 T.U.)

Le indennità delle aree non edificabili coltivate, vanno calcolate utilizzando il valore agricolo di mercato, ai sensi del comma 1 dell'art.40 del DPR 327/2001.

Le indennità delle aree non edificabili e non coltivate, vanno calcolate utilizzando il valore venale, ai sensi del comma 2 dell'art.40 del DPR 327/2001.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE PER AREE IN ZONE EDIFICABILI (Art.37 T.U.)

Considerato che le suddette aree secondo il PRG vigente del Comune di Atesa e del PRT del consorzio di sviluppo industriale del Sangro, ricadono per la quasi totalità in Zona destinata ad insediamenti commerciale-industriale e zona per gli standard urbanistici (verde-parcheggio) ed in piccole quantità a zona agricola, in cui la maggior parte delle aree sono di proprietà del Consorzio di Sviluppo Industriale del Sangro, di proprietà private e piccole aree di proprietà del Consorzio di Bonifica, il costo dell'indennità di espropriazione previsto nel piano particellare di esproprio è stato determinato in base al costo di acquisto che il consorzio A.S.I. Sangro ha effettuato per l'acquisizione dei terreni per la destinazione commerciale - industriale come da deliberazione C.R. n. 113 del 12/06/2008, pari ad " 20,00 (venti) al mq. senza

considerare nessuna distinzione tra le diverse destinazioni urbanistiche, (come da delibera allegata).

ACQUISIZIONE AREE RELITTE

Non sono state evidenziate aree relitte che costituiscano la parte residua di appezzamenti di terreno assoggettati ad espropriazione parziale per i quali i proprietari potrebbero chiedere l'acquisizione quale area relitta non più suscettibile di conveniente utilizzazione economica.

Ciononostante in fase di immissione in possesso verranno valutate eventuali richieste delle Ditte in merito ad eventuali reliquati.

Infine sono state pure previste eventuali indennità per rimborso imposte, per danni non previsti alle proprietà, nonché aumenti prezzi, nonché eventuali spese per imposte di registro ecc..

Atessa, lì

Il Progettista

Ing. Cinalli Enzo

õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ ..

LAVORI DI COSTRUZIONE S.P. In Località Saletti di ATESSA
PROGETTO ESECUTIVO

Prezzi Cessione Terreni f.4

CONSORZIO A.S.I. SANGRO

PREZZI CESSIONE TERRENI E CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE

N.	DESCRIZIONE VOCE	Aliquota	U.m.	ATESSA - PAGLIETA	CASOLI	CASTEL FRENTANO	FALLO	FARA SAN MARTINO	GUARDIA-GRELE	LANCIANO CENTRO	LANCIANO - MOZZAGROGNA
A	COSTO DEL TERRENO										
1	Costo medio acquisto aree - Valore medio		€/mq	18,00	16,00	10,00	7,00	21,00	13,00	45,00	16,00
2	Costi imprevisi per spostamenti, interferenze servizi ecc.	5%	€/mq	0,90	0,80	0,50	0,35	1,05	0,65	2,25	0,80
3	Maggiorazione per acquisto aree a standard	10%	€/mq	1,80	1,60	1,00	0,70	2,10	1,30	4,50	1,60
4	Sommario		€/mq	20,70	18,40	11,50	8,05	24,15	14,95	51,75	18,40
5	Oneri finanziari	5%	€/mq	1,04	0,92	0,58	0,40	1,21	0,75	2,59	0,92
6	Spese generali	15%	€/mq	3,11	2,76	1,73	1,21	3,62	2,24	7,76	2,76
7	Utili	10%	€/mq	2,07	1,84	1,15	0,81	2,42	1,50	5,18	1,84
8	TOTALE A) - COSTO TERRENO		€/mq	26,91	23,92	14,95	10,47	31,40	19,44	67,28	23,92
B	CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE (Generale e Primaria)										
B1	ZONE PRODUTTIVE (industriali, artigianali e servizi produttivi)		€/mq	9,80	5,80	3,50	1,50	5,80	5,80	9,80	9,80
	TOTALE ZONE PRODUTTIVE A) + B1)		€/mq	36,71	29,72	18,45	11,97	37,20	25,24	77,08	33,72
B2	ZONE COMMERCIALI (Commercio ingrosso e servizi commerciali)	50%	€/mq	14,70	8,70	5,25	2,25	8,70	8,70	14,70	14,70
	TOTALE ZONE COMMERCIALI A) + B2)		€/mq	41,61	32,62	20,20	12,72	40,10	28,14	81,98	38,62

Server/F/Prezzi cessione terreni/Prezzi cessione terreni e CU

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.R. N. 113 DEL 12/06/2008

Prezzi Cessione Terreni f.4