

MESSA IN SICUREZZA E SMALTIMENTO ACQUE TRA EX SS.42-VIA NAZIONALE E VIA G.PAGLIA
CUP: C69J22002440004 - CIG: ZA637C708C



COMUNE DI LOVERE
PROVINCIA DI BERGAMO

Fase Progettuale

PROGETTO DEFINITIVO

Oggetto

Piano particellare d'esproprio e
planimetria catastale

Ing. P. Cancelli
Ing. G. Bragonzi

STUDIO CANCELLI ASSOCIATO
via Sansovino 23 - 20133 Milano
Tel.: 02 45488725 - 02 2666005
Fax: 02 45488726
E-mail: sca@sca.fastwebnet.it



Collaborazione

Elaborato

F02

Codice 285D017T13

Scala -

Maggio 2023	0	Emissione per consegna	PC
Data	n°	Descrizione	Approvato



Indice

1	PREMESSA	3
2	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO.....	4
2.1	<i>Normativa di riferimento</i>	4
3	LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE.....	5
4	IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ	6
4.1	<i>I criteri utilizzati nel calcolo delle indennità.....</i>	6
4.2	<i>Esproprio aree edificabili</i>	6
4.3	<i>Indennità per le occupazioni temporanee.....</i>	8



1 PREMESSA

Il presente documento è stato redatto nell'ambito della progettazione delle opere previste dagli *Messa in sicurezza e smaltimento acque tra ex SS.42-via Nazionale e via G. Paglia in comune di Lovere (BG)*.

Il presente piano particellare è redatto ai sensi della normativa vigente. Il piano è finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall'esproprio che da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto.

Il piano si compone di

- I. Relazione descrittiva; vengono analiticamente elencate le ditte espropriande risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali, la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare o in ogni modo da sottoporre a limitazioni, servitù, occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio e corrispondenti indennità offerte;
- II. Elaborati grafici; consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio;



2 DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

2.1 Normativa di riferimento

- [1] Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, Decreto Legislativo 12.04.2006, n. 163, G.U. n. 100 del 02.05.2006.
- [2] Regolamento di esecuzione e attuazione del Decreto Legislativo 12.04.2006, n. 163, DPR del 05.10.2010, n. 207, G.U. n. 288 del 10.12.2010, Supplemento Ordinario n. 270.
- [3] Dpr 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- [4] Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (abrogazione art. 37 dpr 327/2001 – Legge Finanziaria 2008).



3 LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite tramite il servizio di consultazione WMS dell'Agenzia delle Entrate. Il servizio di consultazione, realizzato in attuazione della Direttiva europea INSPIRE – *IN*frastructure for *SP*atial *IN*foRmation in Europe, si basa sullo standard Web Map Service (WMS) 1.3.0, è direttamente fruibile tramite i software GIS (Geographic Information System). Le mappe sono state consultate nel mese di Settembre 2021.

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dagli elaborati del progetto e quindi caricati in ambiente GIS opportunamente georeferenziati. La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sulla base di quanto riportato nel progetto (ingombro opere, servitù di passo uso pubblico o privato, occupazioni temporanee per i cantieri, ecc.). In particolare il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- aree da espropriarsi per le opere previste dal progetto;
- area sulle quali imporre la servitù di sottosuolo per posa tiranti;
- aree per le occupazioni temporanee.

Tutte le aree interessate sono opportunamente individuate, nella tavola di piano particellare, per mezzo di apposita campitura colorata. Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda riportante i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

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 nel mese di settembre 2021, presso il Catasto Terreni e, ove necessario, presso il Catasto fabbricati.



4 IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ

4.1 I criteri utilizzati nel calcolo delle indennità

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

- aree non edificabili;
- aree edificabili

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.

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 dalle visure, si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri, indicati sul Dpr 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 non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42;
2. Per i terreni edificabili in base all'art. 37;
3. per l'occupazione temporanea in base all'art. 50.

Si evidenzia come a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 07/06/2011 pubblicata in G.U. il 15/06/2011, la quale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 40 commi 2 e 3 del D.P.R. 327/2001 è stato investito di illegittimità consequenziale anche il sistema delle maggiorazioni e delle indennità aggiuntive che incrementano le indennità di esproprio in caso di accordo o di cessione volontaria per le aree non edificabili.

4.2 Esproprio aree edificabili

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 è stato ricercato il più probabile valore sul libero mercato e successivamente confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Uno dei riferimenti in materia è senz'altro la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Si tratta di una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia del Territorio (ex catasto) 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: LOVERE

Fascia/zona: Periferia/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	900	1000	L	6	7	N
Magazzini	NORMALE	355	510	L	2,1	3,1	N
Risogoi	NORMALE	1300	1700	L	4,7	6,4	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: LOVERE

Fascia/zona: Periferia/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	5,6	7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	1150	L	4,9	6,9	N
Box	NORMALE	600	750	L	2,4	3,2	N
Posti auto scoperto	NORMALE	300	400	L	1,2	1,6	N
Vile e Ubiti	NORMALE	1400	1650	L	6,7	8,8	N



Si ha che il valore massimo del fabbricato che insiste sulla particella 2188, che ha funzione commerciale (ostello), è pari a 1700 €/mq. Per quanto riguarda il fabbricato che insiste sulla particella 3992, che è un'abitazione civile, il valore massimo risultante dalla banca dati è pari a 1650 €/mq.

Le aree oggetto di occupazione definitiva sono aree pertinentziali agli edifici, destinate a giardino. Partendo dalle modalità di calcolo dei mq omogeneizzati ("commerciali") secondo l'allegato C del DPR 138/98, che indicano come per i giardini i mq commerciali siano pari al 10% qualora la loro estensione sia inferiore al quintuplo della superficie del fabbricato, si ha che per le particelle oggetto di occupazione il valore delle aree oggetto di esproprio è pari a 170 €/mq per la particella 2188 e 165 €/mq per la particella 3992.

4.3 Indennità per le occupazioni temporanee

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

PLANIMETRIA CATASTALE

SCALA 1:500



LEGENDA

- AreeEspropri
-  Servitù sottosuolo
 -  Occupazione definitiva

Aree edificabili

Mappale	Stima (€/mq)	Occ. temporanea		Servitù		Esproprio		Totale indennità	
		Area (mq)	Indennità	Area (mq)	Indennità	Area (mq)	Indennità		
2188	€ 170.00		€ -		€ -	4	€ 680.00	€ 680.00	
3992	€ 165.00		€ -		€ -	3	€ 495.00	€ 495.00	
							Totale	€	1 175.00