



COMUNE DI VARESE
Via Sacco, 5 - 21100 Varese (VA)

OPERE DI SISTEMAZIONE VERSANTI PROSPICIENTI VIA PIANA DI LUCO

PROGETTO ESECUTIVO

DATA
OTT 2024

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

CODICE
PDL
3.05

SCALA
-
REV.
00

I progettisti

Ing. Alessandro Balbo
Ordine Ingegneri Milano - N. A22903

Ing. Giacomo Galimberti
Ordine Ingegneri Como - N. 2171A

Dott. Geol. Roberto Carimati
Ordine Geologi Lombardia- n.344 AP

Dott. Geol. Giovanni Zaro
Ordine Geologi Lombardia- n.427 AP

Gruppo di lavoro
Arch. Domenico Avati
Ing. Gea Bresciani
Ing. Daniele Recalcati
Ing. Roberta Romiti



REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE
00	10/2024	PRIMA EMISSIONE

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	DEFINIZIONE DEGLI ONERI PER ESPROPRIAZIONI.....	3
2.1	Indennità per esproprio e servitù	3
2.2	Indennità di occupazione temporanea	3
2.3	Indennità aggiuntive	3
3	DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	5
4	CALCOLO DEGLI ONERI PER ESPROPRIAZIONI.....	8

1 PREMESSA

Il presente elaborato riguarda le indagini condotte finalizzate all'accertamento della disponibilità delle aree che sono interessate dalla realizzazione delle opere di sistemazione del versante prospiciente Via Piana di Luco.

Dalla sovrapposizione dell'ubicazione delle opere previste con la mappa catastale è stato possibile individuare le aree ed i relativi mappali interessati, nonché l'elenco dei corrispondenti intestatari.

Per ciascuna di tali particelle sono state individuate le superfici di occupazione temporanea necessarie per la realizzazione delle opere.

Per ulteriori aree di occupazione temporanea di cantiere verrà demandato all'Impresa ogni onere relativo ad eventuali necessità aggiuntive.

Il calcolo dell'importo da considerare nelle somme a disposizione dell'Amministrazione per espropri delle opere è stato eseguito in applicazione del disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni, ovvero ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327, come modificato dal D. Lgs. 302/2002 e dalla Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007 (che all'art. 2 commi 89 e 90 ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001) e sulla base della sentenza n. 181 del 2011 della Corte Costituzionale.

2 DEFINIZIONE DEGLI ONERI PER ESPROPRIAZIONI

2.1 Indennità per esproprio e servitù

L'indennità per gli espropri da riconoscere è stata valutata in base al valore di mercato del bene soggetto a procedura di esproprio (cap. 3), ai sensi dell'art. 40 comma 1 del DPR 327/2001 così come modificato dal D.Lgs. 302/2002 e in accordo con la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 2011 che ha dichiarato l'illegittimità della stima degli espropri basata sul VAM.

“Nel caso di esproprio di un’area non edificabile, 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 l’effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.” (art.40 comma 1)

2.2 Indennità di occupazione temporanea

Il calcolo dell'indennizzo relativo all'occupazione temporanea delle aree destinate a cantiere fisso e pista di accesso è stato calcolato, in base al comma 1 dell'art. 50 del dpr 327/2001:

“Nel caso di occupazione di un’area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso dell’esproprio dell’area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.” (art.50 comma 1)

Il calcolo dell'indennità è stato fatto considerando una durata dell'occupazione temporanea complessiva di un anno. Le aree interessate da occupazioni temporanee sono state determinate assumendo i criteri cautelativi di ingombro cantiere e stoccaggio materiali.

2.3 Indennità aggiuntive

Ai sensi dell'art. 42 comma 1 del DPR 327/2001 è necessario corrispondere una indennità di esproprio non solo al proprietario del fondo interessato ma anche all'affittuario a titolo di risarcimento per i mancati guadagni a seguito della riduzione delle aree coltivate.

“Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l’area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.” (art.42 comma 1).

L'indennità per affittuario è calcolata pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, in accordo a quanto indicato dall'art. 42 comma 2 del T.U. Espropri così come modificato dal D.Lgs. 302/2002.

L'articolo 17.2 del testo unico dell'espropriazione recita: *“Mediante raccomandata con avviso di ricevimento o altra forma di comunicazione equipollente al proprietario è data notizia della data in cui è*

diventato efficace l'atto che ha approvato il progetto definitivo e della facoltà di prendere visione della relativa documentazione. Al proprietario è contestualmente comunicato che può fornire ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione della indennità di esproprio".

Dopo l'approvazione del progetto con la dichiarazione di pubblica utilità, si apre una fase partecipativa con gli espropriandi riguardo l'indennità, ai quali viene data la possibilità di effettuare osservazioni che potrebbero risultare meritevoli di accoglimento con maggiori oneri per l'Autorità espropriante. Inoltre, potrebbe verificarsi un rialzo dei valori agricoli medi sui quali sono state calcolate le indennità aggiuntive. A copertura di quanto sopra, si ritiene opportuno accantonare forfetariamente una somma, relativa a:

- rivalutazione annua dei valori agricoli, il riconoscimento di un rimborso per i costi della messa a coltura e dei mancati ricavi conseguenti al riavvio della produzione e il mancato raccolto dei "frutti pendenti".
- Maggiorazioni conseguenti ad interventi delle autorità competenti per eventuali vertenze, danni ed indennizzi ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/2001 nel caso di esproprio parziale di un bene unitario oppure nel caso che il bene fondiario in conseguenza dell'opera in progetto subisca una permanente diminuzione di valore.
- Oneri per frazionamenti, registrazioni valutati per particella soggetta ad occupazione.

3 DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima dell'indennizzo di esproprio è effettuata tenendo conto del **più probabile valore di mercato** dei cespiti oggetto di esproprio, tenendo conto della disciplina urbanistica che caratterizza il bene, disciplina che le regole di mercato non possono travalicare e da cui il mercato non può certamente prescindere.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti e in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizioni.

Tale valore è strettamente correlato alla sua destinazione più redditizia.

Se la destinazione più redditizia è quella agricola, non potrà che applicarsi il valore agricolo «senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola» come recita l'ultimo periodo del primo comma dell'art. 40.

La definizione del più probabile valore venale di un fondo può essere espletata con diverse procedure, sostanzialmente annoverabili all'interno di due principali tipologie:

- **metodo sintetico comparativo:** applicabile a tutti quei beni immobili per i quali esiste disponibilità di prezzi, con riferimento a beni analoghi in possesso di caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con quelle possedute dal bene oggetto di valutazione;
- **metodo analitico ricostruttivo:** applicabile quando non esiste un mercato tale da offrire comparazioni, e consiste nell'ipotizzare la trasformazione del bene secondo quanto consentito dalla disciplina urbanistica.

5
10

Nella presente trattazione è stato adottato il metodo comparativo.

Il procedimento sintetico-comparativo permette di determinare il valore di mercato di un bene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili aventi un prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio secondo il quale il mercato individua il prezzo dell'immobile da valutare, conformemente ai prezzi già stabiliti per gli immobili comparati. La stessa quindi risulta essere una procedura di comparazione sistematica che assume come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche possedute dagli immobili in valutazione quali ad esempio superficie, giacitura e geometria, accesso al fondo, distanza dal centro abitato e riferimento temporale.

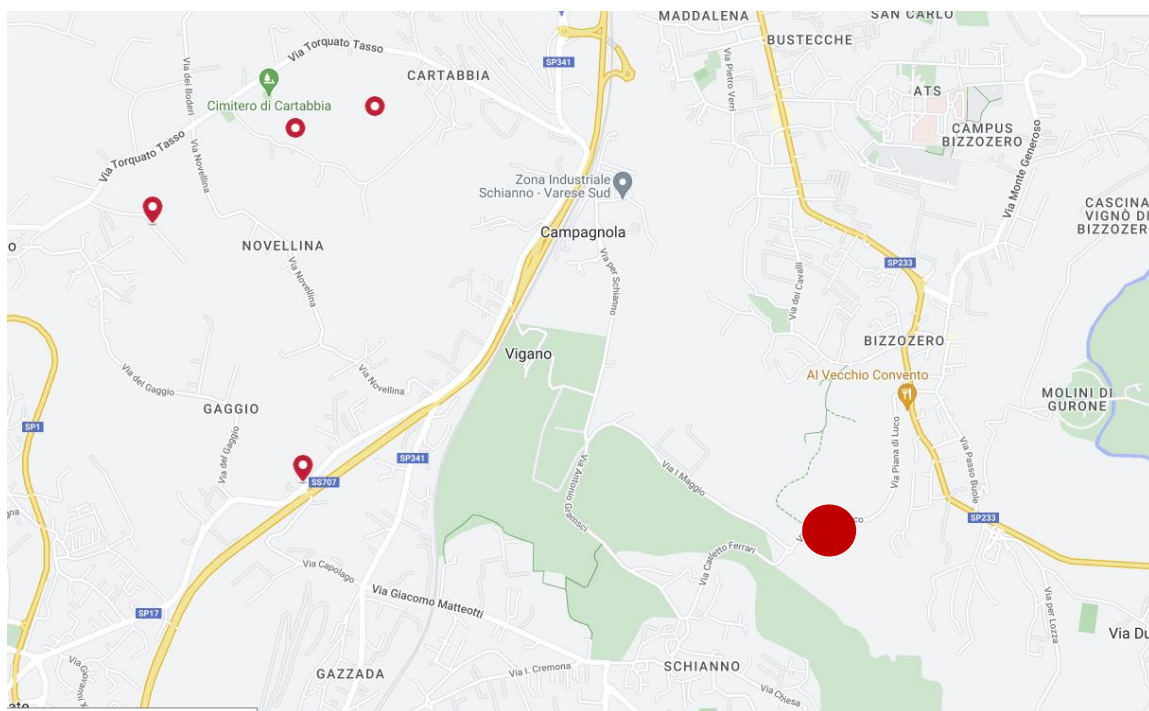
In tal modo è possibile comparare gli immobili presi a confronto con l'immobile oggetto di stima, considerando le caratteristiche significative degli stessi, omogeneizzate tramite opportuni coefficienti, riduttivi o migliorativi, direttamente legati alle caratteristiche dei beni in valutazione. Dopo aver omogeneizzato i valori di tutti gli immobili messi a confronto, il valore che si ottiene dalla media dei relativi prezzi unitari così ottenuti è il valore "neutro", cioè il valore venale considerato nella sua assoluta ordinarietà. A questo valore dovranno poi essere nuovamente applicati i suddetti coefficienti, in relazione alle specifiche caratteristiche dei beni da stimare, trovando infine il valore di mercato degli stessi.

Si è quindi proceduto all'acquisizione dei termini per la comparazione ricercando i dati relativi agli importi richiesti per la vendita di immobili della medesima tipologia ubicati nelle vicinanze dell'area di intervento.

Tali dati dovrebbero essere corretti considerando un margine di trattativa ovvero una differenza tra valori inizialmente richiesti ed importi concordati all'atto della vendita del 5%, secondo quanto riferito da operatori del locale mercato immobiliare.

Tali valori di mercato tengono in considerazione alcuni aspetti quali la superficie dei terreni, la forma, l'accessibilità, l'esposizione, l'acclività, etc.

Il Valore di mercato (al mq) è stato ricavato facendo una media dei dati reperiti. Si sottolinea che i dati dei terreni in vendita sono degli annunci immobiliari e come tali non sono stati soggetti ad una compravendita, e quindi ad un possibile ribasso per contrattazione, come richiesto dalla normativa.



€ 110.000 26900 mq
Via Confalonieri Federico 4
Viale Europa, Bosto
TERRENO AGRICOLO



€ 9.000 1760 mq
Via Tasso
Schiranna, Capolago, Lissago, ...
TERRENO AGRICOLO



€ 270.000 33200 mq
Via Giovanni Prati
Viale Europa, Bosto
TERRENO AGRICOLO



€ 95.000 15000 mq
Via Giovanni Prati
Viale Europa, Bosto
TERRENO AGRICOLO

PREZZO DI VENDITA (Euro)	ESTENSIONE mq	PREZZO DI VENDITA (Euro/mq)
110 000.00	26 900.00	4.09
9 000.00	1 760.00	5.11
270 000.00	33 200.00	8.13
95 000.00	15 000.00	6.33
VALORE MEDIO		5.92

Come si evince dalla tabella sopra riportata il prezzo al mq per terreni agricoli situati in prossimità del sito da espropriare sono prossimi al Valore Agricolo Medio 2024 per i terreni di tipo 'seminativo'.

4 CALCOLO DEGLI ONERI PER ESPROPRIAZIONI

Di seguito l'elenco delle particelle di proprietà privata interessate dagli interventi in progetto e la relativa mappa catastale.

Si accantonano nel quadro economico all'interno delle somme a disposizione dell'Amministrazione Euro 34.500,00 per pratiche di esproprio, servitù e occupazione temporanea delle aree riportate nelle mappe catastali.

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Vam 2024 (euro /mq)	Sup. occupazione (mq)	Sup. servitù (mq)	Sup. esproprio (mq)	Oneri occupazione	Oneri servitù	Oneri esproprio
TENUTA SAN PIETRO IN TASSAROLO AZIENDA AGRICOLA S.R.L. con sede in TASSAROLO (AL)	2 089 720 060.00	Proprieta'	1/1	905	1 271		SEMINATIVO ARBOREO	2	3	40	90	6.36	260.00	1 380.00	1 565.00	137.80	8 776.80	9 953.40
TENUTA SAN PIETRO IN TASSAROLO AZIENDA AGRICOLA S.R.L. con sede in TASSAROLO (AL)	2 089 720 060.00	Proprieta'	1/1	907	1266AA		SEMINATIVO	4	-	45	-	6.36	445.00	910.00	910.00		2 830.20	5 787.60
TENUTA SAN PIETRO IN TASSAROLO AZIENDA AGRICOLA S.R.L. con sede in TASSAROLO (AL)	2 089 720 060.00	Proprieta'	1/1	907	1266AB		PRATIVO	1	-	17	20	5.49					-	-
TENUTA SAN PIETRO IN TASSAROLO AZIENDA AGRICOLA S.R.L. con sede in TASSAROLO (AL)	2 089 720 060.00	Proprieta'	1/1	905	1 258		BOSCO CEDUO	1	1	62	40	1.67		170.00	465.00		283.90	776.55
TENUTA SAN PIETRO IN TASSAROLO AZIENDA AGRICOLA S.R.L. con sede in TASSAROLO (AL)	2 089 720 060.00	Proprieta'	1/1	907	1 256		SEMINATIVO	2	2	84	90	6.36		80.00	180.00		508.80	1 144.80
TENUTA SAN PIETRO IN TASSAROLO AZIENDA AGRICOLA S.R.L. con sede in TASSAROLO (AL)	2 089 720 060.00	Proprieta'	1/1	907	1 197		BOSCO CEDUO	3	-	8	70	1.67		20.00	85.00		33.40	141.95
FUSI MARISA nata a VARESE (VA) il 15/10/1937	FSUMRS37R55L6821	Proprieta'	1/1	907	1 982		PRATO IRRIGUO	U	-	14	80	8.61		130.00	328.00		1 119.30	2 824.08
	Totale															137.80	13 552.40	20 628.38

ALLEGATO
MAPPE CATASTALI

10

10

