



## Sommario

1. Introduzione .....	2
2. DESCRIZIONE DELLE AREE .....	2
2.1 Caratteristica e Consistenza .....	2
2.2 Criteri per la definizione delle aree interessate .....	3
2.3 Criteri Generali .....	3
2.4 Occupazione Permanente .....	3
2.5 Occupazione Temporanea .....	3
3. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO .....	4
4. CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO .....	4
4.1 Aree Agricole .....	4
4.2 Aree Esterne ed Interne ai Centri Edificati .....	4
4.3 Fabbricati .....	4
5 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	5

## 1. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica ha per oggetto le aree che verranno interessate dal completamento della Tangenziale di Vicenza – 1° Stralcio – 1° Tronco.

L'area di intervento ricade nei comuni di Vicenza e Costabissara della provincia di Vicenza.

L'intervento si sviluppa in aree agricole coltivate a SEMINATIVO e PRATO con presenza di manufatti rurali o di ricovero attrezzature e fabbricati di civile abitazione.

Nelle varie attività connesse alla predisposizione degli atti progettuali relativi alla acquisizione delle aree da occupare, sono stati effettuati dei sopralluoghi per acquisire le necessarie informazioni in merito alla consistenza dei beni immobili interessati, svolgendo indagini anche in merito alla eventuale esistenza di aree fabbricabili ed attività produttive ed eventuali costruzioni soprassuolo non risultanti dalla cartografia catastale.

Si rinviano al successivo livello di progettazione in fase di picchettamento i dettagli sulle aree oggetto d'intervento.

## 2. DESCRIZIONE DELLE AREE

### 2.1 Caratteristica e Consistenza

Come detto, i comuni interessati dall'intervento sono Vicenza e Costabissara.

L'area è caratterizzata da zone agricole e sub urbane con prevalenza di colture a seminativo e con una zona parzialmente edificata e edificabile.

Dal punto di vista morfologico, il territorio interessato è del tipo pianeggiante.

Tali edifici si presentano in pessimo stato di conservazione per i quali è stato previsto un indennizzo per fabbricati da demolire pari ad sulla base dei valori di mercato presenti in loco.

L'estensione delle aree coinvolte sono pari a:

- Aree da espropriare in via definitiva pari a circa **mq 485.500**;
- Aree da espropriare in via temporanea pari a circa **mq 36.550**;
- Aree di fabbricati da demolire pari a circa **mq 200**.

## 2.2 Criteri per la definizione delle aree interessate

Le aree interessate dall'intervento sono determinate in aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto, aree oggetto di occupazione temporanea definite da: aree cantieri e relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi – provvisori - di materiali di risulta etc. ed infine fasce di rispetto così come definite dal Codice della Strada.

I criteri adottati per la definizione delle categorie sopra evidenziate sono di seguito riportati.

## 2.3 Criteri Generali

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

- Acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie interessata superi la metà della superficie costituente la particella stessa e comunque nel caso di particelle residue di poche decine di metri;
- Evitare la costituzione di particelle residue intercluse;

## 2.4 Occupazione Permanente

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- Nelle situazioni normali di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 5,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto.

## 2.5 Occupazione Temporanea

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri. In questa sede non si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio, ma sono state considerate anche le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera, al solo fine di limitare le occupazioni.

### 2.2.1 Fasce di rispetto

In osservanza all'art. 26 del Regolamento del Codice della Strada.

### **3. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO**

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

### **4. CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO**

#### **4.1 Aree Agricole**

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n.181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art.40 del TU Espropri.

Successivamente, la prima sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n.19936 del 29 settembre 2011, ha individuato i casi in cui, a seguito della sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale, per l'esproprio di suoli agricoli non edificabili, in luogo di un indennizzo parametrico definito dal valore agricolo medio, è dovuto un indennizzo pari al valore venale del bene, fissato dall'art.39 della legge 25 giugno 1865, n.2359.

#### **4.2 Aree Esterne ed Interne ai Centri Edificati**

Da un sopralluogo si evince che sono coinvolte aree cortilizie al servizio sia di attività produttive che di manufatti adibiti a fabbricati rurali e di civile abitazione, pertanto si è proceduto ad una stima sintetico/comparativa delle stesse sulla base delle quotazioni OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

#### **4.3 Fabbricati**

Viene intercettato un fabbricato apparentemente adibito a civile abitazione.

Il valore di mercato per nuove costruzioni site nella zona Suburbana/ZONA AGRICOLA del Comune di Vicenza e Costabissara è stato determinato sulla base di indagini eseguite presso le agenzie immobiliari e l'osservatorio immobiliare dell'Agazia delle Entrate.

Questo valore deve essere adeguato con un coefficiente che tenga conto della qualità e dello stato dell'immobile nel suo insieme, nonché di possibili vincoli presenti in loco; pertanto considerato che l'opera intercetta fabbricati, in via del tutto cautelativa si è pensato di fare una stima su " FABBRICATO TIPO " che risulta in discreto stato di manutenzione, che in zona insistono vincoli paesistico ambientali, e che le sistemazioni esterne sono in discreto stato, si è ritenuto equo adottare un coefficiente d'incidenza della quota terreno sul valore dell'immobile pari al 5% - 15%.

## **5 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

Per l'occupazione di aree di cantiere (occupazione temporanea) si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di 42 mesi.

L'indennità di occupazione temporanea è calcolata secondo l'Art.50 del T.U. in materia di espropriazioni DPR 327/2001, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.