



Direzione
Azioni Integrate con gli Enti Locali

COMUNE DI FROSSASCO

- COMUNE DI FROSSASCO -

**MESSA IN SICUREZZA DELLA S.P. 195 TRA LE
PROGRESSIVE KM 0+500 - KM 0+980
MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN MARCIAPIEDE**

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO REDATTO dalla
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Direzione Azioni Integrate con gli EE.LL.
Ufficio Pianificazione e Realizzazione OO.PP.

REV.	DESCRIZIONE-CONTENUTO	DATA	REDATTO	VERIFICATO
0	1° emissione	Aprile 2022	FS-MN	MG

PROGETTAZIONE SPECIALISTICA PROCEDURA ESPROPRIATIVA:

Arch. Giorgio BARBERO
Città Metropolitana di Torino

COLLABORATORE:

Ing. Fabio SOLA
Città Metropolitana di Torino

IL RESPONSABILE UFFICIO OO.PP.:

Ing. Marco GENNARI
Città Metropolitana di Torino

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Giuseppe BUFFO
Comune di Frossasco

OGGETTO:

**RELAZIONE SPECIALISTICA DI
ESPROPRIO**

visto: IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE

Ing. Massimo VETTORETTI
Città Metropolitana di Torino

CODICE ID. COMMESSA:

2201A

CODICE ELABORATO:

2201A_D_B_09

SCALA:

TAVOLA N°:

B.09

**RELAZIONE SPECIALISTICA
DI ESPROPRIO**



INDICE

ESPROPRI, OCCUPAZIONI e ASSERVIMENTO - FASI DEL PROCEDIMENTO.....	4
SOGGETTI BENEFICIARI e AUTORITA' ESPROPRIANTE.....	5
INDAGINI SULLE PROPRIETA' e AVVIO DEL PROCEDIMENTO.....	6
INDAGINE URBANISTICA.....	7
CRITERI DI CALCOLO.....	8
INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE.....	8
STIMA DEI TERRENI AGRICOLI E EDIFICABILI.....	10
PROCEDURA DI ESPROPRIO.....	11
RIEPILOGO COSTI.....	13



Nell'ambito del Progetto Definitivo, la presente relazione - redatta ad accompagnamento dell'elenco ditte e del piano particellare per l'espropriazione, occupazione ed asservimento dei fondi interessati dal progetto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" - ha lo scopo di illustrare procedure, criteri di definizione delle indennità di esproprio, occupazione e asservimento e costi totali presunti nell'ambito della procedura connessa agli interventi di cui trattasi.

ESPROPRI, OCCUPAZIONI e ASSERVIMENTO - FASI DEL PROCEDIMENTO

Le opere in progetto interessano terreni privati che risultano dai piani particellari di esproprio, occupazione e asservimento. Sarà pertanto necessario espropriare, occupare e/o asservire delle aree attraverso la procedura di espropriazione per pubblica utilità definita dalla vigente normativa (D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

Come specificato nell'art. 6 del citato D.P.R., **l'emanazione degli atti del procedimento espropriativo spettano al Comune** in quanto autorità competente alla realizzazione dell'opera pubblica o di pubblica utilità.

La procedura prevista dal D.P.R. 327/01 si articola sinteticamente nelle seguenti fasi :

1. Apposizione del Vincolo Preordinato all'Esproprio e/o all'Asservimento sui terreni interessati dalle opere mediante l'approvazione di una Variante Urbanistica semplificata e relativo Avvio del Procedimento artt. 11 comma 1 e art 16 comma 4;
2. Eventuale accesso alle proprietà private al fine di ottenere informazioni utili alla progettazione (art 15);
3. Approvazione del Progetto e Dichiarazione di Pubblica Utilità dell'opera e relativo Avvio del Procedimento artt. 17 comma 2 e art 20 comma 1;
4. Pagamento delle indennità ;
5. Emanazione del decreto di esproprio;
6. Esecuzione del decreto di esproprio mediante il verbale di immissione in possesso;
7. Registrazione e trascrizione del decreto di esproprio in C.R.I. e vulture in catasto.



SOGGETTI BENEFICIARI e AUTORITY ESPROPRIANTE

L'**autorità espropriante**, ovvero l'autorità amministrativa titolare del potere di espropriare ai sensi dell'art 3 comma 1 lettera b) del DPR 327/01 e che cura il relativo procedimento espropriativo, è il **Comune di FROSSASCO**.

Il **soggetto beneficiario** dell'espropriazione ai sensi dell'art 3 comma 1 lettera c) del DPR 327/01, a favore del quale sarà emesso il decreto di esproprio, è la **Città Metropolitana di Torino**, considerato che le aree che andranno acquisite costituiranno il sedime della S.P. 195 di competenza provinciale.



INDAGINI SULLE PROPRIETA' e AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Come previsto dall'art. 3 del citato D.P.R., tutti gli atti della procedura espropriativa, incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo.

Il piano particellare di esproprio è quindi stato redatto mediante la consultazione della banca dati catastale e non tiene conto dei reali proprietari che hanno effettuato la formalità di pubblicità immobiliare presso le Conservatorie de Registri Immobiliari ai sensi del 2643 e seg. del C.C.

Colui che risulta proprietario secondo i registri catastali e riceva comunicazione di atti del procedimento espropriativo, ove non sia più proprietario è tenuto infatti di comunicarlo all'amministrazione procedente entro trenta giorni dalla prima notificazione, indicando altresì, ove ne sia a conoscenza, il nuovo proprietario, o comunque fornendo copia degli atti in suo possesso utili a ricostruire le vicende dell'immobile (art 3 comma 3 DPR 327/01).

A tale proposito, sulla base dell'Elenco Ditte allegato, **si provvederà a comunicare l'Avvio del Procedimento, per combinato disposto dell'artt. 7 e segg. della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e artt. 11 comma 1 e art 16 comma 4 DPR 327/01**, a tutti i proprietari dei terreni coinvolti nella procedura e dei quali sono state reperite le generalità.

A seguito dell'approvazione del Progetto Definitivo e dell'ottenimento di tutti i pareri / nulla-osta / autorizzazioni, contestuale all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e/o asservimento e dichiarazione di pubblica utilità – ai sensi degli artt. 10, 11 e 19 del D.P.R. 327/01 - **in sede di Conferenza dei Servizi, dovrà essere comunicata la dichiarazione di efficacia del Progetto Definitivo stesso, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 327/01.**

La notifica all'espropriando della notizia della data in cui è diventato efficace l'atto dichiarativo della pubblica utilità nella prassi può essere svolta in un **unico adempimento "fondendo" l'articolo 17.2 con l'art. 20.1 del DPR 327/01** e indicando già in tale sede la somma offerta e invitando il proprietario, qualora non soddisfatto dall'offerta, a fornire elementi utili alla determinazione del valore delle aree (eventuali osservazioni, documenti utili, perizie).



Sul piano giurisprudenziale la sentenza TAR BS 687/2006 ha deciso per la legittimità della fusione dei due avvisi.

Si ricorda che la mancata comunicazione o l'omissione di uno degli elementi informativi dell'Avvio del Procedimento, determina l'illegittimità del provvedimento finale per vizio di violazione di legge e quindi la annullabilità del provvedimento impugnato. La stessa può essere fatta valere solo dal soggetto nel cui interesse la comunicazione è prevista. La giurisprudenza ritiene che le norme in materia di partecipazione al procedimento amministrativo di cui agli artt. 7 e segg. della legge 7 agosto 1990 n. 241 non vanno applicate meccanicamente e formalisticamente, nel senso che la comunicazione è da ritenersi superflua quando l'interessato è venuto comunque a conoscenza di vicende che, per la loro natura conducono necessariamente all'adozione di provvedimenti obbligati. (Cons. St. sez. V 9 aprile 2013, n. 1950).

INDAGINE URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di FROSSASCO e dall'esame dell'estratto del P.R.G.C., è emerso che gli immobili in esproprio ricadono in aree di tipo AGRICOLE ed EDIFICABILI. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa degli ambiti del PRGC interessati dall'intervento:

Tabella Ambiti del PRGC interessati dall'intervento		
Intervento	Ambito interferito	Artt. NTA
marciapiede	AR - Agricola	- Art 20
	D1.1 - D1 AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE ESISTENTI - Previa demolizione dell'esistente	- Art. 20 bis
	B2.6 - B2 AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE A CAPACITA INSEDIATIVA ESAURITA	- Art. 20 bis



CRITERI DI CALCOLO

La valutazione delle superfici da espropriare, occupare ed asservire e dell'entità totale delle indennità dovute per i terreni risulta dall'elaborazione di due documenti il **“piano particellare d'esproprio”** e **“l'elenco ditte da espropriare”**.

Il Piano particellare d'esproprio e/o asservimento è un elaborato grafico che sovrappone alla planimetria catastale l'impronta dell'occupazione degli interventi.

La planimetria, redatta in scala 1:1.500 è adeguata a definire con una certa approssimazione le superfici oggetto di esproprio e/o asservimento e valutarne conseguente la proposta della relativa indennità.

L'elenco delle ditte da espropriare e/o asservire, sulla base dei dati catastali, definisce sia le particelle che i loro proprietari. Previa verifica in loco di tutte le particelle interessate dall'esproprio si è stabilita la coltura realmente praticata al fine di poter calcolare in modo corretto il valore dell'esproprio.

La quantificazione definitiva delle superfici da espropriare, occupare ed asservire e la relativa valutazione avverrà solo con la stesura del Tipo di Frazionamento che determinerà con esattezza le superfici di ciascuna particella catastale oggetto d'espropriazione.

Tuttavia, per una migliore rappresentazione fedele alla consistenza catastale, le superfici delle aree da espropriare, occupare ed asservire sono state determinate e normalizzate in base alla superficie nominale delle particelle catastale oggetto di esproprio.

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Per quanto attiene alle indennità aggiuntive dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 si è utilizzata l'interpretazione complessivamente più equilibrata che riconosce ai Coltivatore Diretto / Imprenditore Agricolo Professionale ex art 1 D.Lgs. 99/2004 (I.A.P.) e Fittavoli, un (solo) VAM in aggiunta al valore di mercato sia che si tratti di terreno agricolo (art. 40 comma 4 e art. 42 comma 1) sia che si tratti di terreno coltivato edificabile (art. 37 comma 9), prendendo atto che «il sistema premiale di aumento o di triplicazione dell'indennità di cui all'art. 45, comma 2, lett. c) [maggiorazione del 50%] e d) [triplicazione] fondato espressamente sull'incostituzionale pa-



rametro di cui dell'art. 40, comma 3, deve ritenersi abrogato per incompatibilità con il nuovo assetto normativo: essendo venuto meno il criterio legale (riduttivo) di commisurazione dell'indennizzo espropriativo costituito dal valore agricolo tabellare (VAM), l'art. 45 è stato privato del parametro cui faceva specificamente rinvio fisso, parametro che non è surrogabile con quello del valore venale del fondo succeduto al primo» (CASS 26243/2017). Sempre per il medesimo criterio è **stato riconosciuta la indennità di cessione volontaria unicamente alle aree edificabili ai sensi dell'art 45 comma 2 lettera a).**

La erogazione delle indennità aggiuntive dovrà, tuttavia, avvenire solo con la effettiva sussistenza di tale condizione giuridica (iscrizione INPS come Coltivatore Diretto / IAP oppure presenza di contratto stipulato almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art 42 comma 1), pertanto i costi potrebbero risultare sensibilmente maggiori perché questa stima adotta l'ipotesi realistica che la fattispecie del caso sussista solo per le particelle che risultano in proprietà di CD/IAP come risulta dalla consultazione dell'Anagrafe agricola della Regione Piemonte.

La indennità aggiuntiva per Fittavoli Art 37 comma 9 e Art. 42 comma 1 è comunque stata riconosciuta nell'ipotesi cautelativa di terreno in proprietà di persona giuridica (non potendo materialmente coltivare il fondo si presume sia dato in affitto).

I Valori Agricoli Medi, per il riconoscimento delle indennità aggiuntive al Coltivatore Diretto / Imprenditore Agricolo Professionale e Fittavolo, sono stati desunti dalle tabelle emanate periodicamente dalla Commissione Provinciale Espropri della Città Metropolitana di Torino **anno 2022** (tabelle inoltrate alla Regione Piemonte per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. 5/2002) e sono relativi alla **Regione Agraria n° 11 - Colline di Pinerolo in cui ricadono le aree da espropriare del Comune di FROSSASCO.**

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI E EDIFICABILI

Per le aree agricole la valutazione è stata fatta facendo riferimento all'effettivo **valore di mercato del terreno considerando la coltura in atto.** Per la individuazione del più probabile valore di mercato relativo a terreni agrari simili ubicati nella stessa zona si è preceduto mediante indagine sul territorio, per la rilevazione dei prezzi pagati nelle recenti compravendite nella zona e comuni limitrofi. In particolare **sono stati rinvenuti nr 12 rogiti.** Dall'esame dei predetti documenti **si rileva**



che il valore medio ordinario per la zona e pari a 2,47€/mq.

Tabella Riepilogativa dei valori di mercato rinvenuti					
N	Estremi del rogito	Prezzo	mq	€/mq	coltura
1)	Comune di FROSSASCO , Fg 12, m 149, compravendita del 18/03/2019, notaio : Dott. Renata PINI, soggetto a favore: AGRICOLA CAMPAGNOLA FROSSASCO ACF-SOCIETA` SEMPLICE , rep 116.784/26.405, terreno di tipo agricolo.	€ 16.000,00	10.060	€ 1,59	PRATO
2)	Comune di FROSSASCO , Fg 12, m 64, compravendita del 16/03/2019, notaio : dottor Francesco AUDANO, soggetto a favore: ARBRILE DAVIDE, rep 44197 ATTI N. 26021, terreno di tipo agricolo.	€ 25.000,00	9.527	€ 2,62	PRATO IRRIG
3)	Comune di FROSSASCO , Fg 6, m 109, compravendita del 06/06/2019, notaio : Dottor ROBERTO MARTINO, soggetto a favore: MASERA VANDA, rep 35663 RACCOLTA 23347, terreno di tipo agricolo.	€ 5.000,00	2.767	€ 1,81	PRATO
4)	Comune di FROSSASCO , Fg 20, m 194, compravendita del 22/07/2019, notaio : dottor ALBERTO OCCELLI, soggetto a favore: SOCIETA` AGRICOLA EMBRYOBOV S.S. DEI FRATELLI RUMELLO , rep N. 81452 ATTI N. 48158, terreno di tipo agricolo.	€ 97.000,00	43.831	€ 2,21	PRATO IRRIG
5)	Comune di FROSSASCO , Fg 8, m 4, compravendita del 30/11/2020, notaio : Dott. Renata PINI, soggetto a favore: AGRICOLA CAMPAGNOLA FROSSASCO ACF-SOCIETA` SEMPLICE , rep 117.807/27.103, terreno di tipo agricolo.	€ 13.000,00	4.156	€ 3,13	SEMINATIVO
6)	Comune di FROSSASCO , Fg 6, m 23, compravendita del 26/02/2021, notaio : dottor Francesco AUDANO, soggetto a favore: BELTRAMINO ELMO, rep 45569 ATTI N. 27020, terreno di tipo agricolo.	€ 23.000,00	9.100	€ 2,53	SEMINATIVO
7)	Comune di FROSSASCO , Fg 11, m 53, compravendita del 10/05/2021, notaio : Dott. Renata PINI, soggetto a favore: AGRICOLA CAMPAGNOLA FROSSASCO ACF-SOCIETA` SEMPLICE , rep 118.129/27.331, terreno di tipo agricolo.	€ 36.000,00	17.084	€ 2,11	PRATO
8)	Comune di FROSSASCO , Fg 24, m 16, compravendita del 29/05/2021, notaio : dottor Francesco AUDANO, soggetto a favore: FRANZIA ROBERTO, rep 45749 ATTI N. 27159, terreno di tipo agricolo.	€ 25.000,00	7.620	€ 3,28	SEMINATIVO
9)	Comune di FROSSASCO , Fg 18, m 101, compravendita del 08/09/2021, notaio : dottor Francesco AUDANO, soggetto a favore: ANDROETTO HERMANN, rep 45954 ATTI N. 27305, terreno di tipo agricolo.	€ 9.000,00	3.046	€ 2,95	SEMIN ARBOR
10)	Comune di FROSSASCO , Fg 14, m 42, compravendita del 03/11/2021, notaio : dottor Francesco AUDANO, soggetto a favore: CAMUSSO MARCO, rep 46074 ATTI N. 27383, terreno di tipo agricolo.	€ 12.500,00	4.867	€ 2,57	SEMINATIVO
11)	Comune di FROSSASCO , Fg 18, m 119, compravendita del 27/11/2021, notaio : dottor Francesco AUDANO, soggetto a favore: ANDROETTO HERMANN, rep 46122 ATTI N. 27418, terreno di tipo agricolo.	€ 5.200,00	2.546	€ 2,04	SEMINATIVO
12)	Comune di FROSSASCO , Fg 26, m 58, compravendita del 03/12/2021, notaio : dottoressa Sara Nicole Perrino, soggetto a favore: SCAGLIA FLAVIO, rep 3772 Raccolta n. 3010, terreno di tipo agricolo.	€ 26.500,00	9.621	€ 2,75	SEMIN ARBOR
VALORE MEDIO				2,47 €/mq	

Il valore medio ottenuto è stato parametrizzato sulla base delle caratteristiche intrinseche medie possedute dai terreni oggetto di esproprio (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) e sono stati applicati dei singoli abbattimenti/aumenti per specifiche caratteristiche, come di seguito elencato:

Caratteristiche intrinseche medie possedute dai terreni oggetto di esproprio		
Caratteristica	Valutazione	Parametro
Fertilità	Buona	0,9
Giacitura	Pianeggiante	1
Accesso	Buono	1
Forma	Normale	0,95
Ubicazione	Normale	0,95



Caratteristiche intrinseche medie possedute dai terreni oggetto di esproprio		
Ampiezza	Piccolo appezzamento	0,95
Parametri complessivi		0,77
VALORE MEDIO PONDERATO	1,91 €/mq	

Dovendo valutare i terreni agricoli al valore di mercato è stata anche considerata la perdita complessiva di capacità edificatoria del fondo agricolo, utilizzato dal Coltivatore Diretto / Imprenditore Agricolo Professionale che, anche se minimale e residuale, ha una componente significativa per tali categorie di soggetti, tuttavia, sarà da riconoscere solo in presenza di tali posizione giuridica non avendo, il semplice proprietario del fondo agricolo, alcuna facoltà di edificare costruzioni a fini agricoli.

Per la determinazione del **valore venale delle aree edificabili** ai sensi dell'art 37 comma 1 DPR 327/01 sono stati **utilizzati i valori ai fini IMU** definiti dal Comune con DGC nr 11 del 28/02/2007.

Per la valutazione delle aree edificate 'sature' è stata prevista una indennità di esproprio **pari al 10% del valore pieno e pertanto pari a 2,29€/mq** in considerazione che le aree oggetto di esproprio sono esigue, marginali e esterne ai lotti e la superficie espropriata non costituisce cubatura "realmente" utilizzabile.

PROCEDURA DI ESPROPRIO

Il RUP ha la facoltà di scegliere tra due differenti procedure : la procedura ordinaria ex **art 20 DPR 327/01** con il trasferimento della proprietà PRIMA dei lavori oppure la procedura accelerata ex **art 22 bis DPR 327/01** con il trasferimento della proprietà DOPO i lavori.

Nel caso in cui le ditte siano inferiori a 50 la scelta della procedura d'urgenza (art 22 bis) deve essere ampiamente motivata mediante determinazione dirigenziale ai sensi dell'art 3 L 241/90. La decisione deve tener conto delle caratteristiche e della particolare natura delle opere, della precisa individuazione delle aree da occupare e di altre necessità specifiche e consone ai lavori.

Per la morfologia del territorio, la natura dell'opera e la possibilità degli imprevisti che potrebbero sorgere in fase di esecuzione **SI CONSIGLIA di adottare la procedura art 22 bis DPR 327/01.**

Nel caso si decidesse di adottare la **procedura di cui all'art 22 bis DPR 327/01** per il periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso e la data di corresponsione dell'indennità di espropriazione **sarà dovuta l'indennità di occupazione**, per ogni anno, pari ad un dodicesimo di quanto



sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

La stima della indennità di occupazione di urgenza, considerato un arco temporale di 1 anni, risulta pari a 59,64€.

Al fine di avviare la procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree proprietà privata , **anche se ricadenti entro i limiti dell'area di rispetto stradale** stabilita dal vigente regolamento di attuazione del codice della strada è necessario che lo strumento urbanistico sia preventivamente apposto il vincolo preordinato all'esproprio. Le fasce di rispetto non costituiscano un vincolo preordinato all'esproprio come confermato dalla giurisprudenza di Cassazione che le considera cause di inedificabilità di natura conformativa e quindi rilevanti solo sugli aspetti indennitari (es. Cass. 9503/98). La giustizia amministrativa con la sentenza Consiglio di Stato Sez. IV 15.7.1992 n. 688 (in Riv. Giur. Ed. , 1993, I, 351) impone il procedimento di variante urbanistica qualora si debba riallocare l'opera al di fuori del sedime originariamente previsto ancorché all'interno della fascia di rispetto; secondo il Consiglio di Stato, infatti, "nel caso di terreni rientranti nelle fasce di rispetto stradale il vincolo incide solo sull'edificabilità, ma non sulla proprietà". (Cfr. ad es., conforme, TAR Napoli 742/2002).

La **variante urbanistica** necessaria per l'apposizione del **Vincolo Preordinato all'Esproprio** (art 8 comma 1 lettera a) DPR 327/01) potrà essere disposta mediante la seguente procedura disposta dall' art 17 bis comma 6 secondo paragrafo LR 56/77 e articolo 19, commi 2 e seguenti DPR 327/01:

1. **adozione del progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica o Definitivo da parte del consiglio comunale ;**
2. la pubblicazione della stessa sul proprio sito informatico per quindici giorni consecutivi;
3. ulteriori quindici giorni per presentare osservazioni che saranno tenute conto ;
4. approvazione definitiva da parte del comune.

La variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.

La fase partecipativa al procedimento, per combinato disposto dell'art 7 Legge nr 241/90 e art 11 comma 1 DPR 327/01, è **assolta dalla pubblicazione** per almeno quindici giorni nell'albo dei comuni interessati e dal decorso di ulteriori quindici giorni per la presentazione delle osservazioni



(c.d. “15+15”) prevista dalla Legge Urbanistica Regionale (LR 56/77).

Per ottenere l'accesso ad aree private al fine di ottenere informazioni utili alla redazione dei piani particellari di esproprio e alla progettazione e ancor prima dell'ottenimento della dichiarazione di Pubblica Utilità (sondaggi, indagini archeologiche, bonifica ordigni bellici, rilievi topografici, etc.) e nei casi previsti di attività fuori dal piano di esproprio, finalizzate ad acquisire informazioni indispensabili per la realizzazione dell'Opera (testimoniali di stato, monitoraggio fabbricati etc.) è possibile **fare ricorso all'Art. 15 DPR 327/01**.

Tale disposizione consente, mediante la emanazione da parte dell'autorità espropriante di un Decreto di autorizzazione, di accedere alle proprietà private.

Si ricorda, infine, della necessità della **dichiarazione di pubblica utilità** di cui agli articoli 12 e seguenti del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 per consentire di emanare il decreto di esproprio finale. **La dichiarazione di pubblica utilità può essere disposta quando l'autorità espropriante approva il progetto definitivo dell'opera pubblica e ne dichiara la pubblica utilità** oppure quando ai sensi dell'art. 27 comma 2 Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, l'autorità espropriante approva il progetto esecutivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità e ne dichiara la pubblica utilità.

RIEPILOGO COSTI

Nel computo dei costi complessivi connessi alla procedura di esproprio che avverrà con l'emanazione del decreto di esproprio finale ex art 23 DPR 327/01 a firma del Dirigente dell'Ufficio Tecnico oppure con la stipula degli atti di cessione volontaria a firma del Segretario Comunale in qualità di ufficiale rogante, sono state stimate le:

1. **spese tecniche per frazionamenti** sulla base dei criteri tariffari del Collegio dei Geometri Cuneo C.D. n. 02 del 10/03/2005 a cui è stato applicato uno sconto “convenzione CNG e ANCI” del 25%; Per quanto riguarda i costi di accatastamento e di variazioni di unità immobiliari urbane sono stati applicati gli “Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali” pubblicati con la determinazione dell'Agenzia delle Entrate del 29 settembre 2009 e Pubblicati in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie generale - n. 232 del 6/10/2009;
2. **spese per comunicazioni e notifiche** nei confronti dei soggetti interessati dall'esproprio,



nella previsione di effettuare un totale di 3 comunicazioni per soggetto al costo unitario di 12,95 €; nel computo sono stati esclusi i soggetti già in possesso della PEC;

3. **spese connesse all'emanazione** del Decreto di Esproprio e ai passaggi di proprietà delle aree espropriate (registrazione, vulture, trascrizioni come da ultimo aggiornamento Legge 28/12/2015 n. 208).

Le tariffe applicate per la registrazione dei decreti sono le seguenti:

- Per i **terreni agricoli**, di cui all'articolo 1, comma 1, terzo capoverso, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, **l'aliquota applicata è del 15 %** come modificata dalla Legge del 28/12/2015 n. 208 articolo 1 punto 905;
- Per i **terreni edificabili**, di cui all'articolo 1, comma 1, primo capoverso, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, **l'aliquota applicata è del 9 %** come modificata dall'articolo 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

Infine è stato verificato che l'imposta calcolata, non fosse essere inferiore alla soglia di 1000 €.

Non sono stati considerati i costi relativi alle immissioni in possesso perché si presume che queste operazioni saranno effettuate dal personale del Comune o Città Metropolitana come meglio definito in apposita convenzione e con la presenza di almeno due testimoni che non siano dipendenti del beneficiario dell'espropriazione (art 24 comma 3 DPR 327/01).

Non sono stati conteggiati gli onorari spettanti al Segretario Comunale in qualità di ufficiale rogante qualora si adotti la formalità degli “atti di cessione volontaria”.

Nel prospetto 'riepilogo generale dei costi per acquisizione aree e immobili' sono stati riportati i valori totali delle seguenti indennità previste dal DPR 327/01 e da norme speciali e nello specifico:

- indennità di esproprio/asservimento;
- indennità per esproprio parziale Art 33 e Permanente diminuzione di valore Art 44;
- indennità per Area di laminazione Art 6 comma 7 ter L.R. 54/1975;
- oneri vari/frutti pendenti (es eventuale abbattimento di piante e/o manufatti);



- perdita di capacità edificatoria delle aree agricole in possesso di C.D.;
- indennità per Cessione Volontaria Art 45 comma 2, lett a) (solo aree edificabili);
- indennità aggiuntive per C.D. Art 37 comma 9 (edificabile) e Art. 40 comma 4 (NON edificabile) nell'ipotesi realistica che la fattispecie del caso sussista solo per le particelle che risultano in proprietà di CD/IAP come risulta dalla consultazione dell'Anagrafe agricola della Regione Piemonte;
- indennità aggiuntive per FITTAVOLI Art 37 comma 9 (edificabile) e Art. 42 comma 1 (NON edificabile) nell'ipotesi di terreno di proprietà di persona giuridica;
- indennità di occupazione temporanea da cantiere Art 49/50, nell'ipotesi di esecuzione delle opere nell'arco di 1 anni;
- quota per imprevisti pari al 10% del totale della indennità base;
- IVA (22%) sulle indennità di aree in proprietà di persone giuridiche;
- indennità di occupazione d'urgenza nel caso di procedura Art 22bis oppure interessi legali Art 20 comma 8, nell'ipotesi di **esecuzione delle opere nell'arco di 1 anni**;

Il tutto riscontrabile dall'esame dei relativi piani particellari di esproprio e dal registro ditte facenti parte del Progetto Definitivo e calcolato in base ai criteri definiti nei precedenti paragrafi.

TORINO, 06/04/2022

f.to digitalmente

(Arch. Giorgio Barbero)