



# PROVINCIA DI RAVENNA

**Presidente della Provincia**  
Claudio Casadio

**Assessore ai LL.PP. e Viabilità**  
Secondo Valgimigli

## SETTORE LAVORI PUBBLICI

UNITA' ORGANIZZATIVA PROGETTAZIONE STRADE  
UFFICIO ESPROPRI

# RAZIONALIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA CON ELIMINAZIONE PUNTI CRITICI LUNGO LA EX S.S. 306 CASOLANA 1° LOTTO 2° STRALCIO

<b>PROGETTO ESECUTIVO</b>	Tavola/Elaborato <b>GER_012a</b>
<b>ACQUISIZIONE IMMOBILI-ESPROPRIAZIONI</b>	Scala
<b>RELAZIONE TECNICA PER L'ESPROPRIAZIONE</b>	Data ..... .....

**Dirigente del Settore Lavori Pubblici:**

**Dott. Ing. Valentino Natali** .....

**Responsabile Unico del Procedimento:**

**Dott. Ing. Valentino Natali** .....

**Progettista:**

**Prof. Ing. Claudio Comastri** .....

**Progettista per le Espropriazioni:**



**Geom. Franco Morelli** .....

**Collaboratore per le Espropriazioni:**

Studio Tecnico di Ingegneria  
40037 Sasso Marconi (BO) - via Castello n.7  
tel. +39.51.6750312 fax. +39.51.6750370  
E-mail: thesis@studiothesis.it

**Geom. Marco Zauli** .....

ISPROGETTAZIONE-STRADE-EX-SS-306-CASOLANA-RAZIONALIZZAZIONE-ELIMINAZIONE-PUNTI-CRITICI-1°LOTTO-ESECUTIVO-1°LOTTO-2°STRALCIO-ESECUTIVO-PARTICELLARE.dwg

QUESTA TAVOLA E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA PROVINCIA DI RAVENNA ED E' POSTA SOTTO LA TUTELA DELLA LEGGE; E' PROIBITA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE E LA CESSIONE A TERZI SENZA L'AUTORIZZAZIONE SCRITTA.



**PROVINCIA DI RAVENNA  
SETTORE LAVORI PUBBLICI**

**LAVORI DI RAZIONALIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA CON ELIMINAZIONE  
PUNTI CRITICI LUNGO LA EX S.S. 306 CASOLANA**

**1° LOTTO - 2° STRALCIO**

**CODICE UNICO DI PROGETTO J74E08000090002**

**PROGETTO ESECUTIVO**

**ACQUISIZIONE IMMOBILI – ESPROPRIAZIONI**

**RELAZIONE TECNICA PER L'ESPROPRIAZIONE**

Ravenna, 20/12/2013.

**PROVINCIA DI RAVENNA**  
*UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI*

Geom. Marco Zauli

Geom. Franco Morelli

# **RELAZIONE TECNICA PER L'ESPROPRIAZIONE**

## **PREMESSA**

La presente relazione tecnica accompagna ed illustra gli elaborati della sezione denominata "ACQUISIZIONE IMMOBILI - ESPROPRIAZIONI", componente il progetto esecutivo ad oggetto:

### **LAVORI DI RAZIONALIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA CON ELIMINAZIONE PUNTI CRITICI LUNGO LA EX S.S. 306 CASOLANA**

#### **1° LOTTO - 2° STRALCIO**

#### **CODICE UNICO DI PROGETTO J74E08000090002**

di cui all'incarico di progettazione esterna conferito dalla Provincia di Ravenna, allo Studio "ThesisEngineering" di Sasso Marconi (BO). Si precisa inoltre che il progetto esecutivo di che trattasi è stato elaborato facendo riferimento al progetto definitivo del medesimo intervento, redatto interamente la Provincia di Ravenna, dallo Studio "3TI ITALIA Srl" di Roma.

Nello specifico, gli elaborati prodotti dall'Ufficio per le espropriazioni di questa Provincia, facenti parte del progetto esecutivo dell'intervento in oggetto e denominati "ACQUISIZIONE IMMOBILI - ESPROPRIAZIONI" sono di seguito riportati:

- relazione tecnica per l'espropriazione;
- piano particellare grafico di esproprio;
- piano particellare descrittivo e finanziario.

## **SOMMARIO**

Al fine della redazione degli elaborati di cui sopra, si è proceduto ad un'analisi degli aspetti tecnici, giuridici e peritali incidenti sulla determinazione dell'indennità di espropriazione che si articola in punti operativi così riassunti:

- 1) normativa di riferimento;
- 2) ubicazione degli immobili e scelte progettuali;
- 3) individuazione degli immobili da espropriare ed accertamento ditte proprietarie;
- 4) destinazione urbanistica ed individuazione dei criteri di stima;
- 5) valutazioni oggettive;
- 6) pregiudizi economici e indennità aggiuntive;
- 7) valutazione finale complessiva;
- 8) esclusioni.

### **1) NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Il progetto dei lavori in oggetto rientra tra gli interventi inseriti nell'elenco annuale delle opere pubbliche programmate dal Settore Lavori Pubblici di questa Provincia, come previsto dalle vigenti leggi in materia di lavori pubblici ed interessa l'acquisizione di immobili di proprietà privata, attestati di comprovata indispensabilità ed indilazionabilità dal responsabile del procedimento, tenuto conto del disposto dell'art. 10-bis della Legge n. 64/2013 e successive modificazione che sancisce, nel rispetto del patto di stabilità interna, l'inapplicabilità del divieto di acquistare immobili a titolo oneroso alle procedure espropriative per cause di pubblica utilità.

Dovendo procedere in sede di progettazione, al calcolo preventivo degli oneri, si è fatto riferimento a quanto stabilito dal "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni", DPR n. 327/2001 e successive modificazioni, nonché dalla Legge Regionale n. 37/2002 e successive modificazioni "disposizioni regionali in materia di espropri".

## **2) UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E SCELTE PROGETTUALI**

L'intervento da realizzare consiste nell'adeguamento e razionalizzazione di un tratto stradale della Ex Statale n. 306 "Casolana", ricadente interamente nel territorio del Comune di Riolo Terme, fuori dall'abitato di Isola e si sviluppa dalla sezione di chiusura dei lavori già realizzati con il 1° stralcio, in direzione ovest, fino alle opere di raccordo alla rettifica stradale mediante la costruzione di un nuovo viadotto (in prossimità del tornante esistente alla progressiva km 12+000), per una lunghezza complessiva di circa mt. 759. Si precisa inoltre che tra le opere previste, è compreso anche il consolidamento delle scarpate stradali in precarie condizioni di stabilità.

La determinazione delle scelte progettuali richieste dall'intervento sono state operate, dai progettisti delle opere e dei lavori ed avallate dal responsabile unico del procedimento, secondo i criteri definiti dalla vigente legislazione in materia di lavori pubblici e sulla base di modalità operative adeguatamente ponderate in relazione alle esigenze tecniche, economiche, ambientali, di minor sacrificio dei terzi, di cantierabilità, di sicurezza per la circolazione, ecc..., ecc... che l'intervento dovrà soddisfare.

## **3) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE ED ACCERTAMENTO DITTE PROPRIETARIE**

Seguendo le indicazioni del piano particellare grafico di esproprio allegato, predisposto su precise indicazioni del responsabile unico del procedimento e del progettista delle opere e dei lavori, in collaborazione con l'ufficio per le espropriazioni, sono state definite le aree da espropriare ed occupare temporaneamente per l'esecuzione dei lavori.

Nel suddetto elaborato viene riportata la proiezione dell'opera pubblica da realizzare sullo stralcio di mappa catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Ravenna, Comune Censuario di Riolo Terme ed identificati gli estremi catastali delle particelle interessate, dei quali trovasi riscontro nel piano particellare descrittivo e finanziario.

Per quanto riguarda l'individuazione catastale delle proprietà, si è provveduto alla ricerca dei nominativi presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, alla quale potranno seguire ulteriori accertamenti per aggiornare l'individuazione dei proprietari indicati nell'allegato piano particellare descrittivo e finanziario.

Ad ogni ditta proprietaria è stato assegnato un numero progressivo di piano, in modo tale da poter risalire agevolmente alla corrispondenza nel piano particellare grafico e nel piano particellare descrittivo e finanziario.

Si segnala che tutte le Ditte proprietarie interessate dai lavori hanno convenuto la cessione volontaria, a favore di questa Provincia, degli immobili interessati ed in tutti gli accordi di cessione volontaria predetti è stato riportato il seguente capoverso *"... la Provincia di Ravenna e/o aventi causa è fin d'ora autorizzata all'immissione in possesso al fine di rilevare, occupare ed acquisire gli immobili necessari per l'esecuzione dei predetti lavori ..."* e pertanto tutte le aree interessate dagli accordi medesimi sono già nella disponibilità di questo Ente per l'avvio dei lavori di che trattasi.

Si precisa inoltre che negli elaborati prodotti dall'ufficio per le espropriazioni, predisposti su precise indicazioni del responsabile unico del procedimento e del progettista delle opere e dei lavori, sono riportate anche le aree interessate dall'occupazione temporanea ed espropriazione della Ditta proprietaria n. 1, già interessate dai lavori di chiusura del 1° stralcio, ma non ancora acquisite da parte di questo Ente.

## **4) DESTINAZIONE URBANISTICA ED INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI DI STIMA**

Si premette che gli approfondimenti e le verifiche di conformità agli strumenti urbanistici vigenti con regolare apposizione dei vincoli preordinati all'espropriazione, relative all'intervento in questione, sono stati effettuati con le modalità prescritte dalle vigenti leggi in materia di lavori pubblici dal responsabile unico del procedimento.

Ciò premesso, si precisa che:

- l'intervento è stato recepito nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Riolo Terme mediante variante specifica allo strumento urbanistico predetto, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 30 novembre 2004, con la quale è stato anche apposto il vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili interessati dall'intervento in questione;

- è stata avviata la procedura ambientale (Screening), ai sensi della Legge Regionale n. 9/1999 e successive modificazioni, conclusasi con il silenzio assenso da parte della Regione Emilia Romagna;
- con deliberazione della Giunta Provinciale n. 487 del 29 ottobre 2008, questo Ente ha approvato il progetto definitivo dei lavori, con dichiarazione di pubblica utilità dell'opera stessa;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 17 febbraio 2010, il Comune Riolo Terme ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con il quale ha delineato le scelte strategiche di assetto e sviluppo del proprio territorio, definendo gli ambiti urbanistici disciplinati da intervento diretto tramite il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) o assoggettati al Piano Operativo Comunale (POC), quest'ultimi ancora non approvati. A conclusione dei procedimenti di adozione ed approvazione di cui alle modalità prescritte dalle vigenti leggi in materia, il Piano Strutturale Comunale (PSC), assieme al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ed al Piano Operativo Comunale (POC), sostituiranno il vigente Piano Regolatore Generale (PRG).

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione degli immobili da occupare e delle vigenti previsioni dello strumento urbanistico è doveroso precisare che gli indennizzi spettanti sono stati determinati in base ai requisiti oggettivi dei beni interessati, riassunti a titolo puramente esemplificativo:

- destinazione legale di Piano Regolatore Generale (PRG) vigente;
- destinazione legale del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato;
- destinazione effettiva dell'immobile;
- disponibilità reale di utilizzo dell'area;
- posizione catastale del bene;
- congruità del prezzo, mediante indagini di mercato esperite presso operatori specializzati del settore (Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzie Immobiliari, Esecuzioni immobiliari, Commissione Provinciale, Valori Agricoli Medi anno 2013 della regione agraria n. 1 della Provincia di Ravenna, strumenti pubblici di compravendita, ecc ...);
- altro di rilievo.

In particolare dall'esame dei vigenti strumenti urbanistici si evince che le aree interessate dal procedimento espropriativo, come vedasi dal piano particellare descrittivo e finanziario, sono identificate dai seguenti riferimenti urbanistici di zona:

- E : parti del territorio destinate ad uso agricolo;
- F : parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali.

Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità di espropriazione è determinata ai sensi degli art. 40 e 45 del T.U. DPR n. 327/2001 e successive modificazioni.

Nel caso di occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio, l'indennità per l'occupazione è determinata ai sensi degli art. 49 e 50 del T.U. DPR n. 327/2001 e successive modificazioni, preventivando una durata di non oltre 24 mesi.

## **5) VALUTAZIONI OGGETTIVE**

Le operazioni di stima delle indennità espropriative, sono state condotte seguendo i seguenti criteri operativi:

- ricognizione dei luoghi dove è prevista la realizzazione dell'opera, con appositi sopralluoghi in loco;
- accertamento della potenzialità d'uso dei terreni interessati e dei fabbricati, destinati sia a civile abitazione che alla produzione agricola;
- valutazione dei pregiudizi economici emergenti e delle qualifiche professionali dei soggetti interessati dal procedimento espropriativo;
- indagini di mercato esperite presso operatori settoriali vari (Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzie Immobiliari, Esecuzioni immobiliari, Commissione Provinciale, Valori Agricoli Medi anno 2013 della regione agraria n. 1 della Provincia di Ravenna, strumenti pubblici di compravendita, ecc ...).

## **6) PREGIUDIZI ECONOMICI, INDENNITA' AGGIUNTIVE E SOMME A DISPOSIZIONE DELL'ENTE**

Il piano particellare descrittivo e finanziario risulta corredato e completato dalle note e relativi oneri aggiuntivi necessari, per far fronte a specifiche voci di spesa, così come previsto dalle vigenti disposizioni, tra le quali:

- stima indennizzi differenziali per presenza di alberi, piante ornamentali e danni diretti nelle aree di realizzazione dell'intervento;
- valutazioni integrative degli indennizzi ed elementi aggiuntivi di altra natura, in considerazione degli oneri derivanti da un'eventuale maggior occupazione emergente in sede di redazione di apposito tipo di frazionamento, ed altro attualmente non preventivabile;
- valutazioni per frutti pendenti e indennizzi diversi relativi alle fasce di occupazione temporanea finalizzate alla esecuzione lavori;
- stima preventivata oneri per il perfezionamento degli atti necessari al passaggio di proprietà degli immobili, registrazione, trascrizione, bollo e voltura, considerando che tutte le ditte espropriande hanno convenuto la cessione volontaria degli immobili interessati dall'intervento, a favore di questa Provincia.

## **7) VALUTAZIONE FINALE COMPLESSIVA PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO E FINANZIARIO**

L'ammontare complessivo degli oneri stimati, risulta pari a:

**€. 333.000,00 (diconsi euro trecentotrentatrèmila e zero centesimi),**

stabilito in base ad un procedimento estimativo con valori idonei a garantire una valutazione complessiva e congrua, tenendo conto delle disposizioni regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità e considerando gli accordi di cessione volontaria definiti da tutte le Ditte proprietarie interessate, così come previsto dall'art. 45 del Testo Unico e successive modificazioni.

Si specifica inoltre che l'esecuzione dei lavori in questione, potrà comportare una generale rivalutazione delle quotazioni immobiliari dell'intera zona, con maggior incidenza per quelle direttamente ubicate nell'area più critica e precedentemente penalizzata.

## **8) ESCLUSIONI**

Il piano particellare descrittivo e finanziario non risulta corredato dagli oneri aggiuntivi necessari per far fronte alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree necessarie per l'aggiornamento cartografico degli elaborati catasto terreni e fabbricati presso l'Agenzia del Territorio, in quanto sono stati inseriti con specifica voce nel quadro economico da parte del responsabile unico del procedimento.

Dalla valutazione finale complessiva restano totalmente esclusi, in quanto potrebbero comportare oneri non preventivabili alla data odierna, le seguenti voci di spesa:

- eventuali oneri per la Commissione Provinciale in caso di valutazione delle indennità definitive di esproprio;
- eventuali oneri per sentenze dell'Autorità Giudiziaria;
- eventuali oneri per arbitrati previsti dal Testo Unico DPR n. 327/2001 e successive modificazioni;
- eventuali oneri sostenuti dai proprietari di aree agricole a titolo di imposte in occasione dell'ultimo trasferimento dell'immobile, così come disposto dall'art. 40 comma 5° del Testo Unico e successive modificazioni, operate non oltre il limite temporale di dieci anni;
- eventuali oneri da corrispondere all'espropriato e al suo dante causa di aree edificabili, calcolati nella differenza tra l'imposta pagata sul bene negli ultimi cinque anni e l'imposta da pagare sull'indennità;
- eventuali oneri per la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo;
- eventuali oneri per la rivalutazione dei valori venale a seguito della variazione nella destinazione urbanistica delle aree soggette a procedimento di espropriazione;
- eventuali pregiudizi economici arrecati a terzi che il responsabile unico del procedimento ha espressamente escluso;
- interessi legali sull'indennità definitiva dovuta, calcolati secondo le disposizioni dell'art. 20 del Testo Unico e successive modificazioni;
- maggiori imposte e tributi, dovuti nell'ipotesi di trasferimento immobiliare, ai sensi dell'art. 10 del DLgs n. 23/2011 e successive modificazioni, in vigore a partire dal 1 gennaio 2014;
- eventuali oneri e/o danni imprevisi, per maggiori occupazioni temporanee di aree necessarie per esigenze di cantiere ad ogg non accertabili;

- eventuali oneri e/o danni imprevisti, per maggiori occupazioni permanenti di aree interessate dall'acquisizione da parte di questa Provincia, rispetto alle previsioni progettuali, dovuta anche a tolleranze grafiche dei fogli catastali interessati.

Nel caso in cui si rendesse necessario, l'Ente provvederà facendo riferimento a specifici capitoli di spesa da valere in senso generale per le opere programmate nel piano annuale del Settore Lavori Pubblici.

Ravenna, 20/12/2013.