



COMUNE DI OSIMO

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SETTORE LAVORI PUBBLICI

LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI
ADDUZIONE AL NUOVO OSPEDALE INRCA -
ANCONA SUD - LOTTI 1 e 2
CIG 88257718A0 - 88258119A2

PROGETTO DEFINITIVO

COD. ELAB.:	LOTTO
23	2
SCALA:	
DATA:	
Novembre 2022	

RELAZIONE SUGLI
ESPROPRI

RTP

COMMITTENTE

Mandatario
DSD DEZI STEEL DESIGN srl
via di Passo Varano, 306/B - Ancona
tel 071 2900501 - fax 071 2855024
email info@dssd-srl.it



Mandanti
CONSULTEC SOC. COOP.
via Isonzo, 104 - 60124 Ancona
tel 071 206398 - fax 071 2080936
email info@gruppoconsultec.it



EN.AR. CONTI SRL
via San Ruffino snc, 104 - Amandola
tel 0736 618225
email studio@enarconti.it



Prof. Ing. LUIGINO DEZI
via di Passo Varano, 306/B - Ancona
tel 071 2900501 - fax 071 2855024
email info@dssd-srl.it

Comune di Osimo
Dipartimento del Territorio - Settore Lavori Pubblici

Il Dirigente
Ing. Roberto Vagnozzi

Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP)
Ing. Roberto Vagnozzi

REVISIONE

n°	data	descrizione	redatto	controllato	approvato
0	5 /11/2022	EMISSIONE	XX	XX	XX

Il presente documento non potrà essere copiato, riprodotto o altrimenti pubblicato, in tutto od in parte, senza il consenso scritto del progettista. Ogni utilizzo non autorizzato sarà perseguito a norma di legge.
This document may not be copied, reproduced or published, either in part or in its entirety, without the written permission of the designer. Unauthorized use will be persecuted by law.

Sommario

1.0 PREMESSA.....	2
2.0 DESCRIZIONE DELLE AREE.....	2
3.0 PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	2
4.0 CRITERI GENERALI.....	4
4.0 STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	4

1.0 PREMESSA

La presente relazione tecnica ha per oggetto. La redazione del piano particellare d'esproprio contestualmente alle aree che saranno interessate dai lavori di "Realizzazione della viabilità di adduzione al nuovo ospedale INRCA-ANCONA SUD – LOTTI 1 e 2". In particolare, tale relazione riguarda la realizzazione della nuova rotatoria afferente al "Lotto 2" di collegamento tra via "della Sbrozzola" e SS16 "Adriatica".

Il piano particellare viene redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo, che impone la comunicazione di avvio del Procedimento ai proprietari interessati dall'intervento prima dell'approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni. Il piano è, pertanto, finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall'esproprio che da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto della bretella di collegamento.

Il Piano si compone di:

- Relazione descrittiva dove vengono elencate le ditte coinvolte risultanti dai registri catastali e relativi dati, la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare. Per ogni particella vengono inoltre elencati i Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n.865/1971 ai fini dell'espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001 per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di espropri.
- Elaborati grafici; consentono di individuare l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

2.0 DESCRIZIONE DELLE AREE

La realizzazione della nuova rotonda allo svincolo tra Via della "Sbrozzola" e la S.S.16 "Adriatica ricade all'interno del territorio comunale di Osimo. L'area oggetto dell'intervento è caratterizzata dalla presenza di un insediamento di tipo prevalentemente industriale e le particelle interessate sono in larga parte coincidenti con l'infrastruttura viaria già esistente.

L'area di progetto che ricade all'interno del territorio del comune di Osimo è di circa 8000 m²

3.0 PIANIFICAZIONE COMUNALE

L'area oggetto dell'intervento ricade parzialmente nella zona omogenea descritte nel PRG del Comune di Osimo come "Zona D.2-1- Nuovi insediamenti produttivi nel territorio urbano ed extraurbano - Prevalentemente industriali – artigianali di espansione"

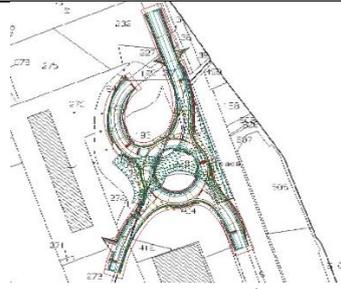


Figura 1- Sovrapposizione progetto/particelle interessate



Figura 2 Zonizzazione PRG OSIMO- ZOna D.1.2

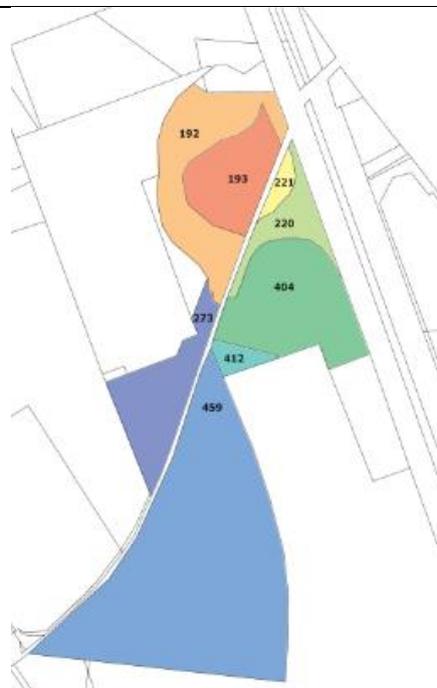


Figura 3 particelle interessate

4.0 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:

- Limitare la costituzione di particelle residue intercluse, ove non strettamente necessario;
- Limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, le aree urbane e le pertinenze di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessarie.

4.0 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Con sentenza n. 348 del 24.10.2007 la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle norme che regolavano la materia dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili.

In particolare, sono stati dichiarati incostituzionali sia l'art. 5 bis della legge 359/1992, sia i commi 1 e 2 dell'art. 37 del d.p.r. 327/2001, T.U. espropriazioni dato che le somme liquidate al proprietario del bene espropriato non potevano risultare adeguatamente proporzionate al valore di mercato del bene.

Le norme sopra citate stabilivano che l'indennità di espropriazione per le aree edificabili dovesse essere il risultato della seguente operazione: somma del valore venale del bene e del reddito dominicale netto (rivalutato ai sensi degli articoli 24 e seguenti del decreto legislativo 22 dicembre 1986, n. 917, e moltiplicato per dieci), divisa per due e ridotta nella misura del 40% (tale riduzione non si applicava in caso di cessione volontaria).

La Corte Costituzionale con la sentenza sopra citata, aveva anche invitato il legislatore ad introdurre nuove norme che tenessero conto dei principi generali espressi dalla Corte europea dei diritti dell'uomo in tema di proprietà privata ed espropriazione, e precisamente: un atto della p.a. che incide sul diritto di proprietà deve realizzare un giusto equilibrio tra le esigenze dell'interesse pubblico e la salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui, in maniera da bilanciare l'interesse individuale con la funzione sociale della proprietà; l'indennizzo non è legittimo se non consiste in una somma che si ponga in rapporto ragionevole con il valore del bene, e quindi deve costituire un serio ristoro al proprietario; l'indennizzo non deve necessariamente coincidere con il valore venale del bene, ma questo deve rappresentare comunque il punto di riferimento per determinarlo; - in caso di espropriazione "isolata", pur se a fini di pubblica utilità, solo una riparazione integrale può essere considerata in rapporto ragionevole con il valore del bene; obiettivi di pubblica utilità, come quelli perseguiti da misure di riforma economica o di giustizia sociale, possono giustificare un indennizzo inferiore al valore di mercato effettivo.

Di fronte alla lacuna che si era creata, il legislatore ha predisposto una nuova disciplina per la quantificazione dell'indennità; sono stati così introdotti, ad opera dell'art. 2, commi 89 e 90, della legge 244 del 24.12.2007, (la legge finanziaria 2008), i nuovi commi 1 e 2 dell'art. 37 del T.U. espropri, nonché disposizioni di raccordo e transitorie.

In particolare, il nuovo primo comma dell'art. 37 stabilisce che: "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Il valore di mercato di un bene è il valore che con ogni probabilità si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita su un determinato mercato e in un dato momento.

Per la stima del valore di mercato delle aree da espropriare occorre considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali) delle aree da espropriare che concorrono nella formazione di tale valore.

L'area di intervento risulta inserita in un contesto urbanizzato caratterizzato dalla presenza di edifici per lo più a destinazione industriale.

Risulta difficoltoso reperire valori di mercato di aree edificabili nella zona in oggetto per cui si è fatto riferimento ai valori tabellari stabiliti dal Comune di OSIMO per il calcolo degli imponibili su cui applicare le tariffe ICI/IMU (TABELLE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI ANNO 2013). Tali tabelle, in funzione della zona omogenea, riportano i valori unitari delle aree su cui viene calcolata l'Imposta Municipale propria.

LOTTO N.2												
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE			SUPERFICIE INTERESSATA			DESTINAZIONE	INTESTATARIO	Ufficio provinciale di ANCONA		
		ha	are	ca	ha	are	ca			Valori Agricoli Medi della provincia 2021		
										(Euro/Ha)		
									Valorie medio di mercato			
18	192		40	0		6	60	SEMIN-ARBOR Classe 6	COMUNE DI OSIMO -384350427	21154 (Euro/Ha)	4.00 euro/mq	
18	273		30	18		3	90	SEMIN ARBOR Classe 6	COMUNE DI OSIMO -384350427	21154 (Euro/Ha)	4.00 euro/mq	
34	220	0	13	70	0	13	70	SEMIN-ARBOR Classe 2	COMUNE DI OSIMO -384350427	21154 (Euro/Ha)	4.00 euro/mq	
34	221	0	3	30	0	3	30	SEMIN-ARBOR Classe 2	COMUNE DI OSIMO -384350427	21154 (Euro/Ha)	4.00 euro/mq	
34	404		45	20		20	0	SEMIN-ARBOR Classe 2	COMUNE DI OSIMO -384350427	21154 (Euro/Ha)	4.00 euro/mq	
34*	412		4	18			45		ENTE URBANO -384350427	COMUNE DI OSIMO	90 euro/mq	

PARTICELLE DI PRIVATI DA ESPROPRIARE

18	193		24	90		10	0	SEMIN-ARBOR Classe 6	ASTE A S.P.A. (015014604358)	21154 (Euro/Ha)	4.00 euro/mq
										2 115,40 €	4 000,00 €
34*	459	1	44	24		2	0	CORTE DI IMMOBILE	OPERA GP S.R.L. (CF 02071000422) Sede in SENIGALLIA (AN)		90 euro/mq
											18 000,00 €
TOT										2 115,40 €	22 000,00 €