

Nuovo collegamento stradale tra la tangenziale sud di Vicenza e la viabilità ordinaria dei comuni di Arcugnano e Altavilla in provincia di Vicenza

PROGETTO DEFINITIVO

DATA	Febbraio 2022
CUP	G91B07000410005
WBS	B26.ARCUGN

Responsabile Unico
del Procedimento
Arch. Roberto Beaco

AUTOSTRADA BRESCIA-VERONA-VICENZA-PADOVA S.p.A
Funzione Costruzioni Autostradali

Direttore di Esecuzione
del Contratto
Arch. Mirco Panarotto

R.T.I.



Archeologo



Stefano TUZZATO

PROGETTISTA E RESPONSABILE INTEGRAZIONE TRA LE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE: Ing. Francesco Nicchiarelli

CAPO PROGETTO: Ing. Umberto Lugli

ELABORATO **ESPROPRI**
Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

SCALA	-
NOME FILE	ARCUGN-VNHT-LLO-S0_ZZ-ZZ00_Z-TR-ZL-0001

Project	Originator	Volume	Location	Type	Role	Number	Suitability	Revision
ARCUGN	VNHT	LLO	S0_ZZZZ00_Z	TR	ZL	0001	D00S4	P01

Rev.	Data	Descrizione	Redazione	Controllo	Approvazione
P01	17-02-2022	Emissione	F. PIVA	U. LUGLI	F. NICCHIARELLI

Intervento:

NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE TRA LA TANGENZIALE
SUD DI VICENZA E LA VIABILITÀ ORDINARIA DEI COMUNI DI
ARCUGNANO E ALTAVILLA IN PROVINCIA DI VICENZA

Livello progettazione

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato

GN-VNHT-LLO-S0_ZZ-ZZ00_Z-TR-ZL-0001

INDICE

1	PREMESSE	2
2	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ	2
3	DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO	3
4	QUADRO ECONOMICO DI SPESA	4

Intervento: NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE TRA LA TANGENZIALE SUD DI VICENZA E LA VIABILITÀ ORDINARIA DEI COMUNI DI ARCUGNANO E ALTAVILLA IN PROVINCIA DI VICENZA	Livello progettazione PROGETTO DEFINITIVO	Elaborato GN-VNHT-LLO-S0_ZZ-ZZ00_Z-TR-ZL-0001
---	--	--

1 PREMESSE

Il presente capitolo riporta gli aspetti economici che sono stati presi in considerazione nella redazione del piano particellare di esproprio del Progetto Definitivo del nuovo collegamento stradale tra la Tangenziale Sud di Vicenza e la viabilità ordinaria dei comuni di Arcugnano e Altavilla in provincia di Vicenza.

L'opera interessa i territori comunali di Vicenza, Arcugnano e Altavilla Vicentina siti in Provincia di Vicenza.

Di seguito vengono riportate alcune considerazioni che hanno portato sia all'individuazione dell'indennità unitaria di esproprio che alla stima di voci di spese per occupazione temporanea delle aree, per servitù di passaggio, per danni indiretti ed, infine, per procedure amministrative e costi accessori in genere.

Nel capitolo conclusivo viene riportato un quadro economico riassuntivo di spesa comprensivo di tutte queste voci.

2 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ

Le operazioni effettuate per la redazione del piano particellare di esproprio relativo ai lavori di progettazione per il nuovo collegamento stradale tra la Tangenziale Sud di Vicenza e la viabilità ordinaria dei comuni di Arcugnano e Altavilla in provincia di Vicenza, possono essere così suddivise:

Per quanto riguarda la determinazione delle aree oggetto di esproprio e/o di servitù e relativa quantificazione degli indennizzi da corrispondere ai proprietari, si è proceduto nel modo seguente:

1. Richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza degli estratti di mappa delle zone interessate dai lavori. Dall'Agenzia del Territorio sono stati acquistati gli interi fogli di mappa in formato CXF successivamente trasformati in DWG che contengono tutti gli aggiornamenti catastali effettuati in formato vettoriale del foglio 53 del comune di Vicenza, dei fogli 1 e 9 del comune di Arcugnano e del foglio 12 del comune di Altavilla Vicentina.
2. Sono stati rilevati mediante strumentazione GPS i punti Fiduciali al fine di dare un migliore inquadramento alle mappe.
3. E' stata eseguita la georeferenziazione degli estratti catastali sul rilievo topografico e successivamente sulla tavola di progetto al fine di individuare catastalmente i limiti di occupazione e le relative aree da occupare; in tale modo è stata improntata la planimetria del piano particellare di esproprio.
4. Corrispondenza delle mappe catastali ai terreni con quelle al catasto fabbricati per individuarne gli identificativi.

Intervento: NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE TRA LA TANGENZIALE SUD DI VICENZA E LA VIABILITÀ ORDINARIA DEI COMUNI DI ARCUGNANO E ALTAVILLA IN PROVINCIA DI VICENZA	Livello progettazione PROGETTO DEFINITIVO	Elaborato GN-VNHT-LLO-S0_ZZ-ZZ00_Z-TR-ZL-0001
---	--	--

5. E' stata eseguita una ricerca della visura tramite SISTER di tutte le particelle sia Terreni che Fabbricati.
6. Con l'uso del programma AUTOCAD si sono calcolate le superfici delle aree da espropriare e quelle da occupare temporaneamente. Per diversi mappali il calcolo grafico delle superfici ha evidenziato delle discordanze tra la superficie catastale e quella calcolata. Per alcuni casi in cui la discordanza era notevole si è proceduto a mediare gli scarti tra le superfici da espropriare e quelle che rimanevano in ditta (così come avviene anche in fase di redazione dei tipi di frazionamento).
7. Una volta determinata la superficie complessiva da espropriare o da occupare temporaneamente, si è quantificato il valore unitario da attribuire ad ogni singolo bene per quantificare la relativa indennità di esproprio.

3 DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Una volta definita la superficie complessiva da espropriare si è quantificato il valore unitario da attribuire ad ogni singolo bene per determinare l'indennità di esproprio. La determinazione di tale valore (che dovrebbe costituire il valore di riferimento che si andrebbe ad applicare in una libera contrattazione) è sempre legata a due ordini di elementi: di tipo oggettivo (che riguardano cioè l'immobile medesimo, la sua natura, la dimensione, l'ubicazione, la destinazione ecc.) e di tipo variabile (e cioè la sua commerciabilità, potenzialità di trasformazione, destinazione urbanistica ecc.); considerato inoltre che l'area che si andrà ad occupare di fatto si può suddividere nelle seguenti tipologie : viabilità (strada), agricola, residenziale e industriale.

Sono stati interpellati e incontrati diversi conoscitori del posto e tecnici operanti zona, sono stati reperite i valori IMU.

Il risultato dell'analisi e i diversi confronti avuti hanno portato alle seguenti Valutazioni:

- Aree individuate nelle zonizzazioni come Strade € 10,00 mq;
- Aree individuate nelle zonizzazioni come aree Agricole € 10,00 mq + VAM in funzione della qualità indicata e riportata nelle visure catastali;
- Aree individuate nelle zonizzazioni come aree Residenziali € 80,00 mq;
- Aree individuate nelle zonizzazioni come aree Industriali € 80,00 mq;
- Aree adibite a cantierizzazione o occupazione temporanea: l'indennizzo per questo tipo di aree è stato così calcolato:

Valore Venale al mq per 24/144 (indennizzo per 2 anni)

Intervento: NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE TRA LA TANGENZIALE SUD DI VICENZA E LA VIABILITÀ ORDINARIA DEI COMUNI DI ARCUGNANO E ALTAVILLA IN PROVINCIA DI VICENZA	Livello progettazione PROGETTO DEFINITIVO	Elaborato GN-VNHT-LLO-S0_ZZ-ZZ00_Z-TR-ZL-0001
---	--	--

4 QUADRO ECONOMICO DI SPESA

E stata elaborata una tabella riportante tutte le quantità e tutti i valori succitati, tale tabella ha prodotto l'indennizzo totale che a sua volta è stata ripartito in:

- Indennità per i coltivatori diretti
- Indennità per tutti gli i soggetti interessati
- Indennità per deprezzamento e sconfigurazione immobili pari al 20%
- Spese Amministrative.

Intervento:

NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE TRA LA TANGENZIALE
SUD DI VICENZA E LA VIABILITÀ ORDINARIA DEI COMUNI DI
ARCUGNANO E ALTAVILLA IN PROVINCIA DI VICENZA

Livello progettazione

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato

GN-VNHT-LLO-S0_ZZ-ZZ00_Z-TR-ZL-0001

RIEPILOGO INDENNITÀ COMUNE DI VICENZA				
RIEPILOGO				
DITTE CATASTALI INTERESSATE		2		
PARTICELLE INTERESSATE		2		
INDENNITÀ OCCUPAZIONE DEFINITIVA/TEMPORANEA PRESUNTA				
SUPERFICIE OCCUPAZIONE DEFINITIVA PRESUNTA (mq)		861		
SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA PRESUNTA (mq)		752		
SUPERFICIE ASSERVIMENTO PRESUNTA (mq)		0		
SUPERFICIE PRESUNTA (mq) IN ASSERVIMENTO/ESPROPRIO PER SOTTOSERVIZI		0		
	%	mq	doppio INDENNITÀ AGGIUNTIVA presunta Colt. Diretti ART. 40 C.4-5	
INCIDENZA PERCENTUALE DESTINAZIONI PREVALENTI ESPROPRIO	100,00	749	VAM	IMPORTO
SEMINATIVO	100,00	749	8,45	€ 6.329,05
INDENNITÀ COLTIVATORI DIRETTI				€ 6.329,05
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA, ASSERVIMENTO, ASSERVIMENTO SOTTOSERVIZI, INDENNITÀ FABBRICATI)				€ 8.743,33
INDENNITÀ DEPREZZAMENTO E SCONFIGURAZIONE IMMOBILI				€ 1.265,81
SPESE AMMINISTRATIVE				€ 3.267,64
ATTIVITÀ DI SUPPORTO AMMINISTRATIVO				
IMPORTO TOTALE				€ 19.605,83

Intervento:

NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE TRA LA TANGENZIALE
SUD DI VICENZA E LA VIABILITÀ ORDINARIA DEI COMUNI DI
ARCUGNANO E ALTAVILLA IN PROVINCIA DI VICENZA

Livello progettazione

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato

GN-VNHT-LLO-S0_ZZ-ZZ00_Z-TR-ZL-0001

RIEPILOGO INDENNITÀ COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA

RIEPILOGO				
DITTE CATASTALI INTERESSATE		23		
PARTICELLE INTERESSATE		45		
INDENNITÀ OCCUPAZIONE DEFINITIVA/TEMPORANEA PRESUNTA				
SUPERFICIE OCCUPAZIONE DEFINITIVA PRESUNTA (mq)		17.443		
SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA PRESUNTA (mq)		3.232		
SUPERFICIE ASSERVIMENTO PRESUNTA (mq)		0		
SUPERFICIE PRESUNTA (mq) IN ASSERVIMENTO/ESPROPRIO PER SOTTOSERVIZI		0		
	%	mq	doppio INDENNITÀ AGGIUNTIVA presunta Colt. Diretti ART. 40 C.4-5	
INCIDENZA PERCENTUALE DESTINAZIONI PREVALENTI ESPROPRIO	100,00	9.069	VAM	IMPORTO
PASCOLO	1,61	146	3,43	€ 500,78
PRATO	11,99	1.087	7,91	€ 8.598,17
SEMINATIVO ARBORATO	86,39	7.835	7,91	€ 61.974,85
INCOLTO STERILE	0,01	1	1,35	€ 1,35
INDENNITÀ COLTIVATORI DIRETTI				
				€ 71.075,15
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA, ASSERVIMENTO, ASSERVIMENTO SOTTOSERVIZI, INDENNITÀ FABBRICATI)				
				€ 565.505,00
INDENNITÀ DEPREZZAMENTO E SCONFIGURAZIONE IMMOBILI				
				€ 14.215,03
SPESE AMMINISTRATIVE				
				€ 130.159,04
ATTIVITÀ DI SUPPORTO AMMINISTRATIVO				
IMPORTO TOTALE				
				€ 780.954,22

Intervento:

NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE TRA LA TANGENZIALE
SUD DI VICENZA E LA VIABILITÀ ORDINARIA DEI COMUNI DI
ARCUGNANO E ALTAVILLA IN PROVINCIA DI VICENZA

Livello progettazione

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato

GN-VNHT-LLO-S0_ZZ-ZZ00_Z-TR-ZL-0001

RIEPILOGO INDENNITÀ COMUNE DI ARCUGNANO				
RIEPILOGO				
DITTE CATASTALI INTERESSATE			72	
PARTICELLE INTERESSATE			157	
INDENNITÀ OCCUPAZIONE DEFINITIVA/TEMPORANEA PRESUNTA				
SUPERFICIE OCCUPAZIONE DEFINITIVA PRESUNTA (mq)			46.170	
SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA PRESUNTA (mq)			5.473	
SUPERFICIE ASSERVIMENTO PRESUNTA (mq)			559	
SUPERFICIE PRESUNTA (mq) IN ASSERVIMENTO/ESPROPRIO PER SOTTOSERVIZI			0	
	%	mq	doppio INDENNITÀ AGGIUNTIVA presunta Colt. Diretti ART. 40 C.4-5	
INCIDENZA PERCENTUALE DESTINAZIONI PREVALENTI ESPROPRIO	100,00	8.007	VAM	IMPORTO
SEMINATIVO ARBORATO	74,56	5.970	7,91	€ 47.222,70
PRATO	4,55	364	7,91	€ 2.879,24
SEMINATIVO	20,52	1.643	7,91	€ 12.996,13
INCOLTO PRODUTTIVO	0,37	30	3,19	€ 95,70
INDENNITÀ COLTIVATORI DIRETTI				
				€ 63.193,77
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA, ASSERVIMENTO, ASSERVIMENTO SOTTOSERVIZI, INDENNITÀ FABBRICATI)				
				€ 870.790,70
INDENNITÀ DEPREZZAMENTO E SCONFIGURAZIONE IMMOBILI				
				€ 12.638,75
SPESE AMMINISTRATIVE				
				€ 189.324,64
ATTIVITÀ DI SUPPORTO AMMINISTRATIVO				
IMPORTO TOTALE				
				€ 1.135.947,87

Intervento:

NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE TRA LA TANGENZIALE
SUD DI VICENZA E LA VIABILITÀ ORDINARIA DEI COMUNI DI
ARCUGNANO E ALTAVILLA IN PROVINCIA DI VICENZA

Livello progettazione

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato

GN-VNHT-LLO-S0_ZZ-ZZ00_Z-TR-ZL-0001

INDENNITÀ TOTALE DA PIANO PARTICELLARE Comune di Vicenza	€ 15.072,38
INDENNITÀ COLTIVATORI DIRETTI	€ 6.329,05
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA, ASSERVIMENTO, ASSERVIMENTO SOTTOSERVIZI, INDENNITÀ FABBRICATI)	€ 8.743,33
INDENNITÀ DEPREZZAMENTO E SCONFIGURAZIONE IMMOBILI	€ 1.265,81
SPESE AMMINISTRATIVE	€ 3.267,64
ATTIVITÀ DI SUPPORTO AMMINISTRATIVO	
IMPORTO TOTALE Comune di Vicenza	€ 19.605,83
INDENNITÀ TOTALE DA PIANO PARTICELLARE Comune di Altavilla V.	€ 636.580,15
INDENNITÀ COLTIVATORI DIRETTI	€ 71.075,15
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA, ASSERVIMENTO, ASSERVIMENTO SOTTOSERVIZI, INDENNITÀ FABBRICATI)	€ 565.505,00
INDENNITÀ DEPREZZAMENTO E SCONFIGURAZIONE IMMOBILI	€ 14.215,03
SPESE AMMINISTRATIVE	€ 130.159,04
ATTIVITÀ DI SUPPORTO AMMINISTRATIVO	
IMPORTO TOTALE Comune di Altavilla V.	€ 780.954,22
INDENNITÀ TOTALE DA PIANO PARTICELLARE Comune di Arcugnano	€ 933.984,47
INDENNITÀ COLTIVATORI DIRETTI	€ 63.193,77
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA, ASSERVIMENTO, ASSERVIMENTO SOTTOSERVIZI, INDENNITÀ FABBRICATI)	€ 870.790,70
INDENNITÀ DEPREZZAMENTO E SCONFIGURAZIONE IMMOBILI	€ 12.638,75
SPESE AMMINISTRATIVE	€ 189.324,64
ATTIVITÀ DI SUPPORTO AMMINISTRATIVO	
IMPORTO TOTALE Comune di Arcugnano	€ 1.135.947,87
IMPORTO TOTALE	€ 1.936.507,91