

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 1 - APR. 2005

ADDI' 1 - APR. 2005
COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

ASSENTI: FORMISANO - ROBILOTTA - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N. - 462 -

OGGETTO:

Autorizzazione al Presidente della Regione a sottoscrivere un accordo relativo alle procedure e metodologie da adottare per il calcolo degli indennizzi da attribuire ai "proprietari concordatari" degli immobili necessari per la realizzazione delle infrastrutture stradali inserite, quali opere strategiche, nella "legge obiettivo" 21 dicembre 2001, n. 443



462 - 1 APR. 2005

9

OGGETTO : Autorizzazione al Presidente della Regione a sottoscrivere un accordo relativo alle procedure e metodologie da adottare per il calcolo degli indennizzi da attribuire ai "proprietari concordatari" degli immobili necessari per la realizzazione delle infrastrutture stradali inserite, quali opere strategiche, nella "legge obiettivo" 21 dicembre 2001, n. 443.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore ai trasporti e lavori pubblici



VISTA la legge 21 dicembre 2001, n. 443;

VISTO il Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190;

VISTA la delibera CIPE n. 121 del 21 dicembre 2001 recante l'elenco delle opere, che ai sensi della citata legge 443/2001, devono essere realizzate nell'ambito della Regione Lazio; PRESO ATTO che per la realizzazione delle opere di cui alla citata Delibera CIPE 121/2001, deve procedersi all'acquisizione degli immobili di proprietà privata interessati dalle opere medesime;

PREMESSO che, ai sensi del nuovo T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n. 8 giugno 2001, n. 327, entrato in vigore il 30 giugno 2003, l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità è competente anche a porre in essere, ove necessario, gli atti relativi alle procedure espropriative connesse;

PRESO ATTO dei contenuti dell'accordo concluso in data 6 ottobre 2003 per la realizzazione del Passante di Mestre;

RITENUTO opportuno stipulare un accordo da applicare all'ipotesi di "proprietari concordatari" con i quali è possibile definire l'accordo bonario preventivo in alternativa alla procedura coattiva di esproprio, anche per l'esecuzione delle opere stradali di cui trattasi, al fine di:

- favorire un proficuo rapporto di collaborazione tra gli enti attuatori e ciascun proprietario degli immobili occorrenti per l'esecuzione delle opere, informato a criteri di equità e di trasparenza, nel rispetto delle prerogative dei primi e dei diritti dei secondi;
- stabilire dei criteri unitari che possano essere applicati per ogni tipologia di opera infrastrutturale da realizzare;
- limitare il ricorso al contenzioso, privilegiando la mediazione ed il confronto tra soggetto attuatore e proprietari degli immobili, con l'obiettivo di arrivare all'acquisizione degli immobili in tempi brevi, previo riconoscimento di un giusto indennizzo;

VISTO lo schema di accordo relativo alle procedure e metodologie da adottare per il calcolo degli indennizzi da attribuire ai "proprietari concordatari" degli immobili necessari per la realizzazione delle predette opere, previste nella "legge obiettivo" e da realizzare nell'ambito della Regione Lazio;

RILEVATO che l'iter approvativo delle opere relative alla realizzazione della Variante S.S. 156 dei Monti Lepini, del Corridoio Tirrenico Meridionale e della Bretella Cisterna-Valmontone è in fase di definizione;

PRESO ATTO che il Comune di Latina e la Provincia di Latina, sulla scorta dell'accordo concluso in data 6 ottobre 2003 per la realizzazione del Passante di Mestre, hanno sottoposto all'esame della Direzione Regionale Infrastrutture uno schema di accordo relativo alle procedure e metodologie da adottare per il calcolo degli indennizzi da attribuire ai "proprietari concordatari" degli immobili necessari per la realizzazione della Variante

AB

6

S.S. 156 dei Monti Lepini, del Corridoio Tirrenico Meridionale e della Bretella Cisterna-Valmontone;

Ritenuto che, per i contenuti dell'accordo in argomento, non occorre attivare la procedura di consultazione con le parti sociali, considerato che le parti sociali interessate saranno direttamente coinvolte per la sua definizione

all'unanimità

DELIBERA

di autorizzare il Presidente della Regione a sottoscrivere l'accordo che, unito alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

RF 5 APR. 2005



MS

**SCHEMA DI ACCORDO SULLE PROCEDURE E METODOLOGIE DA
ADOTTARE PER IL CALCOLO DEGLI INDENNIZZI DA ATTRIBUIRE AI
"PROPRIETARI CONCORDATARI" DEGLI IMMOBILI NECESSARI PER
LA REALIZZAZIONE DELLA VARIANTE S.S. 156 DEI MONTI LEPINI,
DEL CORRIDOIO TIRRENICO MERIDIONALE E DELLA BRETELLA
CISTERNA-VALMONTONE.**

TRA



- La Regione Lazio, nella persona del Presidente on. FRANCESCO STORACE;
- Il Commissario di Governo per le opere strategiche nel Lazio, Ing. DONATO CARLEA;
- A.R.C.E.A., nella persona del Presidente, ANDREA ABODI;
- Provincia di Latina, nella persona del Presidente, ARMANDO CUSANI;
- Comune di Latina, nella persona del Sindaco, VINCENZO ZACCHEO;
- Comune di Aprilia, nella persona del Sindaco, PAOLO VERZILI;
- Comune di Cisterna nella persona del Sindaco, MAURO CARTURAN;
- Comune di Sezze nella persona del Sindaco, LIDANO ZARRA;
- Coldiretti Lazio, nella persona del Presidente Provinciale DANIELA SANTORI;
- Confagricoltura Lazio, nella persona del Presidente provinciale FABRIZIO BELLINI;
- Confederazione Italiana Agricoltori del Lazio, nella persona del Presidente Provinciale LUCA TARGA;
- UGL Agricoltura, nella persona del Sig. PASQUALE LA STARZA;

PREMESSO

- Che nell'ambito del 1° programma delle infrastrutture strategiche da realizzare ai sensi della L. 443/2001 e relativo decreto attuativo (D. Lgs. N. 190/2002), approvato con delibera CIPE n. 121 del 21 dicembre 2001, sono previste alcune opere da realizzare nell'ambito della Regione Lazio;
- Che, ai sensi del nuovo T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n. 327/2001, entrato in vigore il 30 giugno 2003, l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità è competente anche a porre in essere, ove necessario, gli atti relativi alle procedure espropriative connesse;
- Che si ritiene opportuno stipulare un accordo da applicare all'ipotesi di "proprietari concordatari" con i quali è possibile definire l'accordo bonario preventivo in alternativa alla

AS

procedura coattiva di esproprio, al fine di:

- favorire un proficuo rapporto di collaborazione tra gli enti attuatori e ciascun proprietario degli immobili occorrenti per l'esecuzione delle opere, informato a criteri di equità e di trasparenza, nel rispetto delle prerogative dei primi e dei diritti dei secondi;
- stabilire dei criteri unitari che possano essere applicati per ogni tipologia di opera infrastrutturale da realizzare;
- limitare il ricorso al contenzioso, privilegiando la mediazione ed il confronto tra soggetto attuatore e proprietari degli immobili, con l'obiettivo di arrivare all'acquisizione degli immobili in tempi brevi, previo riconoscimento di un giusto indennizzo.

Tutto ciò premesso, tra le parti intervenute come sopra indicate, si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1

Finalità

Le premesse di cui sopra formano parte integrante del presente Accordo.

Con il presente Accordo, che le parti si impegnano ad applicare in quanto coerente con i criteri ispiratori indicati in premessa, con la normativa vigente e con il D.P.R. n. 327/2001, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", in seguito denominato T.U., si stabiliscono:

- a) le procedure per l'acquisizione degli immobili mediante atti di cessione volontaria;
- b) i criteri di valutazione degli indennizzi spettanti ai proprietari degli immobili da acquisire e a coloro che, pur non privati del loro bene, subiscono un danno apprezzabile dalla realizzazione dell'opera;
- c) forme dirette ed indirette di partecipazione delle Associazioni di categoria nelle fasi di progettazione ed approvazione delle opere;
- d) le modalità ed i tempi di pagamento degli indennizzi.

ARTICOLO 2

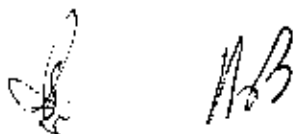
Definizioni

Ai fini del presente accordo si intende per:

A) **COLTIVATORE DIRETTO**: La persona fisica che direttamente, abitualmente e manualmente coltiva i fondi, ovvero si dedichi al diretto ed abituale allevamento e governo del bestiame, dovendosi intendere realizzato il requisito dell'abitudine quando le suddette attività vengano svolte in modo esclusivo o almeno prevalente, e cioè quando esse impegnano il coltivatore per il maggior periodo di tempo nell'anno e costituiscono la sua maggiore fonte di reddito. E' necessario altresì che l'effettiva prestazione di lavoro del nucleo familiare del coltivatore non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità delle coltivazioni del fondo e per l'allevamento e governo del bestiame e che la lavorazione del fondo o le attività di allevamento richiedano un fabbisogno di mano d'opera non inferiore a centoquattro giornate lavorative annue, da intendersi anche come numero minimo di giornate lavorative prestate dal coltivatore.

B) **IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**: il soggetto fisico o giuridico, quest'ultimo così come identificato dall'art.1 del D.Lgs. n.99/04.

C) **PROPRIETARIO COLTIVATORE**: colui che esercita una delle attività di cui all'art.2135 del C.C., così come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. n.228/01, ed iscritto da almeno anni tre precedenti alla data di dichiarazione di pubblica utilità, al registro delle imprese agricole della



D) QUALITA' COLTURALI: le colture in atto o previste al momento della redazione dello stato di consistenza, le superfici a SET-ASIDE o sottoposte a vincoli di coltivazione (es. vincolo quinquennale per i terreni sottoposti al regime di cui all'ex Reg. 2078/92 CEE). Se l'area non è effettivamente coltivata l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi effettivamente realizzati (comma 2 art. 40 del T.U.).

ARTICOLO 3

Determinazione dell'indennità relativa agli immobili da acquisire

Punto 1.1 Indennità relativa alle aree non edificabili

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri previsti dal capo IV - Sez. I del T.U. e sarà costituita dalle seguenti voci:

- A) indennità base
determinata ai sensi dell'art. 40 del Testo Unico in relazione al valore agricolo di mercato tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o previsto al momento della redazione dello stato di consistenza ed alla superficie occupata;
- B) coltivatore diretto
oltre all'indennità come sopra determinata spetta un'indennità aggiuntiva così come prevista dal comma 4 dell'art. 40, in misura pari al V.A.M. delle colture effettivamente praticate sul fondo o previste al momento della redazione dello stato di consistenza ed alla superficie occupata;
- C) imprenditore agricolo professionale
oltre all'indennità come sopra determinata spetta un'indennità aggiuntiva in misura pari al V.A.M. delle colture effettivamente praticate sul fondo o previste al momento della redazione dello stato di consistenza ed alla superficie occupata;
- D) proprietario coltivatore
oltre all'indennità come sopra determinata spetta un'indennità aggiuntiva in misura pari al V.A.M. delle colture effettivamente praticate sul fondo o previste al momento della redazione dello stato di consistenza ed alla superficie occupata.

Punto 1.2 Maggiorazione per cessione volontaria:

- A1) per il proprietario che non rientri nelle condizioni previste dalle lettere B), C), D), del precedente punto 1.1, il 50% della voce A);
- B2) per il proprietario diretto coltivatore, così come definito dalla lettera A) del precedente art.2, oltre all'indennità di base di cui all'art.3, punto 1.1, voce A), spetta un'indennità aggiuntiva pari a tre volte il V.A.M.;
- C3) per l'imprenditore agricolo professionale, così come definito dalla lettera B) del precedente art. 2, oltre all'indennità di base di cui all'art.3, punto 1.1, voce A), spetta

un'indennità aggiuntiva pari a tre volte il V.A.M.;

- D4) per il proprietario coltivatore, così come definito dalla lettera C) del precedente art. 2, oltre all'indennità di base di cui all'art.3, punto 1.1, voce A), spetta un'indennità aggiuntiva pari a tre volte il V.A.M..

Punto 1.3 Valore delle opere o manufatti demoliti, comprese le case coloniche

Il valore delle opere o manufatti demoliti, comprese le case coloniche, sarà determinato sulla base dei seguenti criteri:

- A) Per i fabbricati rurali degradati ad uso abitativo occupati dal soggetto passivo dell'occupazione e per gli altri manufatti degradati funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (stalla, fienili, magazzini, capannoni per deposito macchine e attrezzi, bacini di stoccaggio, pozzi artesiani, etc.) sarà garantita un'indennità di cessione che consenta la ricostruzione di un immobile anche con caratteristiche diverse, ma di eguale finalità e potenzialità d'uso cui vanno aggiunti i costi tecnici, gli oneri che gravano sulla costruzione che si realizza se dovuti, e il valore agricolo delle pertinenze indennizzate al V.A.M più alto delle tabelle provinciali che si stimano forfetariamente di superficie doppia rispetto a quella del fabbricato da demolire;
- B) Per i fabbricati rurali non degradati, cioè in buono stato di conservazione, ad uso abitativo e per i manufatti funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e/o trasformazione dei prodotti agricoli, sarà pagato il costo di ricostruzione delle superfici soggette ad abbattimento cui vanno aggiunti i costi tecnici, gli oneri che gravano sulla costruzione che si realizza qualora dovuti, e il valore agricolo delle aree di pertinenza indennizzate al VAM più alto delle tabelle provinciali che si stimano forfetariamente di superficie doppia rispetto a quella del fabbricato da demolire.
- C) Per i fabbricati rurali inutilizzati, ad uso abitativo e non, l'indennizzo sarà determinato sulla base del costo di ricostruzione a cui verrà applicato un coefficiente che tenga conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile da demolire e che comunque non può mai essere superiore al 50% del costo di ricostruzione.
I valori unitari relativi al costo di ricostruzione riferiti ai punti A), B) e C) verranno desunti dal prezzario per le opere civili relative al territorio in cui ricadono ad a quello di miglioramento fondiario al momento della stima.
- D) Per i fabbricati che, in base al PRG abbiano perso il requisito della ruralità e quindi non siano connessi all'attività della gestione del fondo, sarà riconosciuta al proprietario un'indennità pari al valore venale.
- E) Rimborso degli oneri inerenti il rifacimento degli impianti di allacciamento (es. acqua, gas, ecc.) compromessi dall'esecuzione delle opere.
La demolizione dei fabbricati ad uso abitativo dovrà avvenire dopo che proprietario o locatario disporrà di altro alloggio adatto all'uso.

Punto 1.4 Rimborso imposte-oneri di trasloco

- F) L'indennità è aumentata dalle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile. L'ammontare di tali imposte sarà autocertificato dall'espropriato ai sensi di legge. Il rimborso sarà determinato dal calcolo effettuato in base all'imposta sostenuta ed in misura proporzionale alla parte espropriata.
- G) Rimborso oneri di trasloco nella misura del 5% (con un tetto massimo € 6.000,00) del valore di ricostruzione dell'immobile, a favore del proprietario o del locatario, quando trattasi di fabbricato rurale occupato a titolo di abitazione principale.

ARTICOLO 4 **Fabbricati ad uso abitativo**

Per i fabbricati ad uso abitativo non soggetti ad espropriazione le parti concordano che sarà riconosciuto un indennizzo a ristoro dei soli danni oggettivamente subiti.

In particolare, si riconosce e concorda che nella fascia di rispetto stradale, così come definita dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", misurata dal confine stradale definito a norma dell'art.3 del D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 - Nuovo codice della strada -, l'insorgenza dei predetti danni è altamente probabile e tale da poter determinare condizioni di oggettiva incompatibilità tra i fabbricati ad uso abitativo occupati e l'opera.

Per tali fabbricati il soggetto attuatore, in contraddittorio con il proprietario espropriato, ovvero con i tecnici incaricati dalle Associazioni di categoria firmatarie del presente Accordo, provvederà ad accertare la sussistenza e l'entità dei danni.

Con riferimento ai fabbricati ritenuti oggettivamente danneggiati il soggetto attuatore provvederà a contattare i proprietari interessati che potranno scegliere tra:

1) Mantenere la proprietà del fabbricato e percepire un indennizzo a copertura del deprezzamento del valore di mercato dal medesimo subito. Con il versamento del predetto indennizzo, il soggetto procedente rimane estraneo ad ogni problema di riparto della somma stessa tra il proprietario e i diversi soggetti che subiscono il pregiudizio.

Al fine di garantire detto integrale esonero di responsabilità il proprietario sottoscriverà una dichiarazione di manleva.

2) Cedere il fabbricato percependo un indennizzo pari al valore venale dello stesso.

ARTICOLO 5 **Determinazione indennità integrativa con procedimento automatico**

Ai soggetti parzialmente espropriati, in aggiunta alla indennità di cui all'art. 3, viene corrisposta una indennità integrativa composta dalle seguenti voci:

1) indennizzo per riduzione consistenza fisica e funzionale dell'azienda.

2) indennizzo per danni da intersecazione derivati dalla formazione di corpi aziendali separati.

Tale indennità integrativa viene corrisposta al proprietario con esonero per il soggetto attuatore da ogni controversia in merito alla suddivisione della somma tra le parti sulle quali ricade il pregiudizio.

Al fine di garantire detto integrale esonero di responsabilità il proprietario sottoscriverà una dichiarazione di manleva.

I presupposti, i criteri ed i parametri per il calcolo dell'indennità sono illustrati nell'Allegato "A".

L'indennità d'esproprio, come sopra determinata, a favore dei proprietari espropriati esclude l'applicazione dell'art.7 del presente accordo.

ARTICOLO 6 **Determinazione indennità su proposta dei proprietari interessati**

I soggetti interessati che, a proprio insindacabile giudizio, ritengono di non poter conseguire dalla proposta di indennizzo stabilita in base agli artt. 3, 4, e 5 il giusto ristoro del pregiudizio arrecato

dall'opera, possono proporre al soggetto attuatore, anche per il tramite delle Associazioni di categoria firmatarie del presente Accordo, la loro richiesta da inoltrare, mediante raccomandata A.R., nel termine di giorni 30 dalla ricezione della proposta.

Entro 30 giorni dalla controproposta del soggetto passivo del procedimento, il soggetto attuatore dovrà comunicare a mezzo lettera raccomandata A.R. se intende accettare l'indennizzo richiesto. La relativa dichiarazione di accettazione è irrevocabile; il silenzio avrà valore di rigetto della controproposta.

ARTICOLO 7

Indennità per danni indiretti

I proprietari e i possessori che privati parzialmente o non privati del loro bene vengano indirettamente investiti dall'opera pubblica, riceveranno una specifica indennità qualora dalla realizzazione dell'opera subiscano un danno indiretto oggettivamente riscontrabile.

A titolo esemplificativo si indicano i seguenti danni indiretti:

- a) diminuzione della luminosità;
- b) ridotta funzionalità della viabilità aziendale;
- c) ridotta funzionalità della rete scolante e irrigua e alterazioni dell'assetto geomorfologico, geopedologico ed idrogeologico del suolo e del sottosuolo ivi comprese le spese necessarie per la sistemazione idraulica del terreno;
- d) inquinamento atmosferico
- e) danni derivanti dalla riduzione o preclusione di produzioni ottenute con metodi di agricoltura biologica certificata o ricompresc in aree soggette a marchi a denominazione protetta.

I presupposti, i criteri ed i parametri per il calcolo dell'indennità saranno oggetto di valutazione secondo l'Allegato "A" e nei casi ivi non contemplati, secondo le normali regole di estimo ed esaminate in contraddittorio tra il soggetto attuatore ed il proprietario espropriato, ovvero con i tecnici incaricati dalle Associazioni di categoria firmatarie del presente Accordo.

ARTICOLO 8

Fabbricati rurali ad uso aziendale e indennizzo per sospensione temporanea o cessazione dell'attività

Tutti i danni subiti dai fabbricati rurali ad uso aziendale insistenti sul terreno oggetto di esproprio verranno stabiliti analiticamente. Nel caso in cui non sia possibile la ricostruzione dei nuovi fabbricati e venga pertanto a configurarsi una perdita della attività di carattere permanente, i relativi danni saranno anche in questo caso determinati analiticamente o sinteticamente.

ARTICOLO 9

Frutti pendenti e soprassuolo arboreo

In base alla coltivazione effettivamente praticata ed al soprassuolo effettivamente esistente, descritti nei verbali di consistenza e presa possesso, verranno risarciti i frutti pendenti, mancati raccolti e soprassuolo arboreo presenti sulle aree soggette ad occupazione preordinata all'espropriazione o ad occupazione temporanea di cantiere, secondo parametri indicati nell'Allegato "A".

ARTICOLO 10
Oneri di trasloco e danni relativi all'attività

Nell'ipotesi di fabbricati destinati ad attività zootecniche, di trasformazione dei prodotti agricoli e ortoflorovivaistici saranno applicabili i seguenti oneri:

- Fabbricati contenenti un numero massimo di 50 capi e fabbricati destinati alla trasformazione, all'avente diritto saranno riconosciuti gli oneri di trasferimento, che saranno determinati forfetariamente in misura pari al 5% del valore del fabbricato, fino ad un limite massimo di 6.000,00 €;
- Nei casi in cui fosse necessario demolire i fabbricati, prima della ricostruzione, all'avente diritto dovrà essere corrisposta un'indennità che tenga conto degli oneri di successiva ricollocazione dell'attività nel fabbricato ricostruito. In questa ipotesi, gli oneri sopra descritti saranno pari al 10% del valore del fabbricato ricostruito, fino ad un limite massimo di 11.000,00 €;
- Qualora i fabbricati demoliti contengano più di 50 capi, o comunque l'abbattimento comporti una sospensione temporanea dell'attività, gli oneri conseguenti ed i relativi indennizzi saranno determinati analiticamente. I criteri e i parametri per il calcolo degli stessi sono indicati nell'allegato "A";
- Nei casi in cui non sia possibile la ricostruzione dei nuovi fabbricati e venga pertanto a configurarsi una perdita dell'attività di carattere permanente, i relativi danni saranno determinati analiticamente.

ARTICOLO 11
Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio

Qualora per la corretta esecuzione delle opere emerga la necessità di occupare aree non soggette al procedimento espropriativo da adibire a cantiere, il soggetto attuatore può disporre l'occupazione temporanea delle aree. In tal caso dovrà provvedere a dare avviso ai proprietari del fondo del giorno, dell'ora in cui è prevista l'occupazione.

Al momento dell'immissione in possesso viene redatto in contraddittorio apposito verbale dello stato di consistenza dei luoghi al fine di accertare tra procedente e proprietario lo status delle situazioni interessate che dovranno essere reintegrate per il ripristino dell'ordinaria conduzione agricola. Nella fase della redazione in contraddittorio del verbale il proprietario potrà avvalersi dell'assistenza di un tecnico delle associazioni firmatarie il presente accordo.

Ultimatasi l'occupazione, si procederà alla riconsegna previa verifica dell'integrale ripristino dei terreni, quindi della eliminazione degli effetti di compattamento e della rimozione di ogni materiale estraneo al terreno occupato.

In sede di riconsegna verrà redatto il verbale di restituzione e di reintegro nel possesso.

Nell'ipotesi infine che l'occupazione temporanea abbia a divenire definitiva per esigenze dell'opera, si procederà ai sensi e nello spirito del presente accordo, corrispondendo da quel momento l'indennità di espropriazione.

ARTICOLO 12
Determinazione indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio

Per il periodo intercorrente dalla data di immissione in possesso e il ripristino dei luoghi - durata dell'occupazione - verrà corrisposto al proprietario, a titolo di indennità di occupazione, l'ammontare risultante dal prodotto di 1/12 di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio della stessa area per il numero di anni per i quali si prevede l'occupazione stessa ai sensi dell'art.3, punto 1.2, commi B2), C3) e D4 del presente accordo. Per la frazione di anno viene riconosciuta una

P

AB

L'indennità di occupazione verrà corrisposta anticipatamente alla data di occupazione nelle seguenti modalità:

- a) Per occupazioni della durata massima di anni tre
 - un acconto pari all' 80 % prima dell'occupazione, il saldo del 20% alla riconsegna delle aree.
- b) Per occupazioni pari ad anni cinque
 - un acconto pari al 70% prima dell'occupazione, il saldo del 30 % alla riconsegna delle aree.

All'atto di riconsegna - reimmissione in possesso - delle aree, verrà corrisposta per le colture a seminativo, ad orto e similari una somma pari ad 1/20 del V.A.M. a titolo di rimborso forfettario dei costi della messa a coltura e dei ridotti ricavi conseguenti al riavvio della conduzione. Per le piantagioni a frutteto tale somma ammonterà a 1/2 il valore del V.A.M.

ARTICOLO 13

Titolari di contratti di affittanza agraria

Al diretto coltivatore - così come definito alla lettera A) del precedente art. 2-, all'imprenditore agricolo a titolo principale - come definito dalla lettera B) del precedente art. 2- e al proprietario coltivatore - come definito dalla lettera C) dello stesso articolo- che sia fittavolo, mezzadro o compartecipante, che per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità, spetta un'indennità aggiuntiva pari al V.A.M. della coltura effettivamente praticata.

La corresponsione di tale indennità aggiuntiva avverrà previa presentazione del contratto di affitto o, in alternativa, di un certificato sostitutivo di notorietà degli interessati dal quale risulti la conduzione del fondo espropriato da parte di tale soggetto, secondo i criteri di cui sopra.

Le indennità aggiuntive vanno liquidate immediatamente e direttamente all'interessato, a prescindere dell'accordo o meno con il proprietario sulla cessione volontaria dei beni espropriandi.

ARTICOLO 14

Reliquati

In tutti i casi in cui l'espropriazione determini la creazione di relitti di immobili la cui limitata ampiezza e/o conformazione è tale da rendere non conveniente la conduzione agricola, a domanda del proprietario, si procederà all'acquisizione di tali aree applicando i criteri di cui al precedente art.3.

In alternativa all'acquisizione, sarà facoltà del proprietario richiedere la corresponsione di una indennità pari alla differenza fra il valore agricolo medio riferito alla coltura esistente ed accertata ed il valore agricolo medio riferito all'incolto.

Le modalità di calcolo sono indicate nell'allegato "A".

ARTICOLO 15

Pagamento delle indennità di esproprio

Ferme restando le procedure espropriative vigenti in materia di indennizzo, il pagamento dell'indennità relativa agli immobili da acquisire in caso di accordo di cessione del bene, avviene, secondo le seguenti modalità:

- L'80 % del corrispettivo concordato alla stipula della preliminare di compravendita;
- Il pagamento del saldo dopo la redazione del tipo di frazionamento dell'opera, che dovrà avvenire entro e non oltre i 60 giorni dall'approvazione del suddetto frazionamento.
- Decorso tale termine senza che i pagamenti siano avvenuti, al proprietario saranno

riconosciuti una rivalutazione monetaria e gli interessi al tasso ufficiale di sconto maggiorato del 3% dalla data di scadenza fino a quella di soddisfo.

ARTICOLO 16

Rettifica delle superfici e delle indennità. Errori di calcolo ed omissioni.

Qualora all'atto della redazione del tipo di frazionamento delle aree da acquisire si rendesse necessaria una ulteriore acquisizione di superficie tale da non stravolgere la previsione originaria di occupazione, l'espropriando si impegna a cederla all'espropriante agli stessi prezzi e condizioni di quelli stabiliti all'atto dell'accettazione dell'indennità.

Nel caso in cui fosse invece necessario restituire le aree che all'atto della redazione del tipo di frazionamento risultassero non più necessarie all'esecuzione dell'opera, l'espropriante provvederà alle necessarie operazioni in favore dell'espropriando, fermo restando che su tali aree dovrà essere ripristinato lo status quo ante.

Le compensazioni di superficie sopra indicate comporteranno il conguaglio delle indennità concordate.

Nel caso di errori di calcolo delle indennità ed omissioni l'espropriando ne darà comunicazione secondo la procedura di cui allegato "A".

ARTICOLO 17

Indennità d'esproprio per aree edificabili

Le aree edificabili sono quelle definite dai commi 3, 4 e 6 dell' art.37 del T.U.

La condizione di edificabilità dell'area deve essere verificata al momento dell'accordo di cessione volontaria.

L'indennità d'esproprio delle aree edificabili si determina ricercando il valore venale del bene mediandolo poi con il reddito dominicale rivalutato e moltiplicato per dieci.

Le modalità e i calcoli per la determinazione dell'indennità d'esproprio delle aree edificabili sono indicati nell'allegato "A".

All'atto del pagamento dell'indennità di cui sopra, se dette aree sono ricomprese nelle zone omogenee di tipo A, B, C, e D ed il percipiente non sia un'impresa commerciale, deve essere effettuata la ritenuta alla fonte nella misura del 20% del totale delle somme corrisposte.

ARTICOLO 18

Trasferimento della proprietà

Ai fini del trasferimento della proprietà a favore dell'ente attuatore, si provvederà al perfezionamento degli atti di cessione volontaria da definire tra il medesimo ente attuatore e ciascuno dei proprietari, contestualmente alla corresponsione del saldo degli indennizzi concordati nell'accordo bonario preventivamente raggiunto, individualmente, con i medesimi proprietari.

ARTICOLO 19 Impegni della Regione

Fermo restando l'accordo tra i firmatari, la Giunta Regionale si farà comunque parte diligente per mettere a disposizione le proprie sedi ed eventualmente i propri tecnici, al fine di promuovere il dialogo ed il confronto fra le parti.

In particolare essa:

- darà la più ampia pubblicità al presente Accordo, favorendone la diffusione, dando adeguata informazione sulle modalità applicative ed agevolandone l'accettazione da parte delle Amministrazioni interessate dalle opere;
- valuterà, con la massima attenzione e tempestività, le soluzioni sul piano amministrativo e/o normativo atte a consentire la ricostruzione degli edifici espropriati, al fine di accelerare i tempi istruttori per le concessioni di carattere edilizio;
- si impegna per le opere e i manufatti espropriati costituenti strutture agricole a richiedere ai Comuni l'attuazione delle necessarie variazioni agli strumenti urbanistici e lo snellimento del rilascio delle autorizzazioni necessarie e delle concessioni edilizie, al fine di consentire la ricostruzione di manufatti di pari funzionalità degli espropriati, nell'ambito della medesima azienda.

Si impegna, altresì:

- per la parte dei terreni di cui si domanda la sola occupazione temporanea, la relativa indennità sarà determinata "avuto riguardo alla perdita dei frutti pendenti, alla diminuzione del valore del fondo, al mancato reddito per la durata dell'occupazione, e tenuto conto di tutte le altre circostanze";
- durante l'esecuzione dei lavori viene garantita la possibilità di irrigare e di far scolare i terreni a monte e a valle della pista di lavoro, e ad assicurare la possibilità di transito dei mezzi agricoli per le operazioni colturali in tutti i terreni aziendali;
- a fine lavori, si impegna a sistemare i terreni a regola d'arte, ripristinando lo status quo ante, distribuendo per ultimo lo strato attivo del terreno in precedenza appositamente accumulato, esente di materiali ghiaiosi, pietrisco ed altro materiale grossolano e rimediando al compattamento dei terreni stessi dovuto al passaggio dei mezzi pesanti o al deposito dei materiali; in caso di danni dovuti ad imperizia da parte dell'occupante, questi dovranno essere stimati e liquidati in aggiunta agli altri; l'espropriante si impegna in corso o a fine lavori a provvedere al ripristino dello status quo ante delle tubazioni, dei drenaggi, dei fossi irrigui e/o scolo, delle strade private e capezzagne utilizzate, delle recinzioni o muri di cinta esistenti e in generale di qualsiasi altro manufatto.
- a riconoscere il danno, derivante dalla perdita della potenzialità agronomica dell'area occupata per il triennio successivo all'occupazione nella misura decrescente pari al 50% il primo anno, il 35% il secondo anno e il 15% per il terzo anno.
- A rilasciare per quanto di competenza, le opportune autorizzazioni ai Comuni, ai fini di consentire l'approvazione delle varianti urbanistiche finalizzate alla ricostruzione di fabbricati espropriati per la costruzione delle opere relative "alla grande viabilità."

ARTICOLO 20
Impegni dei Comuni

I Comuni territorialmente interessati dalla realizzazione in caso di raggiungimento di accordi di cessione volontaria degli immobili dovranno rilasciare nel termine massimo di giorni 60 dal ricevimento delle richieste, i permessi, autorizzazioni e consensi di ogni tipo abilitanti la nuova costruzioni ai sensi della L.r. 6/2000

ARTICOLO 21
Impegni delle Associazioni di categoria

Le Associazioni di categoria si impegnano a:

- incoraggiare e favorire la applicazione del presente accordo ai propri associati;
- attivare al proprio interno un servizio di consulenza a disposizione dei propri iscritti o di altri interessati al problema trattato, al fine di dare debita informazione sulle finalità raggiunte dall'Accordo, sulle modalità applicative e su quant'altro utile alla accettazione da parte degli interessati;
- dare la più ampia pubblicità all'Accordo stesso, sostenendone espressamente le finalità ed i contenuti;
- richiedere agli Enti Locali preposti alla gestione del territorio e dell'edilizia residenziale affinché, attuando le eventuali variazioni agli strumenti urbanistici e facilitando il rilascio delle autorizzazioni necessarie e delle concessioni edilizie, favoriscano il riuso delle risorse finanziarie che deriveranno ai proprietari dall'acquisizione delle indennità di esproprio delle proprietà immobiliari originarie permettendo la ricostruzione delle unità immobiliari demolite da parte dei proprietari anche mediante le forme innovative eventualmente proposte della Regione.

ARTICOLO 22
Impegni reciproci delle parti

La Regione Lazio e le Associazioni di Categoria concordano sull'opportunità di introdurre nella legislazione regionale di settore norme innovative che favoriscano il recupero edilizio dei beni interessati dalla localizzazione delle infrastrutture di trasporto, tramite il riconoscimento di un credito edilizio da definire nell'ambito di programmi di rilocalizzazione a livello di ambito comunale.



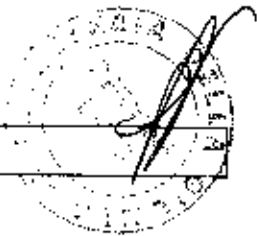
P

MS

ALLEGATO " A "

ACCORDO SULLE PROCEDURE E METODOLOGIE DA ADOTTARE PER IL CALCOLO DEGLI INDENNIZZI DA ATTRIBUIRE AI "PROPRIETARI CONCORDATARI" DEGLI IMMOBILI NECESSARI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI CUI ALLA "LEGGE OBIETTIVO" DA REALIZZARE NELL'AMBITO DELLA REGIONE LAZIO

CAPO I



**AREE NON EDIFICABILI
DETERMINAZIONE AUTOMATICA DELL'INDENNITA'**

**ART. 1
Aree non edificabili
(Art. 40 T.U.)**

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata e conforme ai criteri stabiliti dal D.P.R. n. 327/2001 - T.U. sulle espropriazioni, alle disposizioni contenute nella Sezione IV del medesimo.

L'indennità di espropriazione sarà costituita dalle seguenti voci:

1. Indennità base
determinata in relazione al Valore Agricolo di mercato relativo alla coltura in atto o prevista sul fondo al momento della redazione dello stato di consistenza ed alla superficie occupata.
2. Maggiorazione per cessione volontaria in aggiunta all'indennità di base di cui al soprastante punto 1:
 - 50% dell'indennità base (1) per il proprietario non rientrante nelle definizioni previste dall'art.2 del presente Accordo.
 - triplicazione del V.A.M. per il proprietario che rientra nelle definizioni previste dall'art.2 del presente Accordo.

Qualora sulle aree oggetto d'espropriazione ricadano opere, manufatti e case coloniche, all'indennità come sopra determinata verrà aggiunto il valore di detti immobili che sarà determinato in base a quanto previsto nel successivo art. 3.

R
AB

ART.2
Indennità aggiuntive
(Art.42 T.U.)

Spetta un'indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità.

L'indennità aggiuntiva è pari al valore agricolo di mercato corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

ART. 3
Valore dei fabbricati rurali e dei manufatti demoliti

Punto 1.1- Verifica dei presupposti per il pagamento dell'indennità.

Per le occupazioni finalizzate ad espropriazione, nel caso in cui la costruzione sia stata eseguita senza concessione edilizia o in contrasto con essa e sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante sentito il comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione dell'indennità (comma 2bis art.38 T.U.).

Non rientrano nelle condizioni sopra descritte i fabbricati costruiti antecedentemente al 01/09/1967. Il fabbricato si considera rurale, sia esso abitazione o altra costruzione quando insiste su area agricola così come identificata dallo strumento urbanistico vigente, oppure quando inserito in un contesto agricolo.

Punto 1.2 - Determinazione dell'indennità

Calcolo della superficie complessiva

1) SU - superficie utile abitabile.

Si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

2) SNR- Superficie non residenziale.

Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni, ingressi, porticati liberi, volumi tecnici ed altri locali di servizio della residenza misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

3) SP - Superficie a parcheggi.

Si intende la superficie destinata ad autorimesse o posti macchina coperti comprensiva degli spazi di manovra

4) SC - Superficie complessiva.

Si intende la somma di SU+SNR+SP

Calcolo indennità

$$I = (SC \times CC) + (2SC \times V.A.M.) + CT + U$$

- I = INDENNITA'
- SC = SUPERFICIE COMPLESSIVA
- CC = COSTO DI RICOSTRUZIONE
- V.A.M = VALORE AGRICOLO MEDIO PIU' ALTO DELLE TABELLE
- CT = COSTI TECNICI
- U = EVENTUALI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TE *AB*

ART. 4

Rimborso delle imposte per aree non edificabili

L'indennità d'esproprio come determinata negli articoli precedenti sarà aumentata della somma eventualmente pagata ai soggetti espropriati, a titolo di imposta (A) relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile precedente all'espropriazione.

Il rimborso sarà effettuato in misura proporzionale alla parte espropriata.

$$R = \frac{SE}{S} \times Imp. \times KA$$

- R = Rimborso imposte
- SE = Superficie espropriata
- S = Superficie dell'immobile precedente l'espropriazione
- Imp. = imposta pagata relativa all'intero fondo
- KA = Coefficiente di attualizzazione

(A) = Imposte : Registro, trascrizione, catastale, successione, donazione

Art. 5

Indennità integrativa automatica

(art. 33 -1 comma T.U)

L'indennità integrativa automatica viene corrisposta ogni qual volta la realizzazione dell'opera comporta una sottrazione parziale di terreno all'azienda agricola (comma 1 art. 33 T.U.).

Punto 1.1 -Criteri

L'indennità integrativa automatica per danni conseguenti alla formazione di corpi aziendali separati ed alla ridotta consistenza fisica e funzionale dell'azienda viene quantificata sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

- Rapporto percentuale fra la superficie dell'appezzamento di minori dimensioni e la superficie aziendale al netto di quella d'esproprio
- Distanza lineare dal confine dell'opera fino ad un massimo di duecento metri e comunque non oltre i confini dell'azienda.
- Superficie dell'azienda.

L'indennità integrativa automatica viene rapportata al Valore Agricolo Medio e calcolata sulla base dei seguenti valori tabellari:

- SM = Superficie di minore estensione
- ST = Superficie aziendale al netto dell'area espropriata
- D = Coefficiente di determinazione dell'indennità integrativa automatica
- V.A.M. aziendale = Sommatoria dei (V.A.M. x superficie singola coltura)

Sommatoria superficie totale dell'azienda

SM / ST %	D
41 - 50	18% v.am. aziendale

RP
MB

31 - 40	20% v.am. aziendale
21 - 30	22% v.am. aziendale
INF a 20	25% v.am. aziendale

Punto 1.2- Calcolo indennità

$$I = S_{200} \times V.A.M. \text{ aziendale} \times D$$

- I = Indennità integrativa automatica.
- S_{200} = superficie aziendale compresa tra il confine dell'opera fino ad un massimo di 200 metri e comunque non oltre il confine della proprietà.
- D = Coefficiente di determinazione indennità integrativa automatica.

Punto 1.3

Per le aziende aventi superficie inferiori od uguali a 25 Ha si applicherà alle percentuali descritte al Punto 1.1, il coefficiente di maggiorazione così determinato:

$$K = 1,75 - 0,0296 \times ST$$

Calcolo indennità

$$I = S_{200} \times V.A.M. \text{ aziendale} \times D \times K$$

Vengono riconosciute come aventi diritto alla indennità come determinata dal presente articolo le aziende che siano dotate di fabbricati, macchine ed attrezzature adeguate al reale fabbisogno aziendale antecedente all'occupazione delle aree per l'esecuzione dei lavori.

Sono escluse tutte le aziende che abbiano apportato migliorie dirette a conseguire un'indennità maggiore (2 comma art. 32 T.U.).

Art. 6 Frutti pendenti

Qualora sulle aree da occupare si accerti la presenza di frutti, in via di maturazione o prossimi alla raccolta e quest'ultima non sia possibile per l'urgenza dei lavori, al proprietario sarà corrisposto un indennizzo così determinato:

$$Fp = V.pr. - Sp$$

- Fp Valore di aspettazione dei frutti pendenti
- V.Pr. Valore dei frutti maturati o prossimi alla raccolta
- Sp Spese da sostenere per rendere tali prodotti commerciabili
-

ART.7 Reliquati aree non edificabili (art.16 -11 comma T.U.)

Qualora dall'esecuzione dell'opera pubblica risultino aree che per la loro conformazione ed estensione non siano più coltivabili con redditività, su richiesta del proprietario, le stesse sono espropriate.

L'indennità d'esproprio spettante è quella determinata ai sensi dell'art.1.

R, BB

In alternativa all'acquisizione, sarà facoltà del proprietario che abbia accettato la determinazione dell'indennità d'esproprio determinata in modo automatico, di richiedere la corresponsione di una indennità, come di seguito determinata:

$$I = SR (\text{Valore Agricolo di mercato} - V_{i.a.m.}) \times AG$$

I = Indennità per mancata acquisizione relitto

SR = Superficie del relitto

Valore Agricolo di mercato = Valore Agricolo di mercato della coltura effettivamente praticata

V_{i.a.m.} = Valore Agricolo Medio riferito all'incolto

AG = maggiorazioni artt. 40 - 45 del T.U.

Art.8
Servitù
(Art.44 T.U.)

Al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica, sia gravato da una servitù, è dovuta una indennità come di seguito calcolata:

Metodo automatico

Servitù di passo e scolo d'acqua

$$I = 0,9 \times \text{indennità di esproprio come determinata dall'art. 1}$$

Art. 9
Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio
(Artt.49 - 50 T.U.)

Nel caso di occupazione temporanea di aree, non soggette al procedimento espropriativo, necessarie per la corretta esecuzione dei lavori previsti, al proprietario del fondo è dovuta una indennità come di seguito determinata:

$$IO = IE \times 1/12$$

IO = Indennità occupazione annua. Per mese o frazione di mese pari a 1/12 di quella annua.

IE = Indennità di espropriazione determinata in base al V.A.M. corrispondente alla coltura effettivamente praticata o prevista sul fondo al momento della redazione dello stato di consistenza ed alla superficie occupata. Per il coltivatore diretto, per l'imprenditore agricolo professionale e per il proprietario coltivatore il V.A.M. è moltiplicato per tre in aggiunta al Valore Agricolo di mercato dell'indennità di base.

All'indennità come sopra determinata si aggiunge il valore del soprassuolo e gli eventuali frutti pendenti presenti.

Art.10
Rinvio alle norme del T.U.

Per i proprietari delle aree da espropriare che non concordano l'indennità d'espropriazione come determinata dagli articoli precedenti in forma automatica si applicherà quanto previsto dall'art.21 e seguenti del T.U.

R *AB*

CAPO II

AREE EDIFICABILI

Art. 11

Determinazione dell'indennità'

(Artt. 32 e 37 T.U.)

Punto 1.0 - Definizione.

L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari all'importo, diviso per due e ridotto nella misura del quaranta per cento, pari alla 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. (L)

La riduzione di cui al comma 1 non si applica se sia stato concluso l'accordo di cessione o se esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato o perché a questi sia stata offerta una indennità provvisoria che, attualizzata, risulti inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva. (L)

$$I = V.V + RD \times 10 \times \frac{1}{2}$$

I = Indennità d'esproprio

V.V = Valore Venale

RDx10 = Reddito Domenicale rivalutato X 10

Punto 1.1 - Determinazione del valore Venale

Nel calcolo del valore venale del fondo si deve prescindere dal vincolo espropriativo mentre si deve tener conto dei vincoli legali che escludono o riducono l'edificabilità dell'area.

Punto 1.2 - Ricerca del Valore Venale

La ricerca del "Valore Venale" si effettua mediante la comparazione con i "valori di mercato" di altri immobili che, per le loro caratteristiche intrinseche ed urbanistiche, siano raffrontabili con quelli da espropriare.

Si ricorre all'adozione del metodo sintetico-comparativo.

Punto 1.3 Attribuzione del Valore Venale

$$V.V. U = VCU \times 0.25 \times \frac{1}{3} \times IE$$

V.V.U = Valore venale per mq

VCU = Valore di mercato commerciale di immobile costruito per mq

0.25 = Percentuale di valore di scambio area-fabbricato (25%)

1/3 = Valore convenzionale per ogni mq di edificio corrispondono 3 mc

IE = Valore medio delle aree del comparto espresso dal prodotto tra l'indice territoriale ed il valore/mc edificabile.

R *MB*

Art.12
Indennità aggiuntive per aree edificabili
(Art.37, comma 9, T.U.)

Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario così come definito ai punti A), B) e C) dell'art.2 dell'Accordo, anche una indennità aggiuntiva pari al Valore Agricolo Medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato.

$$I = V.V + RDx10 \times \frac{1}{2} + V.A.M.$$

I = Indennità d'esproprio

V.V = Valore Venale

RDx10 = Reddito Domenicale rivalutato X 10

V.A.M.= Valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata

CAPO III

AREE EDIFICATE

Art.13
Arce di pertinenza di edifici non rurali
(Art.33 T.U.)

Le arce espropriate pertinenziali ad edifici civili o industriali - parcheggi, spazi di manovra e di carico, zone di stoccaggio ecc. o quelle che, con la loro estensione, pur essendo poste in zone di rispetto stradale, ferroviario concorrono alla volumetria edificabile su aree adiacenti, la determinazione dell'indennizzo è effettuata adottando i criteri indennitari previsti dall'art.33 del T.U.

$$VC = VI - VF$$

VC = Valore complementare- indennità di espropriazione

VI = Valore dell'immobile antecedente all'espropriazione

VF = Valore dell'immobile finale dopo l'espropriazione

Art.14
Espropriazione di un fabbricato urbano
(Art.38 T.U.)

Punto 1.0 Verifica dei presupposti per il pagamento dell'indennità

Per le occupazioni finalizzate ad espropriazione, nel caso in cui la costruzione sia stata eseguita senza concessione edilizia o in contrasto con essa e sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante sentito il comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione dell'indennità (comma 2bis art.38 T.U.).

Punto 1.1 Determinazione dell'indennità

L'indennità di espropriazione di un fabbricato urbano è corrispondente al suo più probabile valore di mercato senza alcun criterio correttivo.

R 1/2/3

DANNI INDIRETTI

Il diritto all'indennità prevista dall'art. 44 del T.U., postula, nel suo sorgere, il concorso di due condizioni:

- a) l'imposizione di una servitù o la produzione di un danno, di carattere permanente, che si concreti nella perdita o nella diminuzione di un diritto.
- b) il nesso di causalità tra l'esecuzione dell'opera pubblica e il danno

Art.15

Danni indiretti agli immobili

Soggetti e procedure

(Art.44 T.U.)

Punto 1.0 Soggetti espropriati

Per i soggetti espropriati la valutazione dei danni farà parte dell'indennità determinata in modo automatico prevista nel presente Allegato dall'art.1 e compensata integralmente dall'art. 5.

Per i soggetti espropriati che non concordano l'indennità come sopra determinata verrà applicata la disposizione prevista dall'art.33 del T.U.

Punto 1.1 Soggetti non espropriati.

Per i soggetti non espropriati che ritengono di aver diritto ad indennizzo ai sensi dell'art. 44 del T.U. e che intendono applicare l'Accordo ed il presente allegato potranno far pervenire al soggetto attuatore una richiesta di indennizzo, non oltre 12 mesi dalla presa di possesso delle aree prospicienti.

Entro 30 giorni dalla richiesta, il soggetto attuatore provvederà ad effettuare l'offerta di indennizzo sulla base ed i criteri previsti nel presente accordo ed allegato.

L'indennità proposta si intende accettata se non espressamente rifiutata, entro 30 giorni dalla suddetta offerta.

In caso di assenso, entro i successivi 60 giorni tra le parti verrà sottoscritto un accordo che prevederà idonea dichiarazione di acquiescenza da parte del proprietario, e la corresponsione della indennità concordata.

Art. 16

Danni indiretti agli immobili

Criteri di quantificazione

Per i soggetti non espropriati ,proprietari di immobili posti nella fascia di rispetto, come definita dall'art. 4 del presente Accordo, dell'opera pubblica realizzata, qualora vengano a soffrire un danno permanente, l'indennità sarà commisurata secondo i seguenti criteri.

- a) Riduzione di luminosità e soleggiamento
- b) Immissione di rumore
- c) Immissione di vibrazioni



a-1) Determinazione dell'indennizzo per riduzione di luminosità e soleggiamento

Per la riduzione di luminosità e soleggiamento si assegna un'unica aliquota, il cui valore massimo assoluto è pari al 10% del costo di ricostruzione degli ambienti danneggiati.

Valori massimi di deprezzamento

- ostacolo a sud 10%
- ostacolo a nord 3%
- ostacolo ad est 6%
- ostacolo a ovest 6%
- ostacolo sud-est e sud-ovest 8,5%
- ostacolo nord-est e nord-ovest 4%

L'aliquota massima di deprezzamento si applicherà agli ambienti che, privi di ombra nella situazione ante operam, subiranno la massima perdita di soleggiamento (100%) in conseguenza della realizzazione di un antistante manufatto.

b-1) Determinazione dell'indennizzo per immissione di rumore

La misura dell'indennizzo è così determinata:

- a) Vani soggetti ad immissione di rumore non destinati al riposo.

$$3,50\% \text{ del costo di costruzione di ciascun vano(CC)} \\ I = 3,50\% \times CC$$

- b) Vani soggetti ad immissione di rumore destinati al riposo di persone.

$$12,50\% \text{ del costo di costruzione di ciascun vano (CC)} \\ I = 12,50 \times CC$$

c-1) Determinazione dell'indennizzo per vibrazioni

Saranno oggetto di indennizzo i fabbricati destinati ad abitazione e ad allevamento.

Per essi, esclusi i danni strutturali dovuti all'esercizio dell'opera, occorrerà individuare gli interventi annui di manutenzione e conseguenti prevedibili danni da vibrazioni e procedere alla stima dei relativi costi in base al Prezzario della C.C.I.A.A., competente per territorio, o eventuali analisi dei prezzi.

Si determinerà, in tal modo, la quota annua addizionale, (Qa) per manutenzioni dovute alle vibrazioni, che costituirà un incremento delle normali quote manutentive.

L'indennizzo si determinerà come valore dell'accumulazione iniziale di 10 annualità di tali quote manutentive addizionali(Qa) considerate costanti, posticipate, immediate al saggio del 0,10.

Si avrà :

$$Iv = 6,14 \times Qa$$

Iv = indennizzo per vibrazioni

Qa = quota di manutenzione addizionale

Art.17
Indennità per sospensione temporanea dell'attività

Mancati Redditi

Il calcolo relativo ai mancati redditi verrà fatto applicando la seguente formula:

$$\text{Mancati redditi} = \text{PLV} - (\text{Q} + \text{SV} + \text{Imp} + \text{altri costi di produzione}) \times \text{n}^\circ \text{ mesi}/12$$

PLV = Prodotto lordo vendibile.

SV = Spese varie

Per il calcolo della PLV e delle SV si prendono a riferimento i dati contabili IVA dell'ultimo triennio, escluse le annate caratterizzate da avversità atmosferiche ed altri eventi analoghi.

Q = Somma quote: sul capitale scorte, sul capitale fondiario

IMP = imposte

Per il calcolo delle Imposte si prendono a riferimento i dati riportati nella dichiarazione dei redditi, facendo la media degli ultimi tre anni.

CAPO V

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Art.18

Indennità di occupazione
(Art.22/bis e art 50 T.U.)

Nel caso di occupazione di aree soggette al procedimento espropriativo occupate ai sensi dell'art. 22/bis, al proprietario del fondo è dovuta una indennità come di seguito determinata:

1) Per aree non edificabili

$$\text{IO} = \text{IE} \times 1/12$$

IO = Indennità occupazione annua. Per mese o frazione di mese pari a 1/12 di quella annua.

IE = Indennità di espropriazione determinata in base al V.A.M corrispondente alla coltura effettivamente praticata. Per il coltivatore diretto, per l'imprenditore agricolo a titolo principale e per il proprietario coltivatore il V.A.M. è moltiplicato per due.

2) Per aree edificabili

$$\text{IO} = \text{IEE} \times 1/12$$

IO = Indennità occupazione annua. Per mese o frazione di mese pari a 1/12 di quella annua.

IEE = Indennità di espropriazione determinata in base all' art.37 del T.U (aree edificabili).

R
AB

