



COMUNE DI POGLIANO MILANESE

Città Metropolitana di Milano

**PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE
DI OPERE STRADALI IN VIA BATTISTI DI COLLEGAMENTO
AL PONTE CARRAIO SUL FIUME OLONA
- LOTTO 2 -**

**RELAZIONE PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO
IDENTIFICAZIONE SUPERFICI E DEI VALORI**

Il responsabile unico del procedimento RUP

Arch. FREDIANI Giovanna

Il progettista

Arch. Ing. SOFFIENTINI Massimiliano

PREMESSA

L'esproprio di un bene di terzi, per la costruzione di un'opera pubblica, ha diritto a ricevere un corrispettivo in denaro, chiamato "**indennità**", per la perdita della proprietà sull'immobile espropriato. Per quantificare il giusto ammontare dell'indennità è necessario tener conto di tutte le caratteristiche del fondo esistenti al momento della cessione così come stabilito dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 [1], poiché a differenti requisiti corrisponderanno diversi criteri di calcolo.

Il parametro fondamentale a cui ci si attiene è pertanto il **valore venale del bene**, considerato come l'effettivo prezzo che lo stesso avrebbe in un libero mercato. L'ammontare varia a seconda che il fondo si trovi un'area edificabile o meno, e che sia destinato all'agricoltura o vi siano già presenti costruzioni o manufatti.

La circostanza di progetto vede tutti i terreni coinvolti con destinazione agricola, qualità prevalente Bosco ceduo, seminativo e seminativo irriguo.

Al valore di mercato del fondo dovrà essere aggiunta un'ulteriore indennità nel caso in cui il proprietario lo ha destinato a **scopi agricoli** [2]. Per calcolarne l'ammontare sarà necessario rifarsi a delle apposite tabelle annualmente redatte da una commissione provinciale, le cosiddette VAM, nelle quali si stabiliscono i prezzi all'ettaro dei terreni agricoli, diversificati a seconda della coltivazione praticata.

Le tabelle VAM attualmente disponibili sono "Commissione espropri per la città metropolitana di milano ed. 2017" – **Regione Agraria n. 4.**

La sola **indennità aggiuntiva** sopra menzionata, sarà pagata anche a chi ha coltivato, a diverso titolo, lo stesso fondo per più di un anno con le proprie forze o quelle dei suoi familiari.

La maggior somma deve essere corrisposta tanto al proprietario del fondo, se coltivatore diretto o imprenditore agricolo [3], quanto all'eventuale fittavolo, mezzadro o partecipante che dimostra di coltivare l'area da almeno un anno e di aver quindi perso, a causa dell'esproprio, il lavoro in agricoltura [4].

[1] In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al c.d. Valore Agricolo Medio (VAM) consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

[2] Art. 37, comma 9, D.P.R. 327/2001.

[3] Art. 40, comma 4, D.P.R. 327/2001.

[4] Art. 42, D.P.R. 327/2001.

PIANO PARTICELLARE CON INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI, QUALITÀ E INTESTATARI

In base agli ingombri stradali ed alla sovrapposizione con le mappe catastali (Rif. tav. E.00.08) risulta:

N.	Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Aree da espropriare mq	Qualità	Proprietà
1	A	T	5	218	16,37	BOSCO CEDUO	MASSIRONI LUIGI, MASSIRONI MARIO, MASSIRONI PIERO, TOIA EMILIA
2	B	T	5	ACQUE	8,81	ACQUE	ROGGIA SIMONETTA
3	C	T	5	81	121,1	SEMINATIVO	PERUCCA GUIDO ROBERTO
4	D	T	6	43	27,24	SEMINATIVO	CARNOVALI PAOLA, CARNOVALI RENATA, CARNOVALI STEFANIA, VITTORI ELISABETTA
5	E	T	6	91	19,34	BOSCO CEDUO	MASSIRONI LUIGI, MASSIRONI MARIO, MASSIRONI PIERO, TOIA EMILIA
6	F	T	6	STRADA	32,41	STRADA	
7	G	T	6	49	16,24	BOSCO CEDUO	MASSIRONI LUIGI, MASSIRONI MARIO, MASSIRONI PIERO, TOIA EMILIA
8	H	T	6	ACQUE	23,19	ACQUE	ROGGIA SIMONETTA
9	I	T	5	81	17,87	SEMINATIVO	PERUCCA GUIDO ROBERTO
10	L	T	6	43	17,93	SEMINATIVO	CARNOVALI PAOLA, CARNOVALI RENATA, CARNOVALI STEFANIA, VITTORI ELISABETTA
11	M	T	6	ACQUE	11,03	ACQUE	ROGGIA SIMONETTA
12	N	T	5	91	70,11	BOSCO CEDUO	COMUNE DI POGLIANO
13	O	T	6	STRADA	161,71	STRADA	
14	P	T	5	905	151,2	SEMINATIVO IRRIGUO	LAURIOLA MICHELE
15	Q	T	5	903	5,18	PRATO IRRIGUO	LAURIOLA MICHELE
16	R	T	5	907	84,89	REL ACQ ES	LAURIOLA MICHELE
17	S	T	5	ACQUE	46,32	OLONELLA	DEMANIO

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA'

L'indennità è determinata in base al valore di mercato + indennità aggiuntiva (VAM).

$$I = \text{superficie} * (\text{Valore di mercato} + \text{VAM})$$

In base a ricerche di mercato, si è potuto constatare che il valore medio di mercato di terreni agricoli di zona è di €/mq10,00.

L'indennità VAM è invece indicata dalle tabelle in base alla Regione agraria n. 4

METROPOLITANA DI MILANO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2017 ⁽¹⁾

(ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)

N.°	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 2 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 3 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 4 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 6 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 7 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 8 €/mq. (3)
1	SEMINATIVO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
2	SEMINATIVO IRRIGUO	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
3	PRATO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
5	ORTO	7,90	7,90	7,90	7,04	7,72	7,26	6,95	7,42
6	ORTO IRRIGUO	12,45	12,94	12,45	11,63	13,58	12,61	11,37	11,73
7	FRUTTETO (2)	7,82	7,82	7,84	=	9,41	9,23	=	8,79
8	VIGNETO (2)	6,19	6,19	6,19	=	=	=	=	7,10
9	VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.) (2)	=	=	=	=	=	=	=	11,94
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2,80	2,80	2,80	2,61	3,28	2,94	2,54	2,64
11	PIOPPEO (2)	5,23	5,23	5,23	4,71	6,02	5,92	4,65	4,93
12	BOSCO (2)	2,90	2,90	2,90	2,68	3,25	2,90	2,61	2,74
13	COLTURE FLOROVIVAISTICHE (2)	14,49	14,49	14,49	12,94	15,30	13,94	12,79	12,56

NOTE:

Il calcolo eseguito sulle singole particelle conduce a:

N.	Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Aree da espropriare mq	Qualità	Proprietà	Valore di mercato €/mq	VAM €/mq	INDENNITA' €
1	A	T	5	218	16,37	BOSCO CEDUO	MASSIRONI LUIGI, MASSIRONI MARIO, MASSIRONI PIERO, TOIA EMILIA	10,00	2,68	<u>208</u>
2	B	T	5	ACQUE	8,81	ACQUE	ROGGIA SIMONETTA			
3	C	T	5	81	121,1	SEMINATIVO	PERUCCA GUIDO ROBERTO	10,00	5,59	<u>1888</u>
4	D	T	6	43	27,24	SEMINATIVO	CARNOVALI PAOLA, CARNOVALI RENATA, CARNOVALI STEFANIA, VITTORI ELISABETTA	10,00	5,59	<u>425</u>
5	E	T	6	91	19,34	BOSCO CEDUO	MASSIRONI LUIGI, MASSIRONI MARIO, MASSIRONI PIERO, TOIA EMILIA	10,00	2,68	<u>245</u>
6	F	T	6	STRADA	32,41	STRADA				
7	G	T	6	49	16,24	BOSCO CEDUO	MASSIRONI LUIGI, MASSIRONI MARIO, MASSIRONI PIERO, TOIA EMILIA	10,00	2,68	<u>206</u>
8	H	T	6	ACQUE	23,19	ACQUE	ROGGIA SIMONETTA			
9	I	T	5	81	17,87	SEMINATIVO	PERUCCA GUIDO ROBERTO	10,00	5,59	<u>279</u>
10	L	T	6	43	17,93	SEMINATIVO	CARNOVALI PAOLA, CARNOVALI RENATA, CARNOVALI STEFANIA, VITTORI ELISABETTA	10,00	5,59	<u>280</u>
11	M	T	6	ACQUE	11,03	ACQUE	ROGGIA SIMONETTA			
12	N	T	5	91	70,11	BOSCO CEDUO	COMUNE DI POGLIANO	10,00	2,68	<u>889</u>
13	O	T	6	STRADA	161,71	STRADA				
14	P	T	5	905	151,2	SEMINATIVO IRRIGUO	LAURIOLA MICHELE	10,00	7,24	<u>2607</u>
15	Q	T	5	903	5,18	PRATO IRRIGUO	LAURIOLA MICHELE	10,00	7,24	<u>89</u>
16	R	T	5	907	84,89	REL ACQ ES	LAURIOLA MICHELE	10,00	7,24	<u>1464</u>
17	S	T	5	ACQUE	46,32	OLONELLA	DEMANIO			
								TOTALE 8578		

