

**GREENWAY DEL MELLA - LOTTO 1.B**  
INTERVENTI PER LA MOBILITA' SOSTENIBILE  
REALIZZAZIONE PERCORSI CICLOPEDONALI SUL FIUME MELLA  
E DI COLLEGAMENTO

*PNRR, Missione 5, Componente 2, Investimento 2.1 (M5.C2 - inv.2.1)*

("Investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale").



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU

CUP: C87H21001160004

fase: PROGETTO DEFINITIVO

committente: **Comune di Brescia**



via Marconi 12 - 25128 Brescia

t: +39 0302978641

mobilita@comune.brescia.it - mobilitaetraffico@pec.comune.brescia.it

**Settore Mobilità Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico**

Responsabile di Settore: ing. Stefano Sbardella

RUP in fase di progettazione : geom. Michele Mombelli

progettista: **Brescia Infrastrutture s.r.l.**



Via Triumplina, n° 14 - 25123 Brescia

t: +39 030 3061400 f: +39 030 3061401

info@bresciainfrastrutture.it - www.bresciainfrastrutture.it

Direttore Tecnico Generale: ing. Alberto Merlini

Responsabile di progetto: arch. Stefano Bordoli

gruppo di progettazione: arch. Andrea Piu  
arch. Paola Daleffe  
arch. Alessandro Facchi  
geom. Francesco Penocchio

strutture: ing. Massimo Torquati

coordinatore della sicurezza  
in fase di progettazione: ing. Pasqualina Clausi

elaborato: 87\_TIC112 | D | 701 | AR7.1 | 00 | P | piano particellare: espropri, asservimenti e interferenze - relazione illustrativa

scala: -

revisione:	REVISIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	DESCRIZIONE
	00	10.07.2023	A. Facchi	Paola Daleffe	PRIMA EMISSIONE
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

## RELAZIONE TECNICA E CALCOLO DEGLI ONERI

### 1. PREMESSA

Si redige la presente relazione, allegata al Piano Particellare di esproprio, per illustrare i criteri con i quali sono state identificate le aree da assoggettare ad esproprio, oltre a definire i valori adottati per la stima dei costi di espropriazione ed occupazione temporanea per cantierizzazione, delle aree interessate dagli interventi necessari per la realizzazione del progetto.

Per procedere alla quantificazione dei costi inerenti agli espropri, si è proceduto stimando l'ingombro totale delle opere, verificando stato e consistenza delle aree interessate dal progetto; si è infine valutato un onere prevedibile complessivo, indicato nelle somme a disposizione nel quadro economico.

Il Piano Particellare di esproprio è redatto conformemente a quanto riportato nel D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione di pubblica utilità".

### 2. ESPROPRI - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa a cui fare riferimento per l'identificazione delle aree e per la stima dei costi di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea per cantierizzazione è costituita da:

- D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i. – "Testo Unico in materia di espropriazioni";
- D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302;
- Legge Regionale n. 37/2002 e s.m.i. "Disposizioni regionali in materia di espropri";
- Sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011;

### 3. DESCRIZIONE E DEFINIZIONE DELLE AREE OCCUPATE

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato d'intervento e le relative superfici di esproprio, si sviluppano su definite tipologie di aree:

- aree agricole;
- aree urbanizzate principalmente costituite da fregi stradali destinati a parcheggi, accessi, aree verdi, percorsi pedonali;

Per aree occupate s'intendono tutte quelle destinate alla costruzione ed esercizio delle opere previste, nello specifico sono determinate in:

- aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto;
- aree oggetto di occupazione temporanea per la cantieristica di progetto.

meglio definite al punto 5. "classificazione degli immobili".

L'estensione complessiva delle aree coinvolte è rappresentata nella tabella riassuntiva che segue.

### 4. REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO E CALCOLO DELLE AREE

Il Piano Particellare di espropriazione ed occupazione temporanea è composto da due elaborati grafici (AR\_8.1 e AR\_8.2) che rappresentano le aree interessate dall'intervento da un lato e le aree interessate alla logistica di cantiere dall'altro e da due relazioni (la AR\_8.3 e la presente AR\_8.4), la prima riportante l'elenco delle proprietà e le relative visure catastali e l'altra costituita dalla presente relazione con allegata la tabella riassuntiva delle superfici con relativa stima dei costi delle espropriazioni, e delle superfici soggette ad occupazione temporanea stimate in funzione della durata dei lavori.

#### 4.1 PARTE GRAFICA, MAPPE CATASTALI E CRITERI ADOTTATI PER INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI ESPROPRIO

Il Piano Particellare è stato redatto secondo quanto qui di seguito descritto:

- Ricezione dall'ufficio tecnico del Comune di Brescia, dei fogli di mappa in formato digitale ed in coordinate Gauss-Boaga, utilizzata come supporto di base;

- controllo e verifica del posizionamento rispetto al rilievo aggiornato;
- verifica e confronto con fotogrammetria aerea;
- sovrapposizione del progetto ai fogli catastali controllati e verificati.

Il calcolo delle superfici d'esproprio e di occupazione temporanea riportate in tabella è stato effettuato tramite aree poligonate con programmi di gestione CAD, con arrotondamento dei decimali per eccesso, sugli stessi fogli di mappa utilizzati nel Piano Particellare di esproprio.

Nelle tavole grafiche del piano particellare è stata inoltre predisposta adeguata legenda, dove vengono riportati i colori ed i simboli utilizzati per la formazione delle tavole stesse.

#### 4.2 PARTE DESCRITTIVA, VISURE CATASTALI ED ELENCO DITTE

Una volta individuati i mappali interessati, sono state eseguite le relative visure catastali per determinare i dati identificativi (intestazione, redditi, superfici).

Tutte le informazioni sono riassunte nell'Elenco particelle, nello specifico:

- dati catastali delle particelle oggetto di esproprio e di occupazione temporanea (intestatario, dati censuari);
- Provincia e Comune della particella interessata;
- dettaglio delle superfici oggetto di esproprio e di occupazione temporanea;

#### 5. CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono classificati tenendo conto della destinazione urbanistica delle aree e della destinazione d'uso.

Da detta classificazione è risultato che oggetto di indennizzo saranno:

- aree con destinazione agricola fuori dal territorio urbanizzato;
- aree interne al territorio urbanizzato di proprietà pubblica con destinazione pubblica ed aree di proprietà privata ad uso pubblico quali marciapiedi e piazzole di sosta;

#### 6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E FINALITÀ

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: "Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura espropriativa e, senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù".

Per specifiche attinenze e caratteristiche, è stata individuata una macro area a cui verrà assegnato un valore medio a metro quadro dagli uffici preposti agli espropri dei comuni di Brescia e Roncadelle.

#### 7. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE

In base alla classificazione risultante dagli elaborati progettuali, dopo aver determinato le superfici complessive, ed identificato le destinazioni dei beni immobili da espropriare, si provvede ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio, tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e dei criteri indicati dal D.P.R. n. 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità.

##### 7.1 QUANTIFICAZIONE DELLE AREE

Nel Piano Particellare (grafico e descrittivo) è specificata l'estensione delle aree interessate e la loro natura di esproprio od occupazione temporanea.

## 7.2 INDENNITÀ RELATIVA ALLE AREE – CRITERIO DI STIMA

Il valore delle aree, identificate attraverso gli strumenti urbanistici dei diversi Comuni interessati, sarà approssimativamente stimato dagli uffici preposti sulla base dei valori desumibili dai listini immobiliari locali contestualizzati alla natura dell'intervento valutativo.

## 7.3 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI CANTIERE – CRITERIO DI STIMA

L'esecuzione dei lavori chiede l'utilizzo di superfici di proprietà privata oltre che pubblica per le viabilità e lo stoccaggio di materiali. Infatti, il progetto contiene l'elenco delle superfici da occupare temporaneamente strettamente funzionali e preventivabili con certezza al fine di consentire l'accantieramento dell'opera, senza però sostituirsi all'Appaltatore nel reperimento di aree strumentali all'organizzazione del lavoro. I proprietari di dette aree subiscono con la dichiarazione di pubblica utilità, seppur anche se non un esproprio, comunque una compressione temporanea della loro facoltà di godimento sul bene.

Il Testo Unico sulle Espropriazioni ha disciplinato espressamente l'occupazione temporanea di aree da non espropriare, ma necessarie alla corretta esecuzione dei lavori. L'indennità di occupazione temporanea di cantiere è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

## 8. ONERI DI ACQUISIZIONE E RIEPILOGO

Nella stima verranno considerati tutti i possibili costi relativi alle indennità d'esproprio, l'ammontare complessivo sarà stabilito in base ad un procedimento estimativo con valori idonei a garantire una valutazione complessiva congrua, tenendo conto delle disposizioni regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.

## 9. ESCLUSIONI

Il Piano Particolare 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 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;
- eventuali oneri e/o danni imprevisi, per maggiori occupazioni temporanee di aree necessarie per esigenze di cantiere ad oggi non accertabili.