

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA

Viabilità Est di Lucca comprendente i collegamenti
tra Ponte a Moriano ed i caselli dell'autostrada A11
del Frizzone e di Lucca Est - 1° Stralcio

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTAZIONE: ANAS - DIREZIONE PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE LAVORI

I PROGETTISTI:

Ing. Vincenzo Marzi
Ordine Ing. di Bari n. 3594

Ing. Giuseppe Danilo Malgeri
Ordine Ing. di Roma n. A34610

Geol. Serena Majetta
Ordine Geologi del Lazio n. 928

IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

Geom. Fabio Quondam

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

Ing. Achille Devitofranceschi

PROTOCOLLO

DATA

ESPROPRI RELAZIONE ESPROPRI

CODICE PROGETTO

PROGETTO LIV. PROG. N. PROG.

L0601A **D** **1601**

NOME FILE

T00EG00GENRE01_A

CODICE
ELAB.

T00EG00GENRE01

REVISIONE

SCALA

A

-

D					
C					
B					
A	EMISSIONE	SET 2018		G.D.MALGERI	V.MARZI
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

995_PRA01_B001_REV0

ANAS Spa

**ITINERARIO
SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA**

**Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est**

PROGETTO DEFINITIVO

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA SULLA VALUTAZIONE
DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO**

SETTEMBRE 2018

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
3. ELENCO DITTE	3
4. AREE OGGETTO DI ESPROPRIO	4
5. INDENNITA' DI ESPROPRIO	5
6. MAGGIORAZIONI E INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER LE AREE AGRICOLE	7
7. INDENNITA' BASE ED AGGIUNTIVE PER ESPROPRIAZIONE DI AREE FABBRICABILI	8
8. INDENNITA' PER FABBRICATI DA DEMOLIRE E MANUFATTI	8
9. INDENNITA' PER SERRE, VIVAI E SOPRASSUOLO	11
10. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE DI URGENZA	12
11. TABELLA VAM	13
12. QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO	15

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

1. PREMESSA

La presente relazione illustra metodi e risultati dei lavori relativi alla definizione delle aree che saranno sottoposte a procedura di esproprio per pubblica utilità in quanto ricadenti nel percorso viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est – progetto definitivo, nell'ambito del sistema tangenziale di Lucca.

I metodi seguiti ed i parametri utilizzati hanno tenuto conto delle seguenti indicazioni stabilite dalla normativa in vigore.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

2.1 INDENNITA' DI ESPROPRIO DI UN'AREA EDIFICABILE

Art. 37 D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e successive modifiche e integrazioni, aggiornato 2012 -
Testo unico sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità

2.2 INDENNITA' DI ESPROPRIO DI UN'AREA EDIFICATA

Art. 38 D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e successive modifiche e integrazioni, aggiornato 2012 -
Testo unico sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità

2.3 INDENNITA' DI ESPROPRIO DI UN'AREA NON EDIFICABILE

Art. 40 D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e successive modifiche e integrazioni, aggiornato 2012 -
Testo unico sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità

3. ELENCO DITTE

Nell'elenco delle Ditte sono distinte le varie proprietà interessate dalle procedure espropriative in oggetto, con l'indicazione dei dati catastali (foglio, particella, superficie, natura, destinazione urbanistica, reddito dominicale e reddito agrario), nonché la superficie interessata dalla realizzazione delle opere, il corrispondente titolo espropriativo e la determinazione dell'indennità da corrispondere.

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

Le ditte sono riportate con un ordinamento in base alla ubicazione geografica delle particelle, partendo dal nuovo svincolo posto a nord sull'asse nord-sud.

Le particelle ricadenti nelle aree da espropriare relative a canali irrigui intestate al Demanio dello Stato, così come quelle interessate da canali e strade comunali, sono state elencate e riportate per memoria.

Si evidenzia che sono state riscontrate alcune incongruenze in merito alle superfici tra gli estratti di mappa e quanto riportato nelle visure catastali. Inoltre alcune di queste risultano mancanti della ditta intestataria come meglio evidenziato nel piano particellare di esproprio.

Si evidenzia che l'unione dei fogli catastali, così come pervenuti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, presenta, in alcuni casi, sovrapposizioni importanti che dovranno essere verificate in sede di frazionamento finale.

4. AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

Le aree oggetto di esproprio, servitù e di occupazione temporanea ricadono nei Comuni di Lucca e Capannori ed interessano una superficie complessiva di circa 45 ettari di cui circa 40 da espropriare.

Le aree interessate che ricadono nel Comune di Capannori si suddividono in: aree a prevalente uso agricolo, aree boschive, aree produttive, aree residenziali, aree ad uso servizi, verde pubblico, centri storici, corridoio infrastrutturale, ambito di interesse tipologico, parcheggi, e nel Comune di Lucca in: Verde agricolo, aree produttive, aree a verde, aree residenziali, ex progetti norma decaduti, attrezzature di interesse generale, aree residenziali in territorio agricolo, aree terziarie commerciali, parcheggio pubblico.

L'individuazione delle particelle con le relative superfici soggette a procedura di esproprio è avvenuta secondo le fasi e con i criteri di seguito descritti:

- a partire dal limite esterno di viadotti, è stata individuata una fascia di 3.00 m a sinistra e a destra rispetto alla proiezione a terra del loro ingombro massimo, considerando per la valutazione dello stesso, ove del caso, la presenza delle strutture fondali;
- su entrambi i lati del corpo stradale, compresi gli svincoli, rotatorie, strade statali e provinciali, a partire dal limite più esterno dei fossi di guardia, di rilevati e trincee, è stata individuata una fascia di 3.00 m;
- per le strade secondarie, a partire dal limite più esterno dei fossi di guardia, di rilevati e trincee, è stata individuata una fascia di 3.00 m;

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

Come si evince dall'elaborato grafico sopracitato, in corrispondenza di alcune aree sono presenti manufatti non censiti, mentre in altre aree sono presenti manufatti censiti non presenti allo stato dei luoghi e in particolare la particella 1195 del foglio 76 del Comune di Capannori, la particella 959 del foglio 81 del Comune di Lucca e la particella 480 del foglio 94 del Comune di Lucca.

5. INDENNITA' DI ESPROPRIO

Nel caso di area edificabile, l'indennità di esproprio è determinata nella misura pari al valore venale del bene (art. 37, 1° comma) (così come sostituito dal comma 89 dell'art. 2 della L. 24 Dicembre 2007 n. 244, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 22-24 ottobre 2007 in G.U. 31 ottobre 2007 n. 42 - Prima serie speciale).

Indennità provvisoria = Valore Venale

Qualora sia condivisa l'indennità provvisoria (di cui all'art. 37, 1° comma), l'indennità di espropriazione sarà pari a:

Indennità definitiva = Valore Venale aumentato del 10%

Nel caso in cui l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, dovrà essere riconosciuta al proprietario coltivatore diretto UN'INDENNITÀ AGGIUNTIVA pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetterà al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura di espropriazione, sia stato costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, con il lavoro proprio e di quello dei suoi familiari (Art. 37, 9° comma).

L'indennità è ridotta qualora il valore dichiarato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione; l'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato prima della determinazione formale dell'indennità provvisoria.

Tale disposizione non si applica nel caso di terreni, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, in quanto sono comunque considerati non fabbricabili ai fini dell'ICI, come disposto dall'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 30-12-1992 n. 504.

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza del titolo abilitativo o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente.

Ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il Comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità.

Nel caso di area non edificabile, per la determinazione dell'indennità provvisoria, non si applica più il VAM (Valore Agricolo Medio) ma il criterio del Valore reale, effettivo o di mercato dell'area oggetto di esproprio.

Infatti, a seguito della recente Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (pubblicata sulla G.U. prima serie speciale n. 26 del 15 giugno 2011), sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2° e 3° dell'art. 40 del D.P.R. ove si prevedeva che i criteri di calcolo dell'indennità provvisoria di esproprio fossero ancorati ai valori agricoli medi della coltura effettivamente praticata sul fondo o della coltura prevalente nella zona.

Rimane in vigore il 1°, il 4° ed il 5° comma dell'art. 40 del D.P.R.

Pertanto, a seguito del mutato scenario normativo di riferimento, per la determinazione dell'indennità di esproprio, si dovrà distinguere se l'area non edificabile è destinata effettivamente all'agricoltura oppure se essa è destinata ad utilizzazioni extra-agricole.

Qualora l'area sia destinata all'agricoltura, l'indennità è calcolata ai sensi dell'art. 40, 1° comma, del D.P.R. n. 327/2001 e sarà commisurata al valore agricolo reale, tenuto conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

L'indennità provvisoria è quindi pari a:

$$\text{INDENNITÀ} = \text{Valore Agricolo Reale} \times \text{Superficie}$$

Qualora l'area non sia effettivamente coltivata, l'indennità sarà commisurata al valore reale effettivo dell'area (valore venale).

A tal proposito i valori venali utilizzati provengono da:

- Delibera C. Comunale di Lucca n. 69 del 2018;
- Listino valori immobiliari terreni agricoli EXEO anno 2016.

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

L'indennità provvisoria è quindi pari a:

INDENNITÀ = Valore venale x Superficie

La Sentenza della Corte Costituzionale ha conseguentemente travolto anche il sistema della maggiorazioni previste per il caso di condivisione dell'indennità provvisoria.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale viene comunque riconosciuta UN'INDENNITÀ AGGIUNTIVA, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata (Art. 40, 4° comma).

È prevista, inoltre, UN'INDENNITÀ AGGIUNTIVA a favore del fittavolo, del mezzadro o del compartecipante, che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, abbia dovuto abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata, da almeno un anno, prima della data in cui è stata dichiarata la pubblica utilità.

6. MAGGIORAZIONI E INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER LE AREE AGRICOLE

Il Testo Unico disciplina all'art. 40 quarto comma il regime delle indennità aggiuntive per i proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale.

L'articolo 40 prevede che al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo sia corrisposta una ulteriore indennità (VAM) sulla base del valore della coltura effettivamente praticata.

In base alle risultanze dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, si è fatto riferimento ai V.A.M. pubblicati nel 2010 valevoli anche per il 2018 che sono stati aumentati del 10% che si allegano.

L'art. 45 del T.U. dispone che fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare con il soggetto beneficiario dell'espropriazione un atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà.

L'art. 42 del T.U., prevede il riconoscimento di una indennità aggiuntiva (VAM) anche all'affittuario, mezzadro, colono o compartecipante, costretto ad abbandonare il fondo espropriando (sempre che la conduzione del fondo stesso sia anteriore di un anno rispetto alla dichiarazione di pubblica utilità).

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

7. INDENNITA' BASE ED AGGIUNTIVE PER ESPROPRIAZIONE DI AREE FABBRICABILI

Con riferimento all'art.37 del T.U. l'indennità di espropriazione viene determinata nella misura pari al valore venale del bene.

In caso di cessione volontaria del bene (art.37 comma 2), è dovuta al proprietario una indennità aggiuntiva pari al 10% dell'indennità base.

Nell'ipotesi di servitù viene applicato la stessa indennità prevista per l'esproprio.

8. INDENNITA' PER FABBRICATI DA DEMOLIRE E MANUFATTI

Per le recinzioni i cancelli le siepi le aree di corte e i fabbricati che saranno oggetto di demolizione è previsto il riconoscimento di una indennità pari al valore desunto da un'indagine sul mercato immobiliare e da periziari per realizzare le opere Viene inoltre definito l'importo per indennizzare la perdita di valore degli immobili.

A definizione di quanto riportato, vengono di seguito elencate le particelle interessate, eventuali incoerenze tra elaborato grafico ed elaborato scritto ed il valore attribuito.

Comune di Lucca

- Foglio 139 – p.la 258 demolizione e rifacimento recinzione in
c.a. e rete e spostamento cancello € 8.092,80
- Foglio 139 – p.la 932 demolizione e rifacimento recinzione in
c.a. e rete e spostamento baracche € 9.091,68
- Foglio 139 – p.la 109 demolizione e rifacimento recinzione in
muratura e ringhiera € 19.005,00
- Foglio 139 – p.la 256 demolizione e rifacimento recinzione in
muratura e ringhiera cancello pedonale
e svalutazione fabbricato € 25.050,48
- Foglio 138 – p.la 506-507-508-660
Soppressione distributore €
- Foglio 138 – p.la 767 demolizione e rifacimento recinzione in
c.a. e ringhiera cancello carrabile
e svalutazione attività € 65.095,68
- Foglio 138 – p.la 47 demolizione e rifacimento recinzione in
c.a. e ringhiera siepe e cancello carrabile € 17.993,00
- Foglio 114 – p.la 758 demolizione e rifacimento recinzione in

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

	c.a. ringhiera e cordoli perdita parcheggio	€	9.915,00
•	Foglio 114 – p.IIa 1105 demolizione e rifacimento recinzione in c.a. e ringhiera	€	9.900,00
•	Foglio 114 – p.IIa 5 demolizione e rifacimento recinzione in c.a. e ringhiera siepe e cancello carrabile	€	12.008,76
•	Foglio 94 – p.IIa 549 demolizione e rifacimento recinzione in c.a. ringhiera e cancello	€	16.002,66
•	Foglio 94 – p.IIe 547-884 demolizione capannone metallico Non riportato sulla mappa catastale	€	15.000,00
•	Foglio 94 – p.IIa 479 demolizione e rifacimento recinzione in muratura ringhiera e cancello	€	14.932,56
•	Foglio 94 – p.IIa 472 demolizione e rifacimento recinzione in c.a. ringhiera e cancello	€	11.851,68
•	Foglio 94 – p.IIa 214 demolizione e rifacimento recinzione in muratura e cancello parco e deprezzamento fabbricato	€	149.418,72
•	Foglio 94 – p.IIa 1005 demolizione e rifacimento recinzione in Muratura e siepe e deprezzamento fabbricato	€	25.380,72
•	Foglio 94 – p.IIa 1708 demolizione e rifacimento recinzione in muratura nuovo ingresso	€	15.851,68
•	Foglio 94 – p.IIa 739 demolizione e rifacimento recinzione in muratura ringhiera e cancello	€	11.313,68
•	Foglio 94 – p.IIa 933 demolizione e rifacimento recinzione in c.a. ringhiera e cancello	€	10.116,00
•	Foglio 94 – p.IIa 1079 demolizione e rifacimento recinzione in c.a. e ringhiera	€	15.098,00
•	Foglio 94 – p.IIa 70 demolizione e rifacimento recinzione Realizzazione pilone	€	3.105,00
•	Foglio 81 – p.IIa 466 demolizione e rifacimento recinzione Realizzazione pilone	€	3.105,00
•	Foglio 81 – p.IIa 935 demolizione e rifacimento recinzione Realizzazione pilone	€	3.105,00
•	Foglio 81 – p.IIa 1229 deprezzamento fabbricato	a c. €	6.000,00

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

-
- Foglio 81 – p.lla 653 deprezzamento fabbricato non
Interessato da esproprio a c. € 20.000,00
 - Foglio 81 – p.lla 1041 demolizione e rifacimento recinzione
Per realizzazione pilone e deprezzamento
Deposito € 15.175,00

Comune di Capannori

- Foglio 77 – p.lla 1386-1593 area distributore spostamento
Cordoli e segnaletica € 3.046,08
- Foglio 77 – p.lla 67 demolizione e rifacimento recinzione in
c.a. e cancello € 17.348,68
- Foglio 73 – p.lla 215 demolizione e rifacimento recinzione in
c.a. e cancello € 13.898,68
- Foglio 77 – p.lla 972 demolizione e rifacimento recinzione € 4.009,00
- Foglio 77 – p.lla 1606 distributore spostamento cordoli
e segnaletica € 3.046,08
- Foglio 77 – p.lla 960-946-949-968-100
Lavaggio spostamento macchinari e
Demolizione e rifacimento recinzione € 19.887,08
- Foglio 76 – p.lla 248 demolizione e rifacimento recinzione
e cancello € 20.139,20
- Foglio 76 – p.lla 1164-1181-246 demolizione e rifacimento recinzione
e cancello € 35.190,00
- Foglio 76 – p.lla 2248 demolizione e rifacimento recinzione
e deprezzamento € 5.190,00
- Foglio 76 – p.lla 1454 demolizione e rifacimento recinzione € 3.105,00
- Foglio 76 – p.lla 1176 demolizione e rifacimento recinzione a c. € 15.000,00
- Foglio 76 – p.lla 1035 demolizione e rifacimento recinzione a c. € 15.000,00
- Foglio 76 – p.lla 271 demolizione e rifacimento marciapiedi
e deprezzamento fabbricato € 10.046,08
- Foglio 75 – p.lla 1895 demolizione e rifacimento recinzione e
cancello e spostamento segnaletica € 6.132,88
- Foglio 75 – p.lla 2890 demolizione e rifacimento recinzione € 3.105,00
- Foglio 42 – p.lla 2264 demolizione e rifacimento recinzione e

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

• Cannello	€ 25.139,20
IMPORTO TOTALE	€ 710.891,06
SI ARROTONDA	€ 715.000,00

Nella valutazione si è tenuto conto della reale condizione manutentiva degli immobili.

Per quanto attiene altri manufatti realizzati con diverse tipologie di materiali (lamiera, legno, prefabbricati, ecc.) la valutazione è stata effettuata singolarmente in base al tipo di struttura e condizione manutentiva.

9. INDENNITA' PER SERRE, VIVAI E SOPRASSUOLO

Per le serre, i vivai e terreni con soprassuolo particolare oltre all'indennizzo base si è riconosciuto un ulteriore indennizzo per svalutazione attività, recinzioni, modifica e rifacimento di impianti, ripristino ingressi e strade di accesso.

A definizione di quanto riportato, vengono di seguito elencate le particelle interessate, eventuali incoerenze tra elaborato grafico ed elaborato scritto ed il valore attribuito.

Comune di Lucca

• Foglio 136 – p.Ila 314 orto irriguo mq 1905 catastalmente			
	Seminativo arborato maggiore compenso	a c.	€ 10.000,00
• Foglio 114 – p.Ila 43 vivaio zollatura e espianto piante		a c.	€ 50.000,00
• Foglio 94 – p.Ila 1343 demolizione serra/annesso in struttura			
	Metallica non riportato su mappa catastale	a c.	€ 12.000,00
• Foglio 81 – p.Ila 1138 siepe giardino piante orto		a c.	€ 5.000,00
• Foglio 81 – p.Ila 671 demolizione e rifacimento recinzione			
	Per realizzazione pilone e deprezzamento		
	giardino		€ 14.900,00
• Foglio 81 – p.Ila 34 rimozione piante di ulivo		a c.	€ 3.000,00

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

Comune di Capannori

- Foglio 74 – p.lla 229-225-223-210 zollatura e espianto piante a c. € 35.000,00
- Foglio 74 – p.lla 343-1797 zollatura e espianto piante a c. € 77.000,00

IMPORTO TOTALE € **206.900,00**

SI ARROTONDA € **207.000,00**

10. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE DI URGENZA

In caso di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione – art. 22 bis comma 5, del T.U., è dovuta per il periodo intercorrente tra la data di immissione nel possesso e la data di corresponsione dell'indennità di espropriazione o del corrispettivo, stabilito per l'atto di cessione volontaria l'indennità di occupazione da computarsi ai sensi dell'articolo 50, comma 1.

Nel caso di occupazione di un'area è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

11. TABELLA VAM ANNO 2010

Ufficio del territorio di LUCCA



Data: 24/03/2010
Ora: 11.31.45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2010

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 PIANA DI LUCCA ZONA EST Comuni di: ALTOPASCIO, CAPANNORI, LUCCA, MONTECARLO, PORCARI				REGIONE AGRARIA N°:			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4000,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	6500,00							
BOSCO MISTO	4500,00	SI						
CANNETO	3200,00							
CASTAGNETO DA FRUTTO	4000,00							
COLTURA FLOREALE	95000,00							
FRUTTETO	42000,00							
GIARDINI	80000,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	1500,00							
ORTO	48000,00							
ORTO IRRIGUO	70000,00							
PALUSTRE	3500,00							
PASCOLO	3500,00							
PASCOLO ARBORATO	3500,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	3500,00							

Pagina: 7 di 8

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

Ufficio del territorio di LUCCA



Data: 24/03/2010
Ora: 11.31.45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2010

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 PIANA DI LUCCA ZONA EST Comuni di: ALTOPASCIO, CAPANNORI, LUCCA, MONTECARLO, PORCARI				REGIONE AGRARIA N°:			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO	20000,00							
PRATO	11000,00	SI						
PRATO ARBORATO	11000,00							
PRATO IRRIGUO	17000,00							
PRATO IRRIGUO ARBORATO	17000,00							
SEMINATIVO	28000,00	SI						
SEMINATIVO ARBORATO	28000,00							
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	41000,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	41000,00							
ULIVETO	24000,00	SI						
VIGNETO	32000,00							
VIGNETO IN ZONE TIPICHE D.O.C.	50000,00	SI						
VIVAIO	100000,00	SI	SI					

Pagina: 8 di 8

ANAS spa

SISTEMA TANGENZIALE DI LUCCA
Viabilità est di Lucca comprendente i collegamenti tra
Ponte a Mariano e i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est

12. QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	TOT.PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1	a1) Valore Agricolo (VA)	€ 3.627.743,00	€ 3.627.743,00
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. <small>critéri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 e quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 comma 89 e 90.)</small>	a2) Valore Venale (VV)	€ 924.251,50	€ 924.251,50
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima	€ 715.000,00	€ 715.000,00
		Indennità base = a1+a2+a3			
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a1 + a2)	€ 163.925,15	€ 163.925,15
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	superficie esproprio x VAM/2	€ 957.006,00	€ 957.006,00
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	superficie esproprio x VAM		
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 2 anni)	1/12 Indennità base x N (2 anni)	€ 915.896,27	€ 915.896,27
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima, fermo e/o cessione attività, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	€ 207.000,00	€ 207.000,00
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base		
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose	Servitù e Mitigazioni	1/2 dell'indennità totale	€ 547.060,00	€ 273.530,00
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base		
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio ..., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U.			
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U.					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Tema	Tema dei Tecnici		€ -	€ 340.000,00
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.		€ -	
TOTALE INDENNITA'					€ 8.124.351,92
5. SPESE					
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	GIA FATTE		
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti, Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	ESENTI		
TOTALE GENERALE ESPROPRI				€	8.124.351,92
TOTALE GENERALE ESPROPRI arr.to				€	8.100.000,00

IN CASO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA I VALORI DA PRENDERE A RIFERIMENTO SONO I QUELLI CON "P.C. GIA' RILASCIATO" SENZA L'APPLICAZIONE DI ALCUN COEFFICIENTE CORRETTIVO.
 PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE LA SOTTOSTANTE TABELLA VA APPLICATA UNITAMENTE ALLA TABELLA B "coefficienti correttivi edificabilità residua"

2018

I.C.I. - TABELLA VALORI / mq

AREE FABBRICABILI

coefficiente correttivo 100%

Zone omogenee D.M. 1444/68	Categorie R.U.	Area Inediativa R.U.		Dati Urbanistici			VALORE VENALE (€/mq) / MICROZONA CATASTALE							
		Art	Denominazione	Intervento	IF=mq IT=mc	Sup. Minima mq / Volume max mc	1	2	3	4	5	6	7	
AREE RESIDENZIALI														
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C	105 ex 109	UI (UI_res)	Aree residenziali della città intorno alle mura	Interventi edilizi diretti	1,5		€ 320,00						
					P.C. già rilasciato			€ 352,00						
B	A B1 - B2 B4 - B6 C	106 ex 110	UR (UR_res)	Aree residenziali della città recente compatta	Interventi edilizi diretti	1,8		€ 330,00	€ 300,00					
					P.C. già rilasciato			€ 363,00	€ 330,00					
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 C	107 ex 111	PM (PM_res)	Aree residenziali di Ponte a Moriano	Interventi edilizi diretti	1,5						€ 200,00		
					P.C. già rilasciato						€ 220,00			
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C	108 ex 112	PL Limite terreno edificato 150 mc	Aree residenziali della città lineare	Interventi edilizi diretti	1,2		€ 230,00		€ 220,00				
					P.C. già rilasciato			€ 253,00		€ 242,00				
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C D	109 ex 113	VU Limite terreno edificato 150 mc	Aree residenziali dei Monti Pisani	Interventi edilizi diretti	0,5		€ 120,00					€ 110,00	
					P.C. già rilasciato			€ 132,00				€ 121,00		
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C D	110 ex 114	CU-OU-QU-DU Limite terreno edificato 150 mc	Aree residenziali Collinari	Interventi edilizi diretti	0,3		€ 100,00	€ 110,00			€ 70,00	€ 80,00	
					P.C. già rilasciato			€ 110,00	€ 121,00		€ 77,00	€ 88,00		

IN CASO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA I VALORI DA PRENDERE A RIFERIMENTO SONO I QUELLI CON "P.C. GIA' RILASCIATO" SENZA L'APPLICAZIONE DI ALCUN COEFFICIENTE CORRETTIVO.

PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE LA SOTTOSTANTE TABELLA VA APPLICATA UNITAMENTE ALLA TABELLA B "coefficienti correttivi edificabilità residua"

2018

I.C.I. - TABELLA VALORI / mq

AREE FABBRICABILI

coefficiente
correttivo 100%

Zone omogenee D.M. 1444/68	Categorie R.U.	Area Insediativa R.U.		Dati Urbanistici			VALORE VENALE (€/mq) / MICROZONA CATASTALE							
		Art	Denominazione	Intervento	IF=mq IT=mc	Sup. Minima mq / Volume max mc	1	2	3	4	5	6	7	
AREE PRODUTTIVE														
B	B2 solo autocon. B5 C	116 ex 119	P	Aree produttive isolate della piana	Interventi edilizi diretti	2,7		€ 170,00	€ 120,00		€ 110,00	€ 95,00	€ 70,00	€ 95,00
					P.C. già rilasciato			€ 187,00	€ 132,00		€ 121,00	€ 104,50	€ 77,00	€ 104,50
B	B5 C	117 ex 120	V - O - C - Q	Aree produttive isolate dei Monti Pisani, Dell'oltreserchio e delle colline del Quiesa	Interventi edilizi diretti	2,0			€ 100,00	€ 80,00		€ 95,00	€ 70,00	€ 95,00
					P.C. già rilasciato				€ 110,00	€ 88,00		€ 104,50	€ 77,00	€ 104,50
B	B5 C	118 ex 121	D	Aree produttive isolate del Monte Moraglio	Interventi edilizi diretti	1,5								€ 60,00
					P.C. già rilasciato									€ 66,00
AREE PRODUTTIVE CONCENTRATE														
B	B5 C	119 ex 122	*UR	Aree produttive concentrate della piana	Interventi edilizi diretti	2,7		€ 170,00	€ 120,00		€ 110,00			
					P.C. già rilasciato			€ 187,00	€ 132,00		€ 121,00			
B	B5 C	120 ex 123	*PM	Aree produttive concentrate di Ponte a Moriano	Interventi edilizi diretti	2,4						€ 90,00		
					P.C. già rilasciato							€ 99,00		

IN CASO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA I VALORI DA PRENDERE A RIFERIMENTO SONO I QUELLI CON "P.C. GIA' RILASCIATO" SENZA L'APPLICAZIONE DI ALCUN COEFFICIENTE CORRETTIVO.

PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE LA SOTTOSTANTE TABELLA VA APPLICATA UNITAMENTE ALLA TABELLA B "coefficienti correttivi edificabilità residua"

2018

I.C.I. - TABELLA VALORI / mq

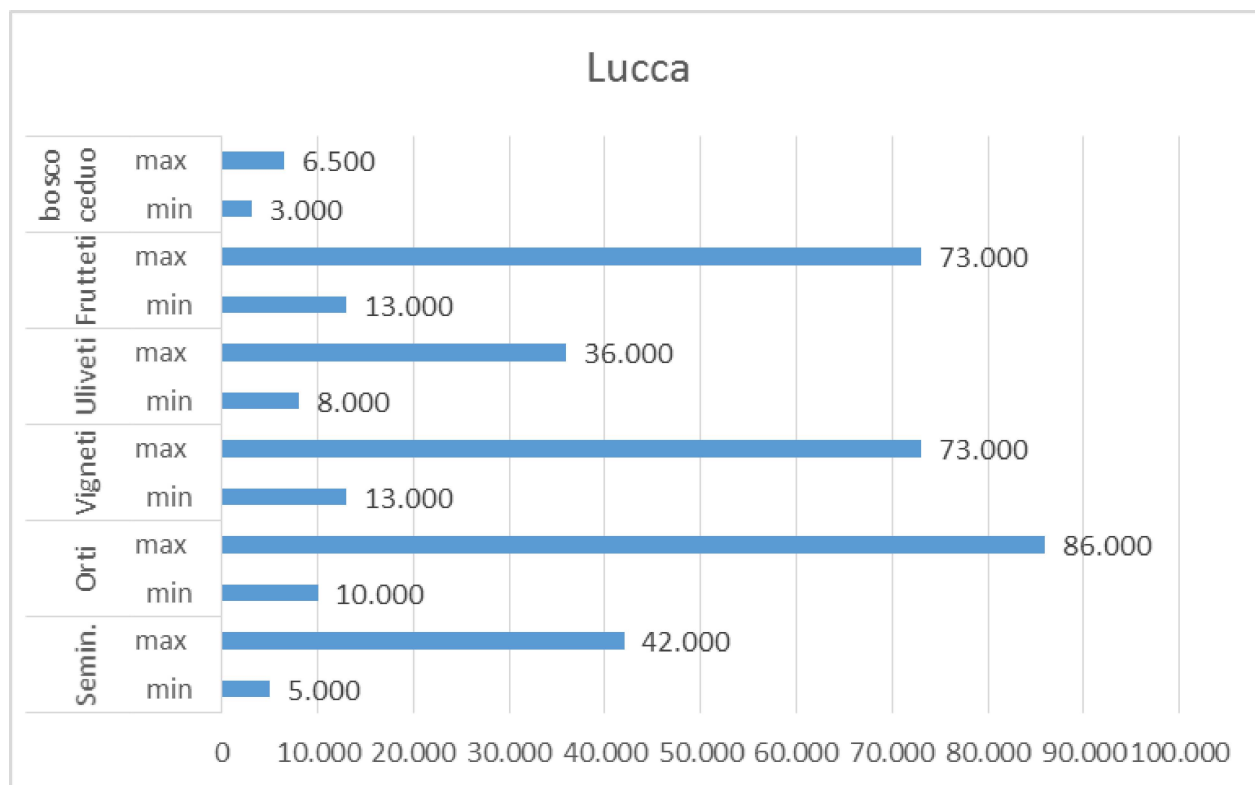
AREE FABBRICABILI

coefficiente correttivo 100%

Zone omogenee D.M. 1444/68	Categorie R.U.	Area Inediativa R.U.		Dati Urbanistici			VALORE VENALE (€/mq) / MICROZONA CATASTALE						
		Art	Denominazione	Intervento	IF=mq IT=mc	Sup. Minima mq / Volume max mc	1	2	3	4	5	6	7
AREE TERZIARIE													
B	B1 - B2 C	123 ex 126	Aree per Attività Direzionali (2_dir)	Interventi edilizi diretti	3,0								
				P.C. già rilasciato									
B	B1 - B2 - B3 B4 - B7 C	124 ex 127	Aree per Attività Commerciali (1_com)	Interventi edilizi diretti	2,5								
				P.C. già rilasciato									
AREE RICETTIVE													
B	B1 - B2 - B3 B4 - B6 C D	126 ex 129	Aree per Attività Ricettive (3_ric)	Interventi edilizi diretti	3,0								
				P.C. già rilasciato	1,8								
AREE PER SERVIZI ed INFRASTRUTTURE													
F	B1 - B2 - B3 B4 - B6 C D	130 ex 133	Aree per attrezzature di INTERESSE LOCALE (Int_loc)	CON CONVENZIONE			€ 40,00	€ 30,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 15,00	€ 20,00
				P.C. già rilasciato			€ 44,00	€ 33,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 16,50	€ 22,00
F	B2 - B3 B4 - B6 C D	131 ex 134	Aree per attrezzature di INTERESSE GENERALE (Int_gen)	CON CONVENZIONE			€ 40,00	€ 30,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 15,00	€ 20,00
				P.C. già rilasciato			€ 44,00	€ 33,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 16,50	€ 22,00
SPAZI ED ATTREZZATURE VARIE													
F	B5	136 ex 138	Impianti Tecnologici (Imp_tecn)	CON CONVENZIONE			€ 40,00	€ 30,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 15,00	€ 20,00
				P.C. già rilasciato			€ 44,00	€ 33,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 16,50	€ 22,00

Rapporto statistico provinciale

Nell'istogramma seguente sono evidenziate le variabilità dei valori delle sei qualità di coltura monitorate.



Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 120.000,00, riguarda i migliori orti dei Comuni di Camaiore, Forte dei Marmi, Massarosa, Pietrasanta, Viareggio.

Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 3.000,00, riguarda i peggiori boschi cedui della provincia.