

PROVINCIA DI SAVONA
COMUNE DI VADO LIGURE

Realizzazione bretella di collegamento tra via Bertola e
via Trieste lungo la sponda destra del torrente Segno

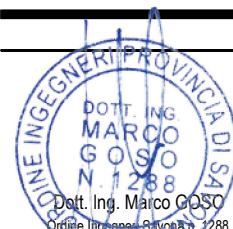
Progetto di fattibilità tecnico economica

Relazione espropri – occupazioni

COMMITTENTE

Comune di Vado Ligure
P.zza San Giovanni Battista, 5
17047 Vado Ligure

PROGETTO



D					ALLEGATO:	PAGINE:
C					P	9
B						
A						
0	Mag. 2025	Ing. M. Goso		Emissione		
REV	DATA	REDAZIONE	VERIFICA	DESCRIZIONE	FILE:	
					PFTE_0P_Rel_espropri_occupaz_R00.docx	

COMUNE DI VADO LIGURE		PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
Realizzazione di una nuova viabilità in sponda destra del torrente Segno dall'attuale ponte di via Bertola fino alla connessione con la nuova via Trieste		0	Maggio 2025	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE ESPROPRI - OCCUPAZIONI	FILE: Rel_espropri_occup.doc		Pag. 1 di 9
Indice 1 PREMESSA..... 2 2 AREE IN ESPROPRIO..... 3 2.1 Individuazione aree interessate dall'esproprio 3 2.1.1 Particellari 7 e 15..... 4 2.1.2 Particellari 18 e 19 5 2.1.3 Particellare 20 5 3 AREE IN OCCUPAZIONE TEMPORANEA 6 3.1 Individuazione aree interessate da occupazione temporanea..... 6 4 AREE OGGETTO DI CONVENZIONE 7 4.1 Individuazione aree oggetto di convenzione 7 5 STIMA DEGLI INDENNIZZI..... 8 5.1 Generalità 8 5.1.1 Terreni edificabili e/o edificati 8 5.1.2 Terreni non edificabili 8 5.2 Valori indennizzi per gli espropri..... 8 5.3 Valori indennizzi per le occupazioni temporanee 8 5.4 Riepilogo costi per indennizzi 9				
STG – STUDIO GOSO ASSOCIATI via Fiume 2A/1 - 17100 SAVONA www.studiogoso.it				

COMUNE DI VADO LIGURE		PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
Realizzazione di una nuova viabilità in sponda destra del torrente Segno dall'attuale ponte di via Bertola fino alla connessione con la nuova via Trieste		0	Maggio 2025	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE ESPROPRI - OCCUPAZIONI	FILE: Rel_espropri_occup.doc		Pag. 2 di 9

1 PREMESSA

La presente relazione viene redatta nell'ambito del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) per la "REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA VIABILITÀ IN SPONDA DESTRA DEL TORRENTE SEGNO DALL'ATTUALE PONTE DI VIA BERTOLA FINO ALLA CONNESSIONE CON LA NUOVA VIA TRIESTE".

Il tratto di viabilità in progetto è evidenziata in colore giallo nella ortofoto seguente, dove sono anche indicate in colore rosso le principali vie di comunicazione in corso di ristrutturazione (strada a scorrimento Savona - Vado Ligure), di nuova realizzazione (progetto P708 nuova via Trieste) ed in corso di approvazione (nuovo svincolo Autostrada A10 di Vado Ligure).



Figura 1 - Planimetria generale pianificazione della viabilità nel comune di vado Ligure

Negli intenti dell'Amministrazione Comunale questa nuova viabilità dovrà avere la funzione di creare un collegamento all'autostrada, alternativo alla galleria Carrara e soprattutto alla direttrice urbana Via Trieste - (Via Montegrappa) - Via Piave - Via Verdi, che consenta di congiungere l'Aurelia/Via Trieste alla rotatoria posta nei pressi della Motorizzazione su cui si innestano l'Aurelia bis, la Strada di Scorrimento e (nel futuro) il nuovo Casello autostradale di Vado Ligure.

Le aree sulle quali verranno realizzate le opere non rientrano tutte nella disponibilità del Comune di Vado Ligure; alcune aree dovranno essere espropriate mentre altre dovranno essere oggetto di convenzione con gli Enti titolari della proprietà.

Infine alcune aree dovranno essere occupate temporaneamente durante le attività di cantiere.

Il presente documento individua e descrive le aree interessate, proponendo una stima dei valori di indennizzo e dei relativi oneri, al fine di quantificare la voce da inserire nel Quadro Economico di progetto.

COMUNE DI VADO LIGURE		PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
Realizzazione di una nuova viabilità in sponda destra del torrente Segno dall'attuale ponte di via Bertola fino alla connessione con la nuova via Trieste		0	Maggio 2025	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE ESPROPRI - OCCUPAZIONI		FILE: Rel_espropri_occup.doc		Pag. 3 di 9

2 AREE IN ESPROPRIO

2.1 Individuazione aree interessate dall'esproprio

Le opere ricadono soltanto in parte su terreni già nelle disponibilità del Comune di Vado Ligure, mentre per alcune dovrà essere attivata la procedura di esproprio ai fini della pubblica utilità, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e smi, attivando il Vincolo preordinato all'esproprio.

In particolare la rotatoria dopo il ponte di via Montegrappa in prossimità del Centro Commerciale "Molo 8.44" insiste in gran parte sul sedime stradale attuale di Via Montegrappa/Via Trieste, mentre la restante parte su aree di diversa proprietà: un'area privata ad uso pubblico di proprietà Le Terrazze di Vado S.r.l. ma concessa al Comune come parcheggio pubblico, aree comunali, aree di proprietà Autorità di Sistema Portuale ed infine aree ex T.R.I. S.r.l.

La porzione di strada che corre in sponda destra parallelamente all'alveo del T. Segno interessa invece terreni di proprietà ANAS, Autorità di Sistema Portuale ed ex T.R.I. S.r.l..

La rotatoria di Via Bertola ricade prevalentemente nelle aree di proprietà ex T.R.I. S.r.l. e comunali.

Il presente documento, oltre ad individuare con precisione le proprietà oggetto di esproprio, riporta una stima dei costi per gli indennizzi.

Al fine di individuare i mappali interessati dalla interferenza con l'opera in progetto, l'intervento è stato sovrapposto alla mappa catastale (vedi tavola 30).

Nel dettaglio riportato in figura 2 si vedono le aree oggetto di esproprio, con i relativi numeri di particellare.

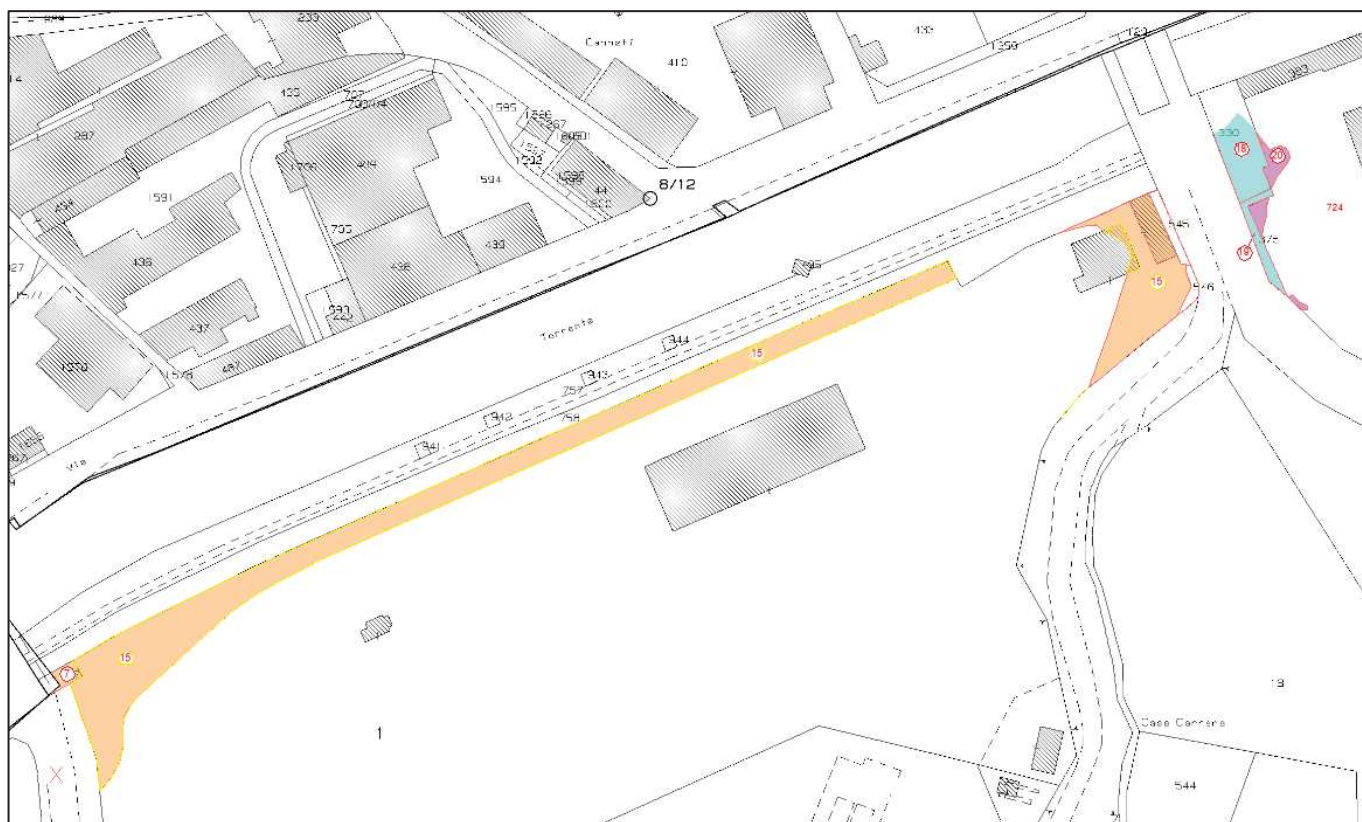


Figura 2 – Aree in esproprio

COMUNE DI VADO LIGURE				PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
Realizzazione di una nuova viabilità in sponda destra del torrente Segno dall'attuale ponte di via Bertola fino alla connessione con la nuova via Trieste				0	Maggio 2025	Emissione
				REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE ESPROPRI - OCCUPAZIONI				FILE: Rel_espropri_occup.doc		Pag. 4 di 9

Nella tabella 1 è riportato il dettaglio delle aree.

N°	COMUNE	PROPRIETARIO	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	SEZIONE	SEZ. URBANA	QUALITÀ / CATEGORIA	SUP MAP (m²)	SUP ESP (m²)
7	VADO LIGURE	TRI S.P.A. sede in VADO LIGURE (SV) 03431590102* - (1) Proprieta' 1/1	TERRENI	29	677				INCOLT STER	60	39 (*)
15	VADO LIGURE	TRI S.P.A. sede in VADO LIGURE (SV) 03431590102* - (1) Proprieta' 1/1	TERRENI FABBRICATI	29	1	2			ENTE URBANO D/7	37425	2850 152
18	VADO LIGURE	COMUNE DI VADO LIGURE sede in VADO LIGURE (SV) 00251200093* - (1) Proprieta' 1/2 LE TERRAZZE DI VADO S.R.L. sede in VADO LIGURE (SV) 06829190963* - (1) Proprieta' 1/2	TERRENI	29	330				INCOLT STER	332	238
19	VADO LIGURE	COMUNE DI VADO LIGURE sede in VADO LIGURE (SV) 00251200093* - (1) Proprieta' 1/2 LE TERRAZZE DI VADO S.R.L. sede in VADO LIGURE (SV) 06829190963* - (1) Proprieta' 1/2	TERRENI	29	375				INCOLT STER	18	82 (*)
20	VADO LIGURE	LE TERRAZZE DI VADO S.R.L. con sede in VADO LIGURE (SV) 06829190963 - Proprieta' 1/1	TERRENI FABBRICATI	29	724	37 49			ENTE URBANO D/7 Bene comune non censibile	31453	97 3

(*) Differenza superficiale tra visure e cartografia - si riporta in esproprio la superficie misurata sulla cartografia

Tabella 1 – Dettaglio aree in esproprio

2.1.1 Particellari 7 e 15

I particellari 7 e 15 risultano aree di proprietà della Società TRI spa, con la quale il Comune di Vado Ligure ha già in corso una trattativa per una cessione bonaria delle aree.

I due particellari in questione occupano un’area a piazzale destinata ad oggi alla logistica (figura 3).



Figura 3 – Particellari 7 - 15

Sul particellare 15 insistono alcuni manufatti, costituiti da vecchie vasche, il cui sedime sarà espropriato solo parzialmente. Pertanto nella stima dei costi dovranno essere considerati gli oneri di demolizione e smaltimento di dette vasche, nella loro interezza, nonché di sistemazione delle superfici di risulta.

COMUNE DI VADO LIGURE		PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
Realizzazione di una nuova viabilità in sponda destra del torrente Segno dall'attuale ponte di via Bertola fino alla connessione con la nuova via Trieste		0	Maggio 2025	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE ESPROPRI - OCCUPAZIONI	FILE: Rel_espropri_occup.doc		Pag. 5 di 9

2.1.2 Particellari 18 e 19

Per quanto riguarda i particellari 18 e 19, benché il Comune risulti cointestatario in quanto risultano già inseriti in una Convenzione che li destina ad uso di parcheggio pubblico, è stato richiesto di considerarli da espropriare.

Ad oggi le due aree sono destinate a parcheggio pubblico prossimo al Centro Commerciale "Molo 8.44" (figura 4).

2.1.3 Particellare 20

Il particellare 20 è limitrofo alle aree di cui ai particellari 18 e 19, ma, a differenza di questi ultimi, risulta di proprietà esclusiva del Centro Commerciale, e fa parte sempre di un'area destinata a parcheggio/viabilità di accesso al C.C. (figura 4).



Figura 4 – Particellari 18 – 19 – 20

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del PRG sotto riportato, la aree ricadono essenzialmente in zona industriale "I5" (particellari 7 – 15) e marginalmente nelle zone semintensive "S16 bis" (particellari 18 – 19 -20).

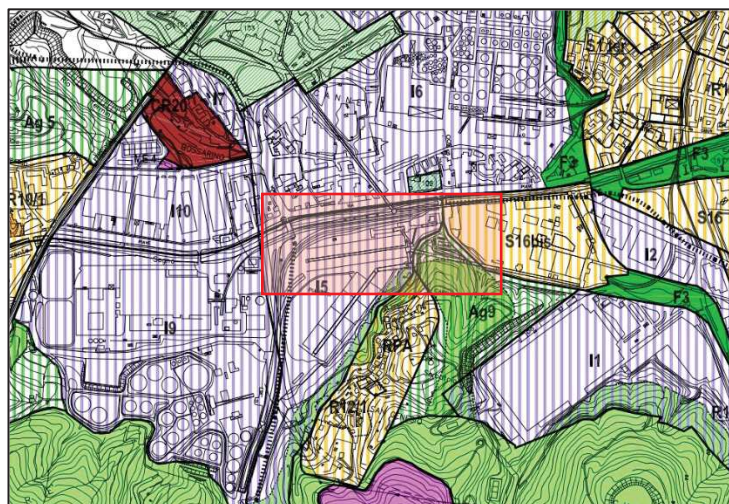


Figura 5 - Estratto cartografico del PRG del Comune di Vado Ligure Tav. 7 – Assetto Generale

COMUNE DI VADO LIGURE		PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
Realizzazione di una nuova viabilità in sponda destra del torrente Segno dall'attuale ponte di via Bertola fino alla connessione con la nuova via Trieste		0	Maggio 2025	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE ESPROPRI - OCCUPAZIONI		FILE: Rel_espropri_occup.doc		Pag. 6 di 9

3 AREE IN OCCUPAZIONE TEMPORANEA

3.1 Individuazione aree interessate da occupazione temporanea

Per l'esecuzione delle opere è previsto che alcune aree, che non rientrano nelle disponibilità del Comune di Vado Ligure, debbano essere temporaneamente occupate durante le attività di cantiere.

Le aree oggetto di occupazione sono state ipotizzate ma dovranno essere confermate nella fase di progettazione esecutiva e potranno subire anche variazioni, una volta aggiudicato l'appalto per la realizzazione delle opere, su richiesta dell'impresa esecutrice.

Nel dettaglio riportato in figura 6 si vedono le aree oggetto di occupazione, con i relativi numeri di particellare.

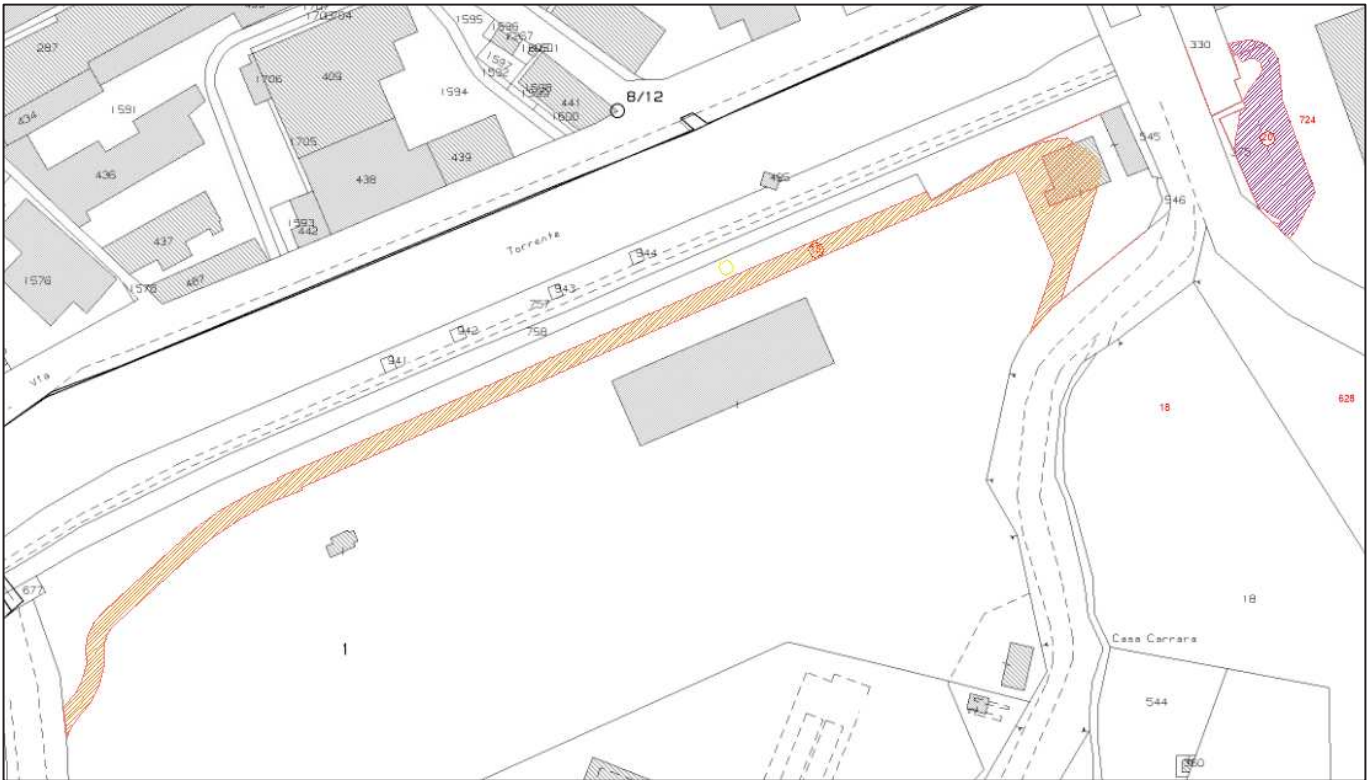


Figura 6 – Aree in occupazione temporanea

Nella tabella 2 è riportato il dettaglio delle aree.

N°	COMUNE	PROPRIETARIO	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	SEZIONE	SEZ. URBANA	QUALITÀ / CATEGORIA	SUP MAP (m²)	SUP OCCUPAZIONE (m²)
15	VADO LIGURE	TRI S.P.A. sede in VADO LIGURE (SV) 03431590102* - (1) Proprieta' 1/1	TERRENI	29	1				ENTE URBANO	37425	2025
			FABBRICATI			2			D/7		195
20	VADO LIGURE	LE TERRAZZE DI VADO S.R.L. con sede in VADO LIGURE (SV) 06829190963 - Proprieta' 1/1	TERRENI	29	724				ENTE URBANO	31453	
			FABBRICATI			37			D/7		671
						49			Bene comune non censibile		23

Tabella 2 – Dettaglio aree in occupazione temporanea

COMUNE DI VADO LIGURE		PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
Realizzazione di una nuova viabilità in sponda destra del torrente Segno dall'attuale ponte di via Bertola fino alla connessione con la nuova via Trieste		0	Maggio 2025	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE ESPROPRI - OCCUPAZIONI		FILE: Rel_espropri_occup.doc		Pag. 7 di 9

4 AREE OGGETTO DI CONVENZIONE

4.1 Individuazione aree oggetto di convenzione

Tra le aree che non saranno oggetto di esproprio, molte rientrano già nella disponibilità del Comune di Vado Ligure, mentre alcune dovranno essere oggetto di convenzione con gli Enti titolari della proprietà.

Nel dettaglio riportato in figura 7 si vedono le aree oggetto di occupazione, con i relativi numeri di particellare.

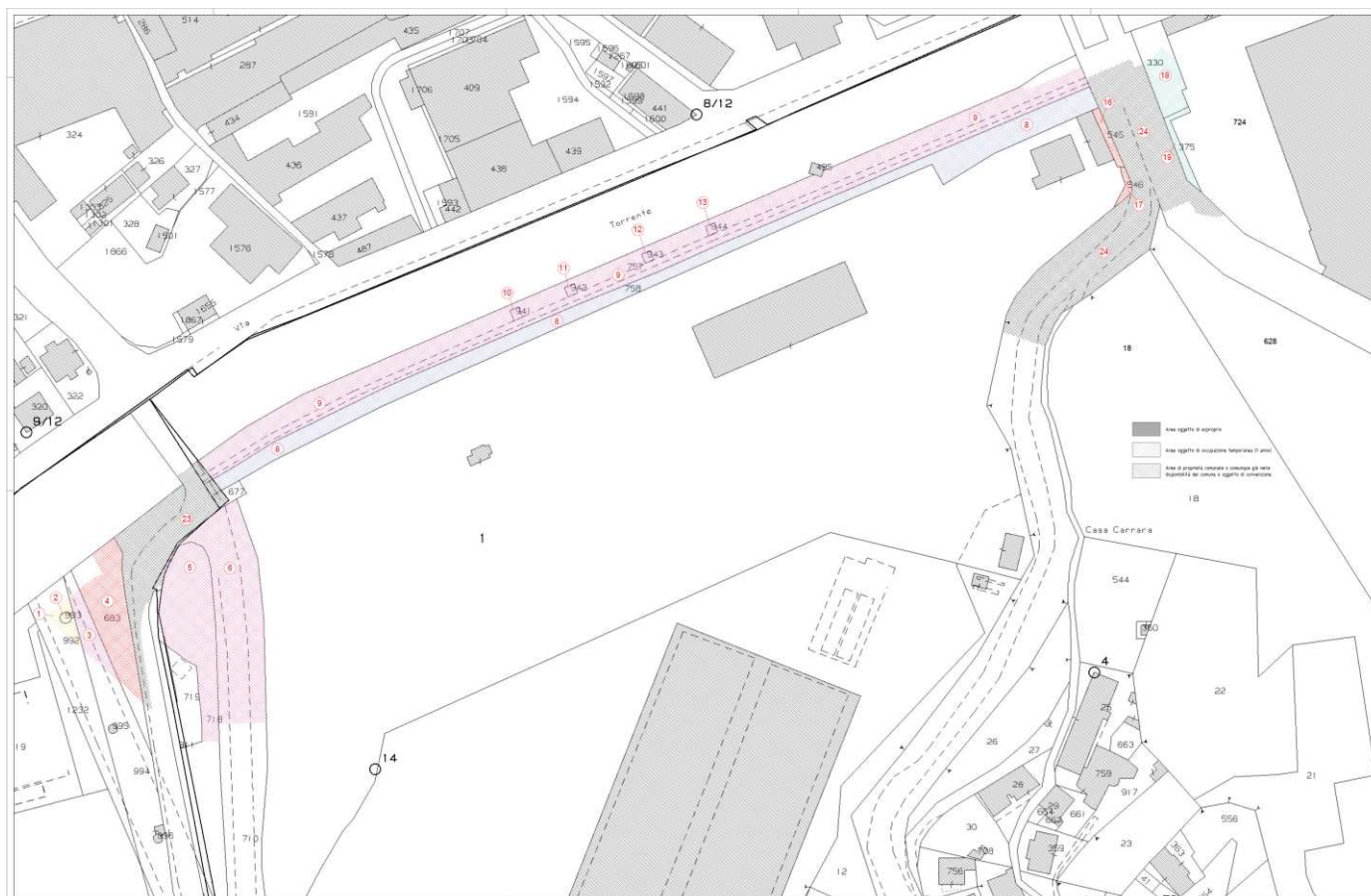


Figura 7 – Aree già nelle disponibilità del Comune oppure oggetto di convenzione con gli Enti proprietari

Tra le aree oggetto di convenzione, il particellare 8 appartiene ad Autorità di Sistema Portuale che si è impegnata a cedere in proprietà al Comune il terreno, che resterà gravato in perpetuo da servitù non onerosa per il mantenimento dell'elettrodotto realizzato da AdSP nel sottosuolo del terreno stesso o delle implementazioni degli impianti che si rendessero necessari.

Il passaggio di proprietà in questo caso sarà oneroso. Il valore del mappale è quello di acquisto effettuato da AdSP con atto del 20.12.2013, pari a € 80.000,00 oltre eventuale rivalutazione e IVA.

Pertanto è previsto un indennizzo pari a 134.200,00 € IVA compresa.

COMUNE DI VADO LIGURE		PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
Realizzazione di una nuova viabilità in sponda destra del torrente Segno dall'attuale ponte di via Bertola fino alla connessione con la nuova via Trieste		0	Maggio 2025	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE ESPROPRI - OCCUPAZIONI	FILE: Rel_espropri_occup.doc		Pag. 8 di 9

5 STIMA DEGLI INDENNIZZI

5.1 Generalità

Il Testo Unico per le espropriazioni per pubblica utilità a cui viene fatto riferimento è il DPR 08 giugno 2001, n°327 e s.m.i. integrato dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (che ha modificato l'art. 37 del DPR 327/2001) e dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (che ha modificato l'art. 40 del DPR 327/2001).

Il primo parametro da considerare deve essere in base alla tipologia delle aree oggetto di esproprio, distinguendo tra aree edificabili e/o edificate ed aree non edificabili, in base alle condizioni di possibilità di edificazione al momento dell'attivazione del procedimento preordinato all'espropriazione.

5.1.1 Terreni edificabili e/o edificati

In base agli articoli 37 (come aggiornato dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007), 38 e 39, **il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi deve essere equiparato al valore venale** prevedendo altresì una maggiorazione del 10% in caso di accettazione dell'indennità stessa.

5.1.2 Terreni non edificabili

A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2° e 3° dell'art. 40 del DPR 327/2001, che prevedevano che i valori delle indennità di esproprio dei terreni non edificabili fossero da determinare sulla base dei valori agricoli medi (VAM) della coltura effettivamente praticata sul fondo o della coltura prevalente nella zona.

Rimangono invece in vigore il 1°, il 4° ed il 5° comma dell'art. 40 del DPR 327/2001.

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:

- 1) Qualora l'area sia destinata all'agricoltura, l'indennità è calcolata ai sensi dell'art. 40, 1° comma, del DPR 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.
- 2) Qualora l'area non sia effettivamente coltivata, l'indennità sarà commisurata al **valore reale effettivo dell'area (valore venale)**.

5.2 Valori indennizzi per gli espropri

Le aree oggetto di esproprio individuate nelle pagine precedenti, sono tutte costituite da terreni privi di indice edificatorio e non coltivati. Pertanto il valore di indennizzo va quantificato determinando il valore venale dell'area.

Per quanto riguarda i particellari 7 - 15, anche in considerazione che la proprietà manterrà l'eventuale capacità edificatoria, sono da considerarsi AREA INDUSTRIALE SATURA; pertanto il valore venale dell'area, sulla base di stime recenti di aree limitrofe, si può stabilire in 20 €/mq.

Per i particellari 18 - 19 - 20, essendo questi già vincolati a parcheggio pubblico e/o viabilità, è possibile stimare un valore pari a 12 €/mq.

5.3 Valori indennizzi per le occupazioni temporanee

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

Ai fini della determinazione degli indennizzi è stata considerata una durata di 1 anno.

COMUNE DI VADO LIGURE						PROGETTO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA		
Realizzazione di una nuova viabilità in sponda destra del torrente Segno dall'attuale ponte di via Bertola fino alla connessione con la nuova via Trieste						0	Maggio 2025	Emissione
						REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE ESPROPRI - OCCUPAZIONI						FILE: Rel_espropri_occup.doc		Pag. 9 di 9

5.4 Riepilogo costi per indennizzi

Nella tabella 3 a seguire sono riportati i costi stimati per gli indennizzi.

N°	COMUNE	INTESTATARIO	CATASTO	FG	MAPP	SUB.	QUALITÀ / CATEGORIA	SUP MAP (m²)	SUP ESP (m²)	SUP OCC (m²) 1 anno	VALORE VENALE (€/mq)	INDENN ESPR	INDENN OCC	INDENN TOT	MAGG X ACCETT (10%)	IMPOSTA REGISTRO (9% - minimo 1000 €)	VOLTURA CATASTALE	ONERI IMPOSTA REGISTRO	TOTALE	
7	VADO LIGURE	TRI S.P.A. sede in VADO LIGURE (SV) 03431590102* - (1) Proprieta' 1/1	TERRENI	29	677		INCOLT STER	60	39		20,00 €	780,00 €	- €	780,00 €	78,00 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €		
8	VADO LIGURE	AUTORITA' PORTUALE DI SAVONA sede in SAVONA (SV) 00110840097* - (1) Proprieta' 1/1	TERRENI	29	758		INCOLT STER	1855	1891 (*)			110.000,00 €	- €	110.000,00 €	-	9.900,00 €	100,00 €	100,00 €		
15	VADO LIGURE	TRI S.P.A. sede in VADO LIGURE (SV) 03431590102* - (1) Proprieta' 1/1	TERRENI	29	1		ENTE URBANO	37425	2850	2025	20,00 €	57.000,00 €	3.375,00 €	60.375,00 €	6.037,50 €	5.130,00 €	100,00 €	100,00 €		
			FABBRICATI			2	D/7		152	195	20,00 €	3.040,00 €	325,00 €	3.365,00 €	336,50 €	273,60 €	100,00 €	100,00 €		
18	VADO LIGURE	COMUNE DI VADO LIGURE sede in VADO LIGURE (SV) 00251200093* - (1) Proprieta' 1/2	TERRENI	29	330		INCOLT STER	332	238		12,00 €	2.856,00 €	- €	2.856,00 €	285,60 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €		
		LE TERRAZZE DI VADO S.R.L. sede in VADO LIGURE (SV) 06829190963* - (1) Proprieta' 1/2																		
19	VADO LIGURE	COMUNE DI VADO LIGURE sede in VADO LIGURE (SV) 00251200093* - (1) Proprieta' 1/2	TERRENI	29	375		INCOLT STER	18	82		12,00 €	984,00 €	- €	984,00 €	98,40 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €		
		LE TERRAZZE DI VADO S.R.L. sede in VADO LIGURE (SV) 06829190963* - (1) Proprieta' 1/2																		
20	VADO LIGURE	LE TERRAZZE DI VADO S.R.L. con sede in VADO LIGURE (SV) 06829190963 - Proprieta' 1/1	TERRENI				ENTE URBANO	31453			-	-	-	-	-					
			FABBRICATI	29	724	37	D/7		97	671	12,00 €	1.164,00 €	671,00 €	1.835,00 €	183,50 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €		
						49	Bene comune non censibile		3	23	12,00 €	36,00 €	69,00 €	105,00 €	10,50 €	1.000,00 €	100,00 €	100,00 €		
												175.860,00 €	4.440,00 €	180.300,00 €	7.030,00 €	20.303,60 €	800,00 €	800,00 €	209.233,60 €	
(*) Differimtà superficiale tra visure e cartografia - si riporta in esproprio la superficie misurata sulla cartografia																				

Tabella 3 – Dettaglio costi per indennizzi espropri ed occupazioni temporanee

Oltre a questi costi, occorre considerare che sul particellare 15 insistono alcuni manufatti, costituiti da vecchie vasche, il cui sedime sarà espropriato ed occupato solo parzialmente.

Pertanto alla stima dei costi sopra riportata, dovranno essere sommati gli oneri di demolizione e smaltimento di dette vasche, nella loro interezza, che al momento si fissano in 250.000,00 €.

RIEPILOGO:

Indennizzi	209.233,60 euro
Oneri demolizione e smaltimento vasche	250.000,00 euro
Spese gestione degli espropri (spese tecniche per frazionamenti, spese notarili, ecc.)	68.885,04 euro
IVA 22 %	116.186,10 euro
TOTALE	644.304,74 euro

Savona 05/05/2025

Il progettista

Ing. Marco Goso

